

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER NR. 116 "KREBSFÖRDEN - GEWERBE- UND SONDERGEBIET GRABENSTRASSE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.
Es gilt die PlanV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO** Sonstiges Sondergebiet "Möbelfachmarkt" (§ 11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- GRZ 0,9 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- o abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Straßenverkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Bäume, zu pflanzen
- Bäume, zu erhalten
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Stellplätze (hier: Flächen für das Parken von Fahrzeugen und das Abstellen von Fahrrädern)
- Nebenanlagen

6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Stellplätze (hier: Flächen für das Parken von Fahrzeugen und das Abstellen von Fahrrädern)
- Nebenanlagen

7. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 LBO M-V)

- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

9. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Vermaßung, Angaben in Meter
- 18 m Abstand zur Bundesstraße B 106 gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FSiG)
- Bestandsbebauung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (ENTWURF)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“

- 1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ sind Möbelfachmärkte mit mindestens 7.000 m² Verkaufsfläche und höchstens 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig.
(§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

- 1.1.2 Zulässig sind folgende Sortimente / Verkaufsflächen je Sortiment:

Sortiment	Verkaufsfläche
Möbel (inkl. Küchen)	10.000 m ²
Nicht-zentrenrelevante Randsortimente	
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	430 m ²
- Teppiche (Roll- und Einzelware)	320 m ²
- Bettwaren / Matratzen / Lattenroste	250 m ²
- Gartenartikel	250 m ²
- Elektrokleingeräte	75 m ²
- Bodenbeläge	50 m ²
- Pflanzgefäße / Terrakotta	50 m ²
- Tapeten	50 m ²
- Kinderwagen und -sitze	50 m ²
- Eisenwaren / Beschläge	30 m ²
- Rolltüren / Markisen	30 m ²
- Farben / Lacke	30 m ²
- Elektroinstallationsmaterial	20 m ²
- Maschinen / Werkzeuge	20 m ²
- Sanitärartikel	20 m ²

Die Summe der Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Randsortimente darf 1.425 m² nicht überschreiten.

Zentrenrelevante Randsortimente.

- Haushaltswaren, Glaswaren / Porzellan / Keramik	500 m ²
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	250 m ²
- Wohndekorationsartikel	150 m ²
- Handarbeitartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	100 m ²
- Kunstgewerbe / Bilder und Bilderahmen	100 m ²
- Elektrokleingeräte	50 m ²
- Spielwaren	50 m ²
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	30 m ²
- Geschenkartikel	30 m ²
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen	30 m ²
- Getränke	20 m ²
- Nahrungs- und Genussmittel	50 m ²

Die Summe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente darf 1.000 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Zulässig sind auch:

- Schank- und Speisewirtschaften, die dem Einzelhandelsbetrieb untergeordnet sind
- Anlagen und Einrichtungen für die Warenlagerung und -anlieferung, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind

1.2 Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Oberkante eines Hauptgebäudes in dem Sonstigen Sondergebiet darf eine Höhe von 17,00 m über dem bestimmten unteren Bezugspunkt nach 2.2 nicht überschreiten.

Die zulässige Oberkante eines Hauptgebäudes in dem Sonstigen Sondergebiet darf durch untergeordnete Gebäudeteile um höchstens 2,00 m überschritten werden.

Die zulässige Oberkante eines Hauptgebäudes in dem Sonstigen Sondergebiet darf durch gebäudetechnisch notwendige Anlagen sowie Werbeanlagen auf dem Dach um höchstens 4,00 m überschritten werden. Die Dachaufbauten und Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 20 v. H. der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

- 2.2 Der untere Bezugspunkt wird mit 42,50 m über HN76 bestimmt.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem Sonstigen Sondergebiet gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge von Gebäuden mehr als 50 m betragen darf.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

- 4.1 In dem Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 4.2 In dem Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na) zulässig.
(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

- 4.3 In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Flächen für das Abstellen von Fahrrädern (St) zulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Immissionsschutz - Licht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Die Außenbeleuchtung darf nur die Fassaden und Verkehrswege erhellen.
- 5.2 Es darf keine Wechsellicht oder blinkende Beleuchtung erfolgen.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgeeignete Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- 6.2 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze bei Abgang artgleich zu ersetzen.

- 6.3 In dem Sonstigen Sondergebiet sind an der westlichen Baugebietsgrenze mindestens 4 Laubbäume nördlich der zu erhaltenden Baumreihe im Gewerbegebiet in Reihe zu pflanzen und zu pflegen.

- 6.4 Zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Baugebietsgrenze sind mindestens 5 Laubbäume in Reihe zu pflanzen und zu pflegen.
Für anzupflanzende Einzelbäume sind standortgeeignete Laubbäume zu verwenden; Pflanzqualität: Hochstamm 18-20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem, dauerhaft zu erhaltendem Leittrieb. Die Bäume sind bei Abgang artgleich zu ersetzen.

- 6.5 In dem Sonstigen Sondergebiet sind die nicht überbauten Flächen mit Rosen anzudecken. Es sind Kräuter- bzw. Blumenrasenmischungen zu verwenden.

- 6.6 In dem Sonstigen Sondergebiet sind mindestens 3.450 m² der Dachflächen eines Hauptgebäudes mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.

- 6.7 In dem Sonstigen Sondergebiet sind mindestens 400 m² der Außenfassade eines Hauptgebäudes mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.
In dem Gewerbegebiet sind geschlossene Außenfassadenflächen eines Hauptgebäudes zu mindestens 50 v. H. mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 116 werden den zu erwartenden Eingriffen zugeordnet:

Kurzbezeichnung	Inhalt/Entwicklungsziel	Lage	Anteil (Flächenäquivalent)
Ökoko-Maßnahme (Inhaber/Verwalter)	Umstellung der Flächenbewirtschaftung von konventioneller auf ökologische Wirtschaftsweise auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche	Landeshauptstadt Schwerin, Groß Medewege, Flur 1, Flurstück 11/26	16.456 m ²
Magerasen mit Hecke	Aufwertung des Biotop- und Lebensraumes für Tiere und Pflanzen auf bisheriger Ackerfläche durch Heckenpflanzung und Umwandlung in extensive Grünlandnutzung	Gemeinde Holtusen (Landkreis Ludwigslust-Parchim), Lehmkuhlen, Flur 4, Flurstück 6	13.700 m ²
Naturwald Tessenow, Maßnahme LUP-045 (Landesforst Mecklenburg-Vorpommern)	Sicherung von Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald, Aufgabe jedweder wirtschaftlicher Nutzung	Gemeinde Tessenow (Landkreis Ludwigslust-Parchim), Tessenow, Flur 2, Flurstücke 91 (flw.), 92 (flw.), 93 (flw.), 94 (flw.)	3.352 m ²

II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 LBO M-V)

1. Die Dachneigung der zulässigen Pult- und Satteldächer in dem Gewerbegebiet darf 45° nicht überschreiten.
2. Die beleuchteten Oberflächen sind matt zu gestalten, um starke Reflexionen zu unterbinden.
3. Solaranlagen sind als Teil eines Gebäudes zulässig.

Die Module auf flachgeneigten Dächern oder Flachdächern dürfen einen Neigungswinkel von 30° nicht überschreiten.

Auf begrünten Dachflächen sind Solaranlagen nur aufgeständert zu errichten.

III. Hinweise

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 "Krebsförden II" im Teilgebiet 1 werden mit dem Bebauungsplan Nr. 116 "Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstrasse" außer Kraft gesetzt.
2. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorangebiet.
3. Die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Regionalen Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ im „Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“, März 2017, gelistet.
4. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
5. Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.
6. Bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtquellen wie LED-Lampen zu verwenden. Lichtkegel sind möglichst nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
7. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie nach § 84 der Landesordnung 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. 590) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 116 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstrasse" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

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

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentlichen Auswirkungen ist vom zum erfolgt. Es ist darauf hingewiesen worden, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb dieses Zeitraumes zur Planung äußern kann. Die öffentliche Bekanntmachung ist am erfolgt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

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

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

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 9 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am öffentlich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtvertretung 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 Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den Siegel

Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den Siegel

Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

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

Schwerin, den Siegel

Der Oberbürgermeister

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 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung 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



BEBAUUNGSPLAN NR. 116 "KREBSFÖRDEN - GEWERBE- UND SONDERGEBIET GRABENSTRASSE"