

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 116
„Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße“

Entwurf, November 2021

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	3
1	Lage und Größe des Plangebietes	3
2	Planungsanlass und Planungsziel	4
3	Bestandssituation	4
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
4	Entwicklung aus überörtlichen und örtlichen Planungen	5
5	Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum-Schwerin	5
6	Fachgutachten/-planungen	6
	6.1 Städtebauliche Wirkungsanalyse Einzelhandel	6
	6.2 Verkehrsuntersuchung/-flächenplanung	6
	6.3 Schallimmissionsprognose	7
	6.4 Baugrunduntersuchung	7
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
7	Städtebauliches Konzept	7
8	Begründung der Festsetzungen	8
	8.1 Art der baulichen Nutzung	8
	8.2 Maß der baulichen Nutzung	10
	8.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	11
	8.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr	11
	8.5 Lichtimmissionsschutz	12
	8.6 Ver- und Entsorgung	12
	8.7 Grünordnung und Dachbegrünung	13
	8.8 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung	14
	8.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	15
D	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	15
	Bodenordnende Maßnahmen	15
E	UMWELTPRÜFUNG/-BERICHT	16
F	HINWEISE	16

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von rd. 3,4 ha.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Für den westlichen Plangeltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet ausweist. Dieses Gewerbegebiet wird planungsrechtlich in den Bebauungsplan Nr. 116 übernommen und im Detail der aktuellen Situation angepasst.

Planungsanlass ist zugleich, auf der Fläche zwischen der B 106 und dem Gewerbegebiet, grundsätzlich einen Möbelfachmarkt etablieren zu wollen. Die Fläche liegt im planungsrechtlich zu definierenden Außenbereich und umfasst in Teilen auch festgesetzte Grünflächen des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01. Eine bauliche Entwicklung lässt sich insofern ohne Bauleitplanung nicht an diesem Standort verwirklichen. Ziel der Planung ist hier eine spezifische Nutzungsausrichtung auf „Möbelfachmarkt“, mit dem Zweck, die Einkaufsvielfalt in der Landeshauptstadt Schwerin zu stärken und zu erhöhen. Dafür bedarf es der Ausweisung eines entsprechenden Sonstigen Sondergebietes -Möbelfachmarkt-.

Zwecks Schaffung und Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrserschließung werden zugleich Teile der Grabenstraße mit in den Bebauungsplan Nr. 116 einbezogen.

3 Bestandssituation

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch eine unbebaute Fläche an der B 106, welche sich weitestgehend als Ruderalflur darstellt und einem westlich daran anschließenden Gewerbebestandort mit einer Tankstelle, einem Fast-Food-Restaurant und einem Einzelhandelsfachgeschäft.

Zwischen dem Gewerbebestandort und der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage ist ein orts- und landschaftsbildprägendes Siedlungsgehölz aus heimischen Arten vorhanden. Das Plangebiet weist darüber hinaus Baumstandorte und Gebüschstrukturen auf.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Verkehrsanlagen der Umgehungsstraße B 106 (Einmündung der Grabenstraße, Zu- und Abfahrten, Verkehrstunnel) sowie durch gewerbliche Nutzungen und hier insbesondere des Einzelhandels. Wesentlich prägend ist ein Einkaufszentrum südlich der Grabenstraße mit einer vorgelagerten, großflächigen Stellplatzanlage und einem rd. 35 m hohen Werbepylon im Einmündungsbereich Grabenstraße / B 106.

Durch die vorhandene Nutzungsprägung im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung lässt sich die geplante Nutzungskulisse städtebaulich integrieren.

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage, unmittelbar an der Grabenstraße. Der Anschluss an die B 106 erfolgt über eben diese Straße. Das Plangebiet ist von daher gut an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV (hier: Bushaltestelle Grabenstraße). Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet eine hohe Lagegunst in Bezug auf die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur aufweist.

Das Plangebiet ist und kann an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden werden.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4 Entwicklung aus überörtlichen und örtlichen Planungen

Die Landeshauptstadt Schwerin ist gemäß der überörtlichen Planung als Oberzentrum eingestuft und hat eine entsprechende zentralörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Diese Funktion umfasst u. a. die spezialisierte Versorgung der Bevölkerung ihres oberzentralen Verflechtungsbereiches. Das Planungsziel fügt sich dem zu Folge grundsätzlich in die überörtliche Planung ein.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet eine -Gewerbliche Baufläche- sowie eine Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Darstellung einer Wendeschleife für eine Straßenbahn dar. Die ehemals geplante Wendeschleife ist nicht erforderlich, da eine Erweiterung des Straßenbahn-Liniennetzes aus heutiger Sicht nicht mehr in Betracht kommt. Der öffentliche Personennahverkehr für diesen Teil des Stadtgebietes wird über Linienbusse abgedeckt.

Die erforderliche Änderung der Darstellung -Landwirtschaftliche Nutzfläche- in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel- erfolgt im Parallelverfahren (hier: 6. Änderung des Flächennutzungsplanes).

5 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum-Schwerin

Das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin ist ein gemeindeübergreifendes Konzept zur gemeinsamen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der beteiligten Kommunen. Ziel des Konzeptes ist u. a. die interkommunale Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Es bildet sogleich die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung.

Im REHK ist der Standort Sieben-Seen-Center, zu dem auch das Plangebiet gehört, als Sonderstandort ausgewiesen. Dieser wird gegenüber der Innenstadt mit dem Hauptgeschäftszentrum eingeschränkt. Hierdurch soll eine klare Hierarchie der Entwicklung aufgezeigt werden. Bereits auf konzeptioneller Ebene erfolgt hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Hauptgeschäftszentrums eine Abstufung durch die Ausweisung einer gesonderten Sortimentsliste.

Als Empfehlung zur Standortentwicklung sind dort zwei Grundsätze formuliert, die zur Steuerung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Schwerin beitragen und die die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen sollen:

- „Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin und der wohnortnahen Grundversorgung.
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) über die Festsetzung der geltenden Bebauungspläne hinaus, um die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Schweriner Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung, insbesondere im westlichen Schweriner Stadtgebiet und den angrenzenden Umlandkommunen zu gewährleisten.“

Gemäß den Zielvorgaben des Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und der definierten Zentrenstruktur mit der zugehörigen Sortimentsliste, ist die vorliegende Planung in die städtebauliche Zielvorstellung der Landeshauptstadt Schwerin integriert, zumal die Zielzentralität des Einzelhandels im SUR Schwerin noch Entwicklungsspielräume für „Möbel“ zulässt.

Hinzu tritt, dass der Möbeleinzelhandel angesichts der großen Flächenansprüche und der Transportfähigkeit für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung besitzt.

Gem. der regionalen Sortimentsliste für den SUR Schwerin bzw. den entsprechenden Darlegungen dazu sind die Sortimentsgruppen Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe sowie Wohndekorationsartikel anteilig überwiegend nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden, zählen jedoch zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines innerstädtischen Geschäftszentrums. Die Angebotsbreite und -tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen. Dennoch stellen gerade diese Sortimentsgruppen sogleich einen wesentlichen Bestandteil von Möbelhäusern/-fachmärkten dar, bzw. stehen mit ihnen in einem funktionalen Zusammenhang, so dass sie bei der vorliegenden Planung einen entsprechend zu berücksichtigenden, allerdings begrenzten Rahmen einnehmen.

6 Fachgutachten/-planungen

Im Rahmen der Planung sind Fachgutachten angefertigt worden, die sich weitestgehend auf die Neuansiedlung eines Möbelfachmarktes beziehen. Für das Gewerbegebiet sind keine fachgutachterlichen Aussagen erforderlich, da die planerische Entscheidung hier als erfolgt bzw. zulässig anzusehen ist.

Die folgenden Fachgutachten wurden bei der Planung herangezogen und in die Abwägung eingestellt:

6.1 Städtebauliche Wirkungsanalyse Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können sich auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren) der Gemeinde und der Region auswirken. Es sind daher die raumordnerischen und städtebaulichen Konsequenzen, die sich aus der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ergeben, zu analysieren und zu bewerten. Für die geplante Ansiedlung des großflächigen Möbelfachmarktes wurde daher eine städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt, um eine Bewertung der absatzwirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen vornehmen zu können.

Als Fazit der o. g. Analyse ist dokumentiert, dass im Oberbereich Schwerin Potenzial für einen Möbelfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm (neben einem Einrichtungskaufhaus mit max. 30.000 qm Gesamtverkaufsfläche) besteht.

Die Verträglichkeit hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente ist mit dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept dann kompatibel, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente je Anbieter auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden und die einzelnen Sortimente 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Anmerkung: im vorliegenden Fall sind dies 1.000 qm).

6.2 Verkehrsuntersuchung/-flächenplanung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes durch die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes auf das umgebene Verkehrsnetz und dessen Leistungsfähigkeit wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Im Rahmen der Untersuchung sind insbesondere die Anbindungen des geplanten Möbelfachmarktes an die Grabenstraße hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit untersucht worden.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Bestandsanlagen in der Grabenstraße bezüglich des Gewerbestandortes (hier: GE) nicht verändert werden. Die Anbindung des Sondergebietes erfolgt separat. Somit entsteht zwischen dem Knotenpunkt B 106 / Grabenstraße und der reinen Zufahrt GE eine neue Zu- und Ausfahrt. Die Anbindung des Sondergebietes erfolgt mit einer Lichtsignalanlage.

Die entstehende Verkehrsanlage kann leistungsfähig betrieben werden.

Um die verkehrliche Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, sind mit neuen Spurverteilungen auf der Grabenstraße günstigere Verkehrsverhältnisse zu schaffen.

6.3 Schallimmissionsprognose

Für die geplante Neuansiedlung des Möbelfachmarkts wurde eine standortbezogene Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Die gutachterlichen Berechnungen lassen die Aussage zu, dass das betrachtete Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Insofern bedarf es Rahmen der Bauleitplanung keiner Festsetzungen zum Schallschutz.

6.4 Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Ver- und Entsorgung ist die Fähigkeit des anstehenden Bodens zwecks Niederschlagswasserversickerung relevant. Folgende Aussagen hierzu sind der Baugrunduntersuchung zu entnehmen:

„Der im Gründungsbereich lagernde Geschiebelehm/-mergel besitzt Durchlässigkeitsbeiwerte von $k \approx 1 \times 10^{-7}$ bis -8 m/s. Für Versickerungsanlagen kommen nach dem Abwassertechnischen Verein (ATV), Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Ausgabe Januar 2002, Lockergesteine in Frage, die eine Durchlässigkeit im Bereich von $k = 1 \times 10^{-3}$ bis 1×10^{-6} m/s besitzen. Die geforderte Durchlässigkeit wird bei den bindigen Böden nicht erreicht. Eine natürliche Versickerung von Regenwasser ist daher auf dem Grundstück nicht bzw. nur in geringem Maße möglich.“

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7 Städtebauliches Konzept

Für den westlichen Plangeltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet ausweist. Das Gebiet ist größtenteils bebaut. Es wird planungsrechtlich in den Bebauungsplan Nr. 116 übernommen und im Detail der aktuellen Bestandssituation angepasst. Dieses bezieht sich im Wesentlichen auf die Grünstrukturen. Städtebaulich-konzeptionelle Änderungen ergeben sich nicht.

Im Sonstigen Sondergebiet soll die spezifische Nutzung „Möbelfachmarkt“ etabliert werden. Dafür kann ein vorhabengeeignetes Baugrundstück auf den Flurstücken 15/17, 15/34 und 15/36 entsprechend Verwendung finden.

Abb. 2: Hochbaulicher Entwurf



Quelle: Lageplan Möbelfachmarkt, Architekturbüro des Vorhabenträgers, 14.09.2021

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig entwickelt. Die Festsetzung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO und die getroffenen Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung sind von daher aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 04.90.01 übernommen worden.

Sonstiges Sondergebiet

Die Entwicklung eines Standortes für großflächige Einzelhandelsbetriebe bedarf der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO, da derartige Betriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die Großflächigkeit beginnt nach gültiger Auffassung bei einer Verkaufsfläche von 800 qm. Diese wird mit dem geplanten Vorhaben überschritten.

Das Sonstige Sondergebiet wird als „Möbelfachmarkt“ i. S. einer eigenständigen Gebietskategorie zweckbestimmt.

Aus der o. g. Zweckbestimmung resultiert zugleich das festgesetzte Sortiment „Möbel (inkl. Küchen)“ als Kernsortiment. Das Kernsortiment bestimmt den konkreten, einzelhandelsbezogenen Charakter des Betriebes. Es ist insbesondere nicht innenstadt- oder nahversorgungsrelevant, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung des klassischen Innenstadt- und Nahversorgungsangebotes ausgeschlossen werden kann.

Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Es besteht jedoch die Möglichkeit, grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen zu bestimmen. Unter Berücksichtigung dessen, dass ein Möbelfachmarkt mit einer Verkaufsflächenunter- und -obergrenze errichtet werden soll, ist eine Verkaufsfläche von mindestens 7.000 qm und höchstens 10.000 qm zulässig. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO lässt es zu, Verkaufsflächen grundstücksbezogen in der Form festzusetzen, dass die Verkaufsflächenunter- und obergrenze für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. Denn besteht das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeigneten Baugrundstück, wie im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit den Flurstücken 15/17, 15/34 und 15/36, kann der Eigentümer das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbestimmung nutzen.

Bei der Planung sind zugleich Warengruppen der Möbel-Einzelhandelsbranche zu berücksichtigen. Diese Warengruppen beinhalten neben nicht zentrenrelevanten Randsortimenten u. a. auch Randsortimente, die zentrenrelevant sind. Die Randsortimente gehören jedoch zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot eines Möbelfachmarktes dazu. Ein Ausschluss dieser Sortimente im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes würde diese Betriebe schlechter gegenüber anderen Betrieben in der Stadt und in benachbarten Orten bzw. in der Region stellen. Dieses dürfte bereits als Eingriff in den Wettbewerb des Handels zu werten sein. Die Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung muss jedoch gewahrt bleiben.

Als Randsortimente kommen allerdings nur solche in Betracht, die zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzen und dabei in einer untergeordneten Beziehung zum Kernsortiment stehen. Insofern sind die zulässigen Randsortimente und deren Verkaufsflächen je Sortiment beschränkt. Die festgesetzten Verkaufsflächen zu den einzelnen Sortimenten entsprechen denen, die i. d. R. als (markt)typisch in Relation zum Kernsortiment zu bezeichnen sind.

Es wird zudem eine Unterscheidung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Verkaufsfläche höchstens 1.425 qm) und zentrenrelevanten Sortimenten (Verkaufsfläche höchstens 1.000 qm) vorgenommen, da die Sortimente unterschiedliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen entfalten.

Die o. g. Begrenzungen dienen letztendlich dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Addition der einzeln bestimmten Verkaufsflächen je Sortiment rein rechnerisch nicht zu den festgesetzten „Verkaufsflächenoberbegrenzungen“ führt. Die getroffenen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen lassen insofern eine gewisse Flexibilität im Rahmen der Sortimentsverteilung zu, wobei die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen letztendlich nicht überschritten werden dürfen.

Zur Abrundung des Nutzungsangebots sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen und Einrichtungen für die Warenlagerung zulässig, wobei diese dem Einzelhandelsbetrieb untergeordnet sein müssen. Die Warenlagerung stellt dabei eine spezifische Form der kundenfreundlichen Auslieferung/-händigung von sofort verfügbarer Waren dar, wobei reine Warenlager nicht von Kunden betreten werden und damit nicht zu den Verkaufsflächen gehören.

Da der Standort räumlich eng mit den umgebenden Einzelhandelsstrukturen verbunden ist, sind die städtebaulichen Auswirkungen hier eher ergänzender Natur.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf andere Standorte mit Einzelhandelsbetrieben der Möbelbranche gelten grundsätzlich Wettbewerbsmechanismen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung der Oberkante von Gebäuden bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,8), einer Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt worden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in der ursprünglichen Form übernommen, wobei nunmehr auf die Bestimmung der GFZ verzichtet wird, welche nach § 20 Abs. 3 BauNVO ohnehin nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (hier: 1 zulässiges Vollgeschoss) zu ermitteln ist.

Im Sonstigen Sondergebiet stellt der Bebauungsplan zielorientiert auf ein großflächiges Vorhaben ab. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung eng an dem geplanten Vorhaben. Es ist eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Diese ist städtebaulich gerechtfertigt, um den Einzelhandelsstandort in möglichst verdichteter Form bebauen zu können. In diesem Kontext erhöhen sich entsprechend die Flächenanforderungen im Hinblick auf Kundenstellplätze, Nebenanlagen usw.

Die Arbeitsverhältnisse werden durch die o. g. Überschreitung / Verdichtung nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, bzw. können adäquat ausgeglichen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Bei gewerblich orientierten Zweckgebäuden ist es i. d. R. nicht erforderlich bzw. zweckmäßig, über die Festsetzung der Vollgeschosse hinaus konkret die Höhe der baulichen Anlagen zu regeln, soweit z. B. Belange des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Das Ortsbild ist hier durch heterogene Höhenstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung geprägt. Insofern bleibt in dem Gewerbegebiet die Festsetzung von einem Vollgeschoss, analog zur Ursprungsplanung, festgesetzt.

Bei Möbelfachmärkten ist allerdings in die Abwägung einzustellen, dass aufgrund einer typischen Hochregallagerung Gebäudehöhen erreicht werden können und demzufolge zulässig sind, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen könnten, zumal ein Gebäude direkt an der B 106 bzw. dem Verkehrsknotenpunkt B 106 / Grabenstraße eine stärkere ortsbildprägende Wirkung erzielen wird, als räumlich davon abgesetzte Gebäude. Deshalb ist zusätzlich zu 3 Vollgeschossen sogleich die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt (hier: Oberkante 17 m / unterer Bezugspunkt 42,50 m über HN76).

Die zulässige Oberkante eines Hauptgebäudes darf durch untergeordnete Gebäudeteile (bspw. Eingangsportale) um höchstens 2,00 m überschritten werden. Die zulässige Oberkante darf zudem durch gebäudetechnisch notwendige Anlagen sowie Werbeanlagen auf dem Dach um höchstens 4,00 m überschritten werden, wobei die Dachaufbauten und Werbeanlagen eine Fläche von 20 v. H. der Grundfläche eines Hauptgebäudes nicht überschreiten dürfen. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind als untergeordnet anzusehen, stören nicht wesentlich, können aber gestalterisch und funktional erforderlich sein.

Unterer Bezugspunkt

Eine Höhenfestsetzung erfordert stets einen konkreten Bezugspunkt. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 ist dieser mit 42,50 m über HN76 bestimmt. Die derzeitigen Geländehöhen im Sondergebiet bewegen sich weitestgehend zwischen 41,50 m und 42,50 m über HN76.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet entspricht dabei den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

In dem Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung entspricht der Ursprungsplanung und wird entsprechend übernommen.

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. Hierzu zählen bspw. auch überdachte Standplätze für Einkaufswagen.

Die festgesetzte Baugrenze bzw. die daraus ableitbare künftige Gebäudekante im Sonstigen Sondergebiet entlang der B 106 unterschreitet die nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) reglementierte Anbauverbotszone von bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Aufgrund der baulichen Gestaltung der Ortsumfahrung Schwerin in diesem Bereich ist in diesem speziellen Fall von der Rampe der Ausfahrt Grabenstraße auszugehen. Die strikte Einhaltung des o. g. Anbauverbotes würde zu einer deutlichen Verkleinerung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche führen, die das wirtschaftliche Betreiben des geplanten Möbelhandels erheblich einschränkt bzw. in Frage stellt. Im Einzelfall kann eine Ausnahme von dem o. g. Anbauverbot zugelassen werden. Gem. einer E-Mail vom Straßenbauamt Schwerin an den Vorhabenträger vom 15.09.2021 wäre eine Abweichung von den öffentlichen Belangen mit folgender, aus planungsrechtlicher Sicht relevanter Bedingung vereinbar:

- Bei der Planung und Errichtung eines Gebäudes sind an der nordöstlichen Gebäudeecke 18 m und an der südöstlichen Gebäudeecke 16,63 m zum äußeren rechten Fahrbahnrand der Verbindungsrampe zwingend einzuhalten.

Die Festsetzung der östlichen Baugrenze ist danach ausgerichtet worden. Weitergehende Auflagen und Bedingungen sind alsdann auf der Ebene der Hochbauplanung mit dem Straßenbauamt Schwerin abzustimmen/-klären.

Bauweise

Die Bauweise für das Gewerbegebiet ist im ursprünglichen Bebauungsplan bereits als offene Bauweise bestimmt worden. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Die Festsetzung der Bauweise wird in der ursprünglichen Form übernommen.

In dem Sonstigen Sondergebiet gilt auch die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge von Gebäuden über 50,00 m betragen dürfen. Insofern ist hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht letztendlich die Errichtung eines kompakten Baukörpers mit Verkaufsräumlichkeiten sowie einem Hochregallager i. S. einer vorhabengeeigneten Realisierung.

8.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Grabenstraße.

Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan regelt durch Festsetzung, in welchen Bereichen der Baugebiete - neben den überbaubaren Grundstücksflächen - erforderliche Stellplätze hergestellt werden dürfen.

Die Flächen für Stellplätze (St) im Gewerbegebiet sind entsprechend der bestehenden Situation mit Ergänzungsflächen in bereits versiegelten Bereichen festgesetzt.

Analog der städtebaulichen Konzeption sind die Flächen für Stellplätze (St) im Sonstigen Sondergebiet dem geplanten Gebäudestandort vorgelagert und korrespondieren sogleich mit der Ein-/Ausfahrt Grabenstraße. Konzeptionell soll die ausgewiesene Stellplatzfläche im westlichen Sondergebiet dem Parken von Kraftfahrzeugen und die kleinere, ausgewiesene Stellplatzfläche im südlichen Sondergebiet dem Abstellen von Fahrrädern dienen.

Anschluss der Baugebiete an die öffentliche Verkehrsfläche

Zur Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs im Plangebiet sind drei Grundstückszu-/ausfahrten vorgesehen.

Der B-Plan greift hier die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung auf, so dass für das Sondergebiet eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt und für das Gewerbegebiet eine getrennte Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind. Die bestehende Zu-/Abfahrtsituation des Gewerbegebietes bleibt damit unverändert.

8.5 Lichtimmissionsschutz

Licht ist gemäß § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) je nach Art, Ausmaß und Dauer als schädliche Umwelteinwirkung definiert. Dabei verfolgt die Zielbestimmung des Gesetzes sowohl den Schutz des Menschen als auch den von Tieren und Pflanzen, des Bodens und der Atmosphäre.

Entsprechend unterliegen auch Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Lichtenanlagen gemäß § 22 BImSchG einer Vermeidungs- und Minimierungspflicht, wenn die Lichtenanlage gewerblichen Zwecken dient.

Durch die Festsetzungen lassen sich unnötige Lichtimmissionen vermeiden und die notwendigen Lichtimmissionen auf ein Mindestmaß beschränken, entsprechend der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“.

8.6 Ver- und Entsorgung

Die äußere technische Erschließung des Plangebietes ist vollumfänglich vorhanden. Das wesentliche Grundnetz der Ver- und Entsorgungsträger ist in / an der Grabenstraße vorhanden.

Die baugrundstücksbezogene Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Landeshauptstadt Schwerin und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Eine Versickerung des Oberflächen-/Niederschlagswassers ist gemäß der Baugrunduntersuchung aufgrund der vorhandenen bindigen Böden im Sondergebiet nur in geringem Maße möglich. Sowohl die Regenwasser- als auch die Schmutzwasserentsorgung ist insofern an die jeweils vorhandenen Kanäle in der Grabenstraße anzuschließen. Über Anschlussleitungen im Durchmesser von max. DN150 ist das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- bzw. das Regenwasser in die jeweiligen Leitungskanäle einzuleiten. Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt letztendlich auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Infolge der mit der globalen Klimaveränderung häufiger auftretenden Starkregenereignisse darf die vorhandene Regenwasserkanalisation hinsichtlich Ihrer Kapazität nicht überlastet werden. Daher sind für die bei Starkregen hydraulisch nicht mehr kanalisiert ableitbaren Regenwassermengen geeignete Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück zur Minderung des Niederschlagswasseranfalls notwendig. Die durchzuführende Dachbegrünung trägt wesentlich zur Verminderung des Niederschlagswasseranfalls bei. Dafür muss die Substratdeckschicht eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen. Ferner kann eine anteilige Regenwassermenge durch Lücken in den Bordsteinen in angrenzende Grünstreifen oder Baumscheiben abgeleitet werden. Neben einer verbesserten Bewässerung der Pflanzen trägt dies auch zur Verbesserung des lokalen Landschaftswasserhaushalts bei.

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.

8.7 Grünordnung und Dachbegrünung

Grünordnung im Gewerbegebiet

An der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ist das bestehende Siedlungsgehölz und eine vorgelagerte Baumreihe aus heimischen Laubbaumarten zu erhalten. Das Siedlungsgehölz ist landschaftsbildprägend und schirmt sogleich die nördlich angrenzende Kleingartenanlage visuell gegenüber dem Gewerbestandort ab. Bei Abgang sind Gehölze artengleich zu ersetzen.

Innerhalb des Teils des Gewerbegebietes befinden sich zudem Laubbäume als Einzelbäume sowie in einer geschlossenen Baumreihe. Sie sind zu erhalten und werden dementsprechend festgesetzt.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.90.01 ist im Gewerbegebiet eine alle Seiten umfassende randbegleitende Eingrünung festgesetzt. Der B-Plan Nr. 116 greift die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erneut auf, allerdings in einer bestandsangepassten Form und unter Berücksichtigung unversiegelter Flächen. In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgeeignete Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen (Empfehlung zu Arten siehe Umweltbericht).

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.90.01 sind geschlossene Außenfassadenflächen eines Hauptgebäudes zu mindestens 50 v. H. mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Rank/Kletterpflanzen zu begrünen. Der B-Plan Nr. 116 greift diese Festsetzung erneut auf. Die Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude oder sonstige untergeordnete Gebäude.

Grünordnung, Fassaden- und Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet

Auch im Sonstigen Sondergebiet sollen Teilflächen von Gebäudeaußenwandflächen begrünt werden (hier: mindestens 400 qm der Außenfassade eines Hauptgebäudes). Hierfür sind standortgeeignete Selbstklimmer oder Rank- / Kletterpflanzen zu verwenden. Die Festsetzung gilt auch hier nicht für Nebengebäude oder sonstige untergeordnete Gebäude.

Fassadenbegrünungen haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima in dem ansonsten stark versiegelten Bereich (hier: Anpassung an die Klimaveränderungen) und auf die Artenvielfalt. Sie binden zudem Feinstaub. Sie tragen auch zu einer visuellen Fassadengliederung bei, zumal Gebäude direkt an der B 106 bzw. dem Verkehrsknotenpunkt B 106 / Grabenstraße eine stärkere ortsbildprägende Wirkung erzielen, als räumlich davon abgesetzte Gebäude.

In dem Sonstigen Sondergebiet sind Dachflächen eines Hauptgebäudes mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hieraus resultiert nach bisher vorliegenden hochbaulichen Planungen für ein Fachmarktgebäude (siehe hierzu Abb. 2 / hochbaulicher Entwurf) eine zu begrünende Fläche von rd. 3.450 qm. Die Dachbegrünung vermindert den grundstückbezogenen Niederschlagswasseranfall (s.o.) und hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima in dem ansonsten stark versiegelten Bereich

(hier: Anpassung an die Klimaveränderungen) und auf die Artenvielfalt. Sie bindet zudem Feinstaub. Eine Dachbegrünung lässt sich u. a. auch deshalb auf die Kompensation anrechnen.

In dem Sonstigen Sondergebiet sind zwecks Ersatz fortfallender Bäume insgesamt 13 standortgeeignete Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen (Empfehlung zu den Arten siehe Umweltbericht).

Die Verteilung der Bäume ist wie folgt vorzunehmen:

- 4 Laubbäume an der Grabenstraße (hier: in der Planzeichnung festgesetzt)
- 4 Laubbäume in Reihe an der westlichen Baugebietsgrenze innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze. Aufgrund der vorhandenen Baumreihe im benachbarten Gewerbegebiet sind die 4 zu pflanzenden Laubbäume nördlich dieser Baumreihe zu platzieren, so dass sie eine Fortsetzung der bestehenden Baumreihe bilden werden.
- 5 Laubbäume in Reihe zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Baugebietsgrenze

Die 4 festgesetzten Laubbäume an der Grabenstraße greifen eine bisher bestehende straßenparallele Baumreihe grünplanerisch auf und definieren eine neue, standortverbindliche Baumreihe parallel zur neuen Straßenbegrenzungslinie.

Die weiteren 9 zu pflanzenden Laubbäume sind letztendlich in eine Beziehung zur Anordnung von Stellplätzen, zum Standort des Gebäudes und den verbleibenden, unversiegelten Gebäudevorfächern sowie einer erforderlichen Feuerwehr-Umfahrt zu stellen. Die o. g. Punkte ergeben sich konkret bei Umsetzung des Bebauungsplanes (hier: Hochbauphase), so dass eine vorweggenommene, lagegenaue Festsetzung der Baumstandorte auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zielführend ist.

Auf den nicht überbauten Flächen ist die Anlage von Rasenflächen als Kräuter- bzw. Blumenrasen vorzusehen. Damit kann insbesondere die Biodiversität auf diesen Flächen erhöht werden. Nebeneffekt ist zugleich, dass der Pflegeaufwand reduziert werden kann. Innerhalb der Flächen besteht die Möglichkeit, bereichsweise standortgeeignete Sträucher zu pflanzen.

8.8 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung

Im Gewerbegebiet ist kein Eingriff zu prüfen, da die Eingriffe bereits vor der jetzigen planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig waren.

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewerten zu können, wurde als Bestandteil der im Planverfahren durchzuführenden Umweltprüfung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse und Maßnahmen sind im Umweltbericht dokumentiert/dargelegt.

Der Eingriff im sonstigen Sondergebiet zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad und einem Verlust von Vegetationsbeständen aus.

Für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden 3 Maßnahmen im Zusammenhang mit Ökokonten der Landeshauptstadt Schwerin, der Flächenagentur M-V und der Landesforst i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB bestimmt und nach § 9 Abs. 1a BauGB sogleich den zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

Auf der südlichen Straßenseite der Grabenstraße sind 8 Alleebäume als geschlossene Baumreihe vorhanden, die im Zuge der erforderlichen neuen Spurverteilungen auf der Grabenstraße und der entsprechend anzupassenden Fußwegführung gefällt werden müssen. Als Teilersatz sind 8 standortgeeignete Bäume in Reihe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen (Empfehlung zu den Arten siehe Umweltbericht).

Der weitere Ersatz / Ausgleich für künftig fortfallende Alleebäume im Plangebiet ist in Abstim-

mung mit der zuständigen Fachbehörde auf Flächen der Landeshauptstadt Schwerin durchzuführen, da im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes keine vollständige Kompensation durch Baumanpflanzungen möglich ist. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Kompensationsmaßnahme erfolgt auf Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag).

8.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die Dachgestaltung und gestalterische Aspekte zu Solaranlagen.

Für das Gewerbegebiet sind die Bauvorschriften zur Dachgestaltung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.90.01 übernommen worden. Die Dachneigung der im Gewerbegebiet zulässigen Pult- und Satteldächer darf demnach 45° nicht überschreiten. Bestandsgebäude sind hierauf ausgerichtet worden.

Im Sonstigen Sondergebiet wird in Anbetracht der bereits zulässigen Gebäudehöhen ein Flachdach bestimmt.

Die Anforderungen an die Dachgestaltung dienen insgesamt der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes.

Der Einsatz von Solaranlagen an Fassaden und auf dem Dach gewinnt aus energetischen und klimatischen Gründen vehement an Bedeutung. Insofern sind sie als Teil eines Gebäudes zulässig.

Auf flachgeneigten Dächern oder Flachdächern kann eine effiziente Modulausrichtung nur über eine Schrägneigung erreicht werden. Der Neigungswinkel darf jedoch aus Ortsbildgründen 30° nicht überschreiten, da sich die Module ansonsten allzu stark auf der Dachlandschaft abbilden würden.

Auf begrünten Dachflächen sind Solaranlagen nur aufgeständert zu errichten, um nicht allzu massiv in eine Dachbegrünung eingreifen zu müssen. Die Dachbegrünung und das Aufstellen von Modultischen schließen sich somit nicht aus.

Für Gewerbe-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe, die kundenorientiert ausgerichtet sind, spielt die Außenwerbung eine gewichtige Rolle, um Kunden auf das jeweilige Angebot aufmerksam zu machen. Die Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind in § 10 Abs. 1 der LBauO M-V definiert. § 61 Abs. 1 Nr. 12d der LBauO M-V konkretisiert die Werbeanlagen i. S. v. verfahrensfreien Bauvorhaben in durch B-Pläne festgesetzten Gewerbe- und vergleichbaren Sondergebieten. Der vorliegende B-Plan nimmt hierauf Bezug und trifft darüber hinaus keine darüberhinausgehenden Bestimmungen.

D SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Bodenordnende Maßnahmen

Zwecks Umsetzung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen im Bereich der Grabenstraße erforderlich, da Teilflächen von nördlich der Grabenstraße gelegenen Flurstücke (hier: 15/27 tlw., 15/17 tlw. und 15/36 tlw.) und von südlich der Grabenstraße gelegenen Flurstücke (hier: 15/39 tlw., 15/41 tlw. und 15/42 tlw.) planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen sind.

Seitens des Projektträgers wurden mit dem Eigentümer der einzubeziehenden Flächen Vorgespräche geführt. Der Eigentümer hat in Aussicht gestellt, die für die Verkehrsanlagen benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen.

Wird, wie im vorliegenden Fall, eine Straße verbreitert und durch Verkehrsanlagen ergänzt, so werden die neuen Straßenteile durch die Überlassung für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Voraussetzung für die Widmung ist, dass der Träger der Straßenbaulast Eigentümer der der Straße dienenden Grundstücke ist oder private Eigentümer der Widmung verpflichtend zustimmen (z. B. durch Eintragung eines dinglichen Rechts oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag usw.).

Kosten und Finanzierung

Die mit der Aufstellung und Umsetzung der Planung verbundenen Kosten werden von dem Vorhabenträger getragen. Dies beinhaltet auch die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

E UMWELTPRÜFUNG/-BERICHT

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar.

F HINWEISE

Artenschutz

Um Tötungstatbestände geschützter Vogelarten durch Zerstörung von besetzten Nestern oder Brutaufgabe zu vermeiden, muss die Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit stattfinden (Durchführung außerhalb der Monate März - September) oder in den Wintermonaten beginnen und ohne Unterbrechung in die Brutzeit fortgeführt werden.

Damit können die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der der EU-VRL ausgeschlossen werden.

Kampfmittelbelastung

Das Bauvorhaben -Möbelfachmarkt- an der Grabenstraße liegt innerhalb einer Fläche, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes keine Informationen über eine Kampfmittelbelastung ausweist.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen oder unbekanntem Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet.

Fachgerechte Ausführung „Baumpflanzungen/-scheiben“

Die planungsrechtliche Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen impliziert sogleich, dass die gem. Bebauungsplan anzupflanzenden Bäume in fachgerechter Weise anzupflanzen und zu pflegen sind.

Baumscheiben: Sie sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuter-Rasenmischung zu begrünen. Die Baumscheiben sind als Mulden anzulegen. Die Fläche

einer Baumscheibe ist mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einer Mindestvolumen von 16 m³ sowie einer Mindestdiefe von 1,0 m auszuführen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern. Die Pflanzgruben sind mit einem Bewässerungs- / Belüftungssystem zu versehen. Eine Regenwasserzufuhr ist vorzusehen. Regenwasser ist auf die Baumscheiben und in die Grünflächen über Lücken zwischen den Einfassungen zu leiten.

Insekten- und fledermausfreundliches Lichtmanagement

Das Lichtmanagement bei Außenbeleuchtungsanlagen berührt die Ebene der baulichen Ausführung. Dennoch wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen grundsätzlich eine insekten- und fledermausfreundliche Ausführung zu berücksichtigen ist.