

# SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "FOKKERWERKE SCHWERINER SEE"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt das Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3767) geändert wurde.  
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	<b>7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</b>	<b>12. Sonstige Planzeichen</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<b>G-F</b> Gehrecht zugunsten von Anliegern Fußrecht zugunsten von Anliegern und Notdiensten	<b>S</b> Stellplätze
<b>SO 1</b> Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Gewerblicher Tourismus und Freizeit" (GTF)	<b>G-F</b> Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrerverkehr) Fußrecht zugunsten von Anliegern und Notdiensten	<b>SI</b> Gemeinschaftsstellplätze
<b>FS (SO)</b> Freizeitanlage, die Schank- und Speisewirtschaft dienen	<b>G-F</b> Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträger	<b>SFA</b> Standplätze für Abfallbehälter
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	<b>8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB) und zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)</b>	<b>E</b> Entsorgung Wohnmobile
<b>0.4</b> Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	<b>9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</b>	<b>—</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
<b>38 cm</b> Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	<b>10. Öffentliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 a BauGB)</b>	<b>—</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Art und Maß der baulichen Nutzung landseitig und Nutzung Wasserfläche)
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>11. Nachschliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>	<b>—</b> vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
<b>3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	<b>12. Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Bootliegefläche hier: Bundeswasserstraße</b>	<b>—</b> vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
<b>o</b> offene Bauweise	<b>13. Darstellungen ohne Normcharakter</b>	<b>—</b> Bootstege
<b>a</b> abweichende Bauweise	<b>14. Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Bootliegefläche hier: Bundeswasserstraße</b>	<b>70/10</b> Flurstücknummern
<b>FD</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<b>15. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes</b>	<b>—</b> Flurstücksgrenzen
<b>—</b> Baugrenzen	<b>16. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b>	<b>—</b> Flugrutsche
<b>—</b> Baulinie	<b>17. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes</b>	<b>—</b> Böschung
<b>4. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	<b>18. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b>	<b>—</b> Bäume, vorhanden
<b>—</b> Öffentliche Straßenverkehrsflächen	<b>19. Landschaftsschutzgebiet (hier: "Schweriner Inensee und Ziegelauensee")</b>	<b>—</b> Vermaßung, Angaben in Meter
<b>—</b> Straßenbegrenzungslinie	<b>20. Europäisches Vogelschutzgebiet (hier: "Schweriner See")</b>	<b>—</b> Fuß- und Radweg
<b>5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>	<b>21. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt</b>	<b>—</b> Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes -Gewerblicher Tourismus und Freizeit-
<b>—</b> Öffentliche Grünflächen		<b>—</b> Bezeichnung der Maßnahmenflächen
<b>—</b> Ufergrün- / Parkanlage		<b>—</b> Maßnahmenflächen außerhalb des Geltungsbereiches
<b>6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</b>		<b>—</b> Lärmschutzwand
<b>—</b> Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Bootliegefläche		<b>—</b> Wertstoffcontainerstellplatz
		<b>—</b> Sichtdreieck

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 11 BauNVO)
- ##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
- Anlagen für Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- ##### 1.2 Sonstiges Sondergebiet -Gewerblicher Tourismus und Freizeit- (GTF) (§ 11 BauNVO)
- 1.2.1 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von gewerblichen Betrieben der Fremdenbeherbergung und des touristischen Gewerbes sowie eines Platzes für motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile) (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).
- 1.2.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- #### Teilgebiet SO 1
- Ferienwohnung
  - Schank- und Speisewirtschaft
  - die dem Gebiet dienenden Verwaltungs-, Informations-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen, einschließlich eines Hafenermeisterbüros
  - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
  - Spielplätze
  - Bootablage ohne Wartungs- und Reparaturbetrieb (nur von Oktober bis März)
  - Sanitärerichtungen
- 1.2.3 In dem sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- #### Teilgebiet SO 2
- Räume für freie Berufe, die der Geschosfläche des Hauptgebäudes untergeordnet sind
- #### Teilgebiet SO 3
- ganztägige Standplätze für motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile)
  - Bootablage ohne Wartungs- und Reparaturbetrieb (nur von Oktober bis März)
- #### Teilgebiete SO 3 bis SO 6
- Ferienwohnungen
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem zulässigen Betrieb zugeordnet sind gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (höchstens 4 Wohnungen)
- In dem Teilgebiet SO 4 ist auch eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig
- In dem Teilgebiet SO 5 können Räume für freiberufliche Tätige, die Anwendungen anbieten, die das Körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden steigern oder der Schönheitspflege dienen und die dem Gebiet dienenden Verwaltungs-, Informations-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- ##### 1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- a) In dem Teilgebiet SO 3 ist eine Oberkante des Hauptgebäudes von höchstens 9 m über dem Bezugspunkt 30,50 NHN zulässig.
- b) In dem Teilgebiet SO 4 ist eine Oberkante des Hauptgebäudes von höchstens 9 m über dem Bezugspunkt 40 NHN zulässig.
- c) In dem Teilgebiet SO 5 ist eine Oberkante des Hauptgebäudes von höchstens 9 m über dem Bezugspunkt 40 NHN zulässig.
- d) In dem Teilgebiet SO 6 ist eine Oberkante des Hauptgebäudes von höchstens 5 m über dem Bezugspunkt 40 NHN zulässig.
- Von der Einhaltung der Bezugspunkte kann abgewichen werden, wenn die Einhaltung aufgrund von Abbrüchen und Aufschüttungen (hier: Geländeerhebungen im großflächigen Ausmaß) zu einer wesentlichen Erweichung des hochtechnischen Vollzugs führen würde. Eine Anpassung des Bezugspunktes an das neue Geländeniveau kann in diesem Fall vorgenommen werden, ohne dass das Hauptgebäude die festgesetzten Höhen überschreitet. Eine Abweichung von der Einhaltung der o.g. Bezugspunkte ist nur auf schriftlichen und begründeten Nachweis möglich.
- ##### 2. Die Grundfläche der obersten Geschosse der Gebäude in den Teilgebieten SO 3 und SO 4 darf höchstens 75 v. H. der Geschosfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. (§ 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)
- #### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ##### 3.1. Bauten um das Einzelkmal "Fokkerhalle" gelten bis zur Höhenlage der Schrägkante der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.2. In der abweichenden Bauweise der Teilgebiete SO 3 und SO 4 darf die Länge der Hauptgebäude abweichend von der offenen Bauweise höchstens 15 m betragen.
- 3.3. In der abweichenden Bauweise des Teilgebietes SO 5 darf die Länge der Hauptgebäude abweichend von der offenen Bauweise höchstens 25 m betragen.
- 3.4. In der abweichenden Bauweise des Teilgebietes SO 6 darf die Länge der Hauptgebäude abweichend von der offenen Bauweise höchstens 17,50 m betragen.
- ##### 3.5. In den Teilgebieten SO 3 und SO 4 dürfen bauliche Anlagen bis an die Wasserfläche herangebaut werden.
- #### 4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 a BauGB i.V.m. § 8 a BauGB)
- Innere der Teilgebiete SO 3 und SO 4 darf die vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandflächen zwischen den Hauptgebäuden insgesamt 3,50 m betragen, sofern brandschutzrechtliche Bedingungen dem nicht entgegenstehen.
- #### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.1. Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)
- 5.2. In allen Teilgebieten des sonstigen Sondergebietes sind Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauNVO)
- 5.3. In den Baugrundstücken in den Teilgebieten SO 3 - SO 6 sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- 5.4. In den Teilgebieten SO 4 bis SO 6 sind nur offene und überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.5. In allen Teilgebieten des sonstigen Sondergebietes sind nur untergeordnete, dem Nutzungszweck des jeweiligen Teilgebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- #### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Ein Einzelhaus und je Gebäudeeinheit eines Doppelhauses sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- #### 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Der Anschluss der Teilgebiete SO 4 bis SO 6 an die öffentliche Verkehrsfläche ist als private Verkehrsfläche für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.
- #### 8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innere der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ufergrün- / Parkanlage ist ein Fuß- und Radweg mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.
- #### 9. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Innere der Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Bootliegefläche sind höchstens 40 Bootliegeplätze auf Bootstege zulässig.
- #### 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
- ##### Maßnahme A1
- Auf der Maßnahmenfläche A1 (hier: Flurstück 50 (nördlicher Teilbereich), Flur 23 der Gemarkung Schwerin) ist der Gehölzbestand mit heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- ##### Maßnahme A2
- Auf der Maßnahmenfläche A2 (hier: Flurstück 50 (nördlicher Teilbereich), Flur 23 der Gemarkung Schwerin) ist der Gehölzbestand zu verjüngen und dauerhaft zu pflegen. Die nördliche Rosenfläche ist zu erhalten und externiv zu pflegen.
- ##### Maßnahme A3
- Auf der Maßnahmenfläche A3 (hier: Flurstück 50 (nördlicher Teilbereich) und 54/1 (nördlicher Teilbereich), Flur 23 der Gemarkung Schwerin) ist der Gehölzbestand zu verjüngen und dauerhaft zu pflegen.

- ### II. ÖFFENTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 a BauGB)
- #### 1. Dächer
- 1.1. In den Teilgebieten SO 3 bis SO 6 sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 5 Grad zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen und überdeckte Stellplätze (Carports).
- 1.2. Dachterrassen sind zulässig.
- 1.3. Solarmodule mit Antireflexionsbeschichtung sind nur auf den Dachaufbauten von Hauptgebäuden zulässig. Die Unterkonstruktion (Auständer) darf eine Höhe von höchstens 0,30 m über den äußeren Dachstuhl nicht überschreiten.
- #### 2. Standplätze für Abfallbehälter
- Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Einhausungen / Verkleidungen (Holz, Metall, Rostgerüst, Pflanzungen) zu umschließen.
- #### 3. Überdeckte Stellplätze
- Die Konstruktionen von überdeckten Stellplätzen (Carports) sind in Holz zu gestalten.
- #### 4. Freilichen und Einfriedung
- 4.1. Die un bebauten Grundstücksflächen (hier: Gartenflächen), die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Terrasse dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.2. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ufergrün- / Parkanlage ist als Rosenfläche anzulegen.
- 4.3. Schnittdecken sind bis 1 m Höhe zulässig. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie in einer Schnittdecke integriert werden und die Schnittdecke diese Einfriedung verdeckt.
- 4.4. Auf den Baugrundstücken in den Teilgebieten SO 3 - SO 6 sind Gehwege und Stellplätze nebst Zufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies gilt auch für den Unterbau.
- 4.5. Bei der Anlage von Schnittdecken zur Einfriedung sind Strücker gem. nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen:
- Pflanzart/qualität: 3-4 Stück Pflanzen pro lfd. m Hecke, Strücker, 2 x v. a. B. Gehölzart: Heibuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare)
- #### 5. Werbeanlagen
- 5.1. Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leitung zulässig.
- 5.2. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Beleuchtung ist nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig.
- 5.3. Werbeanlagen mit blinkenden und bewegtem Licht oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.
- ### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1. Der Schweriner See ist gemäß § 1 Abs. 11 und Abs. 5 § 2 Bundeswasserstraßengesetz (WStWG), Anlage 1 Nr. 35 als Bundeswasserstraße (hier: Stör-Wasserstraße) ausgewiesen.
2. Die Flurstücke 70/6, 70/7, 70/9, 70/10, 70/10/1, 70/10/2, 70/10/3, 70/10/4, 70/10/5, 70/10/6 und 70/10/7 liegen im Versorgungsgebiet Nr. 40 „Werdevorstadt“ für die Fernwärmeversorgung der Landeshauptstadt Schwerin.
- #### Maßnahme A1
- Auf der Maßnahmenfläche A1 (hier: Flurstück 50 (nördlicher Teilbereich), Flur 23 der Gemarkung Schwerin) ist der Gehölzbestand mit heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- #### Maßnahme A2
- Auf der Maßnahmenfläche A2 (hier: Flurstück 50 (nördlicher Teilbereich), Flur 23 der Gemarkung Schwerin) ist der Gehölzbestand zu verjüngen und dauerhaft zu pflegen. Die nördliche Rosenfläche ist zu erhalten und externiv zu pflegen.
- #### Maßnahme A3
- Auf der Maßnahmenfläche A3 (hier: Flurstück 50 (nördlicher Teilbereich) und 54/1 (nördlicher Teilbereich), Flur 23 der Gemarkung Schwerin) ist der Gehölzbestand zu verjüngen und dauerhaft zu pflegen.

## IV. HINWEISE

- #### 1. Baudenkmalanlage
- Alle Veränderungsmaßnahmen an Einzelndenkmalen sind gemäß 7 (1) Pkt. 1 und 2 DtschG-M-V genehmigungspflichtig. Dies gilt auch für Werbeanlagen an Einzelndenkmalen. Vor Erreichung eines Antrags auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bzw. einer Baugenehmigung wird eine detaillierte Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwerin empfohlen.
- #### 2. Bodendenkmalschutz
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DtschG-M-V (GVOB), M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, § 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalschutz oder dessen Vertreter in unveränderlichem Zustand zu erhalten.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DtschG-M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Die Behörde der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DtschG-M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- #### 3. Alifanten
- Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergräbungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG-M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zwischenberichterstattung gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG-M-V einer Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden kann.
- #### 4. Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Eiern/Gleiten muss die Baufeldreimachung vor dem Beginn vorüberdauernder Arbeiten außerhalb der Brutzeit (Februar - November) der Arten erfolgen.
- Falls innerhalb der Brutzeit die Baufeldreimachung durchgeführt werden soll, muss die Baufeldreimachung vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgeprüft werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestellen vorhanden sind, sind mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestellen beendeten werden soll. Ein Ausnahmearbeit an der Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.
- Ein Teilbereich der Fokkerhalle ist als Brutlebensraum für Rauchschnäbel zu erhalten. Hierzu ist sicherzustellen, dass im Zeitraum April bis Mitte Oktober permanent eine Entlüftungsmöglichkeit für Rauchschnäbel in diesem Teilbereich besteht!
- Werden im Zuge von geplanten Baumfällungen Fortpflanzungs- und/oder Ruhestellen von Hauptgebäuden durch eine Baumaßnahme erfasst, sind diese möglichst zu erhalten oder vor der Beseitigung durch CEF-Maßnahmen in einem Verhältnis von 1:3 zu ersetzen.
- #### 5. Gewässerschutz
- Das von den beauftragten Flächen der Teilgebiete SO 1 bis SO 3 gesammelte und abgeteilte Niederschlagswasser ist vor Einleitung in den Schweriner See über eine Sedimentationsanlage zu reinigen.
- #### 6. Gehölzschutz
- Um die Bäume innerhalb des Plangebietes während der Bauphase ein Schutz auszustellen, Ausschachtungen im Kronenbereich sind per Hand durchzuführen. Der Wurzelbereich (Kronengröße + 1,50 m) der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden. Bodenauftrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Werden Baumkrönen während der Bauphase beschädigt, müssen die Bäume durch ein Fachunternehmen behandelt bzw. nachgeschritten werden. Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Baustelle befindliche Bäume sind zu schützen und zu erhalten, sowie vor Beginn und während der Bauphase gemäß DIN 18920 und RAL IP 4 vor Beschädigung und Vertiefung zu sichern und - unter anderem - in Kraft gefahren.
- #### 7. Pflanzlisten
- ##### Pflanzliste 1
- Sträucher (2 x v. a. 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm):  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
Cornus sanguinea - Hartleigler  
Sambucus nigra - Holunder  
Rosa canina - Hundrose  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes o. M. Ökonomieabnahme E1
- ##### Pflanzliste 2
- Sträucher (2 x v. a. 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm):  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Cornus sanguinea - Hartleigler
- ##### Hochstamm (3 x v. v. a. 10-12 cm): Malus domestica - Apfel Prunus cerasus - Sauerkirsche Prunus domestica - Zwetsche Prunus communis - BirnePflanzliste 3 Sträucher (2 x v. a. 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm): Ribes uva-ursina - Stachelbeere Ribes rubrum - Rote Johannisbeere Ribes rubrum - Weiße Johannisbeere Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere Hochstamm (3 x v. v. a. 10-12 cm): Malus sylvestris - Wildapfel Acer campestre - Feldahorn Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne Amelanchier ovalis - Felsenbirne Prunus avium - Vogel-Kirsche Prunus cerasifera - Kirsch-Plaumne NigraHochstamm (3 x v. v. a. 10-12 cm): Prunus hillerae 'Spica' Prunus serotina 'Sunset Boulevard' Malus von 'Eveline'Sträucher Pflanzqualität 30-40 cm: Spiraea bumaldii - Spierstrauch8. Maßnahmen zur Eingriffvermeidung und Eingriffminimierung Abriss-, Fall- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. 9. Begriffsdefinition: Heilbewertung Der Heilbewertungswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert (hier: 70 gem. Textziffer II.2) gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist. 10. Ordnungswidrigkeiten Nach § 84 Abs. 1 der Landesbauordnung M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über öffentliche Bauvorschriften dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## PRÄMIBEL

Aufgrund des § 10 des Bauigesetzbuches (BauIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 570) geändert wurde, wird nach Beschließung der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102 "Fokkerwerke Schweriner See" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Hauptausschuss am ..... gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsstudie aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am ..... den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht festgelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschließung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... örtlich bekannt gemacht worden.

Die Stadtverwaltung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverwaltung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den ..... Siegel ..... Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

3. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... erhältlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Schwerin, den ..... Siegel ..... Der Oberbürgermeister

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "FOKKERWERKE SCHWERINER SEE"

M. 1 : 1.000  
Stand: September 2019