

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28.97.01/02

"Gewerbegebiet Lankow – Ziegeleiweg Mitte"

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziele der Planung

2. Übergeordnete Planung

3. Verfahren und Umfang der Planänderung

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

4.2 Bestand

4.3 Verkehrserschließung

4.4 Grünbestand und Gewässerschutz

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Verkehrserschließung

5.4 Belange von Natur und Landschaft

5.5 Altlasten/Gewässerschutz

5.6 Immissionsschutz

5.7 Artenschutz

6. Kosten

7. Umlegungsverfahren

8. Gutachten

Anhang:

Empfehlungsliste für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

1. Anlass und Ziele der Planung

Hauptziel des Bebauungsplanes war und ist es, Gewerbeflächen im Norden des Stadtgebietes - auch in der Nähe von Wohngebieten - anzubieten und zu entwickeln. Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, dass sich die Bedarfe an die interne Verkehrserschließung verändert haben: Am westlichen Rand wird eine Stichstraße zur Erschließung der Betriebe nicht mehr benötigt. Die Querverbindung für den Ziegeleiweg soll nun auf einer größtenteils bestehenden Trasse realisiert werden. Die Zielstellungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben bestehen:

- Ausschluss reiner Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet.
- Die Herstellung einer gebietsinternen Erschließung für den Schwerlastverkehr durch Anbindung des Ziegeleiweges in Richtung des Kreuzungspunktes Grevesmühlener Straße/ Edgar-Bennert-Straße.
- Das Gewerbegebiet soll planungsrechtlich gesichert bleiben und eine anforderungsgerechte Grundstücksbildung ermöglichen.

2. Übergeordnete Planung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Das Gebiet der Änderungen ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans der grundsätzlich nicht geänderten gewerblichen Entwicklung im Plangebiet.

3. Verfahren und Umfang der Planänderung

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Durch die Änderungen werden die städtebaulichen Zielstellungen des bestehenden Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht berührt. Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegt, wird mit den geplanten Änderungen daher nicht vorbereitet. Durch die Änderung werden europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erläuterung wird verzichtet, weil diese gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich sind.

Die Planänderung betrifft die Planzeichnung (Teil A) und die Anpassung der textlichen Festsetzungen (Teil B). Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan.

In der 1. Änderung entfällt die Planstraße F und die Planstraße C wird in einem Teilbereich nach Süden verschwenkt und liegt damit auf einer bereits vorhandenen Straßentrasse. Betriebsleiterwohnungen werden begrenzt zugelassen. Aktualisiert wurden die Darstellungen der Immissionsschutzfestsetzungen und der Altlastenverdachtsflächen (Herausnahme einer ehemaligen - inzwischen sanierten - Verdachtsfläche).

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen Schwerins im Stadtteil Lankow. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.2 ha. Es wird begrenzt

- im Süd-Westen durch die Grevesmühlener Straße
- im Norden durch die Bahnlinie Schwerin-Rehna
- im Nord-Westen durch das angrenzende Gewerbegebiet Verkehrshof
- im Osten durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ziegeleiweg und das Nord-West Ufer des Sodemannschen Teiches.

4.2 Bestand

Der überwiegende Teil des Gebiets wird gewerblich genutzt. Die Nutzung reicht von Baustoffhandel, Gebäudetechnik über Abfallverwertung, Baustofflager- und -handel und Fahrzeugausstattungshandel bis hin zu einer Hotel-Pension. Die genutzten Flächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Im südwestlichen Bereich sind unbebaute Flächen vorhanden.

Entlang der Grevesmühlener Straße steht eine Reihe von eingeschossigen Wohnbauten. Die straßenabgewandten Bereiche sind unversiegelt und ohne bauliche Nutzung. In die Wohngebäude ist erdgesschossig vereinzelt wohnungsnahes Gewerbe (z.B. Blumenladen) integriert.

4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung findet über den Nord-Süd verlaufenden Ziegeleiweg statt sowie über den von dort abzweigenden quer verlaufenden Ziegeleiweg. Von hier aus erschließen sich größere Betriebe über betriebsinterne Straßen und Wege.

Von der Bahnlinie Schwerin –Rehna zweigte ein Industriegleisanschluss ab.

Mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet über die Haltestelle Kieler Straße (Straßenbahn/Bus) erreichbar.

4.4 Grünbestand und Gewässerschutz

Es ist eine kleine Weiterführung einer öffentlichen Grünanlage am südwestlichen Gebietsrand vorhanden.

Das gesamte Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestandsicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des Gewerbegebietes für produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe zu stützen, sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsbestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Gewerbes soll davon nicht betroffen sein. Die Flexibilität der Betriebe soll nicht unnötig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf den Besatz mit Einzelhandelseinrichtungen in den Wohngebieten und in der Innenstadt gehen von solchen untergeordneten Einzelhandelsanteilen üblicherweise nicht aus.

Betriebsleiterwohnungen

Bei kleineren und mittelgroßen Gewerbebetrieben sind Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche oftmals gefordert. Ihnen soll die Möglichkeit dazu im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eingeräumt werden.

Im Gewerbegebiet sind die gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig.

Zum Schutz der gewerblichen Nutzung und der angestrebten städtebaulichen Struktur wird es als erforderlich angesehen, den Umfang der für diese Flächen zukünftig zulässigen Wohnnutzung deutlich einzuschränken. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen hinsichtlich der möglichen Anzahl von Betriebswohnungen ist deren Anzahl sowohl betriebs- als auch grundstücksbezogen beschränkt.

Pro Gewerbebetrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, über wie viele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt. Ebenso gilt, dass auf einem Grundstück maximal eine Wohnung zugelassen werden kann, unabhängig davon, wieviele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden. Auch für den Fall der Teilung eines Grundstücks, auf dem bereits eine Wohnung zugelassen wurde, muss für die ausnahmsweise Zulässigkeit bestehender und ggf. weiterer Wohnungen gewährleistet sein, dass auf jedem neu entstehenden Teilgrundstück die entsprechenden Zulassungsvoraussetzungen insgesamt weiterhin erfüllt sind bzw. erfüllt bleiben.

Die Wohnfläche darf maximal 10% der gewerblichen genutzten Gesamtfläche beanspruchen. Die maximale Wohnfläche von 150m² ist zulässig. Damit wird verhindert, dass auf kleinen Grundstücken eine Wohnung errichtet wird, die zwar dem Vorhaben der BauNVO entspricht, dabei jedoch dann auch einen erheblichen Teil der Baufläche in Anspruch nehmen würde.

Selbstständige Wohnhäuser sind unzulässig, weil diese dem geplanten Gebietscharakter nicht entsprechen. Die Wohnung darf nur innerhalb der Betriebsgebäude errichtet werden und von außen nicht als eigenständiges Gebäudeteil wahrnehmbar sein.

Die gewerbliche Nutzung ist zeitlich vor der Wohnnutzung aufzunehmen.

Mit diesen Einschränkungen wird verhindert, dass im Plangebiet durch einen hohen Wohnnutzungsanteil ein der eigentlich gewerblichen Nutzung widersprechender Gebietscharakter entstehen kann. Der Gebietscharakter wird gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige GRZ von 0,8 ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung der Gewerbegebietsflächen und entspricht der festgesetzten Dichte in den angrenzenden Bebauungsplangebieten Verkehrshof und Ziegeleiweg/Büdnerstraße. Dieses Maß ist nach Erfahrungswerten praxisgerecht für kleine und mittlere Betriebe und sichert eine Teilbegrünung der Grundstücke.

Die Baugrenzen sind zur Einhaltung einer Bauflucht, durch die der Straßenraum optisch gefasst wird, etwa 5 bis 10m von den Straßenverkehrsflächen zurückgesetzt.

Für die Gewerbegrundstücke ist eine Traufhöhe bis 12 m zulässig. Dieses Maß lässt sowohl für Bürotrakte als auch für Werkhallen eine gute Nutzungsflexibilität zu. Eine Nachfrage für höhere Gebäude besteht allgemein nicht.

Für die Mischgebietsflächen ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Sie erlaubt der Mehrzahl der Grundstücke noch Anbauten in begrenztem Umfang. Ebenso lässt die festgesetzte Zweigeschossigkeit noch Erweiterungen der bestehenden Dachgeschosse für einzelne Grundstücke zu.

5.3 Verkehrserschließung

Die Planung sieht die Querverbindung des Ziegeleiweges in Richtung Westen vor. In der 1. Änderung des Bebauungsplans ist diese Verbindung vom Ziegeleiweg (Nord-Ost) im südlichen Teil auf einer bereits vorhandenen Querverbindung in Richtung Nord-West geplant. Von dort verläuft sie zum Straßenanschluss an den westlich angrenzenden Bebauungsplan (Verkehrshof).

Eine im rechtsgültigen Bebauungsplan geplante Stichstraße am westlichen Rand entfällt. Die Fläche ist insgesamt in privatem Besitz eines Eigentümers, wird daher nicht mehr für die Erschließung verschiedener Eigentümer benötigt und wurde daher in der Bebauungsplanung der 1. Änderung herausgenommen.

Die Planung basiert auf einer geringen Zahl öffentlicher Stellplätze im Straßenraum. Es wird davon ausgegangen, dass die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze einschließlich des Besucherverkehrs auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

5.4 Belange von Natur und Landschaft

Im bereits bestehenden Bebauungsplan ist als öffentliche Fläche im Westen die Fortsetzung des westlich angrenzenden Grünzugs mit geringen Flächenanteilen aufgenommen.

Als private Grünfläche sind die hinteren 10m der Mischgebiets-Grundstücke festgesetzt. Diese Flächen sind als Sichtschutz- und Abstandsflächen zum angrenzenden Gewerbegebiet im bereits rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehen.

Desweiteren sind im Plangebiet nur in geringem Umfang private Grünflächen festgesetzt. Im Nordosten des Plangebietes betrifft dies

- Eine unmittelbare Uferfläche des Sodemannschen Teiches im Nordosten.
- den nördlichen Abschluss des Plangebietes zur Bahnlinie Schwerin- Rhenau
- Im Nord-Westen eine charakteristische vorhandenen schmale Senke, in der Leitungsbestand verlegt ist.

Die an erster Stelle aufgeführte unmittelbare Uferfläche ist ein geschütztes Biotop nach §20 Landesnaturschutzgesetz M-V. Veränderungen und Einschränkungen der natürlichen Entwicklung sind hier unzulässig. Dies wird im Textteil des Bebauungsplans unter Hinweisen aufgeführt.

Die Planstraße C wird mit einem Baumstreifen gesäumt. Zusätzlich sind auch private straßenbegleitende Baumreihen festgesetzt. Die private Festsetzung dient der Reduzierung von Erschließungsstraßenbreiten und –kosten für die Anlieger.

Der Bebauungsplan enthält weitere einzelne Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Grünstrukturen.

5.5 Altlasten/Gewässerschutz

Für den bereits rechtsgültigen Bebauungsplan „Ziegeleiweg Mitte“ wurde für diejenigen Flächen, für die nach ihrer Altlastenhistorie ein Altlastenverdacht bestand, eine Altlastenerkundung und -bewertung durchgeführt. Nur für den Bereich einer ehemaligen Tankstelle im Verlauf der Planstraße C wurden Bodenkontaminationen festgestellt und daraufhin als Altlastenfläche gekennzeichnet. Eine akute Gefährdung geht von der Fläche nicht aus. Für die gekennzeichneten Bereiche wird bei Erdarbeiten eine fachtechnische Begleitung durch einen Altlastensachverständigen beauftragt. Mit dieser wird gewährleistet, dass eine fachgerechte Entsorgung und Deponierung des kontaminierten Bodens und Abfalls gewährleistet ist. Einschränkungen hinsichtlich der Nachnutzung bestehen dann nicht.

Trotz einer sorgfältigen Auswertung verfügbarer Unterlagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Kontaminationsflächen im Plangebiet bestehen. Soweit außerhalb der festgestellten Kontaminations- und Verdachtsflächen außergewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder erhebliche Abfallvergrabungen angetroffen werden, so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde bei der Landeshauptstadt Schwerin mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grundwasserverunreinigung mit LCKW und Pflanzenschutzmitteln nachgewiesen. Die zur Überwachung vorhandene Grundwassermessstelle im südöstlichen Bereich des Flurstücks 36/7 des Plangebietes ist unbeschädigt zu erhalten. Sollte der Rückbau dieser zwingend notwendig sein, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ein Ersatzneubau durchzuführen. Gefährdungen hinsichtlich der Nachnutzung bestehen nicht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA wird darauf hingewiesen, dass gemäß Anlage 2 Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Schwerin sämtliche Bohrungen (z. B. für Baugrunduntersuchungen, Erdwärmesonden, Brunnen zur Grundwasserförderung) verboten sind. Zudem dürfen für den offenen Straßen- und Wegebau keine wassergefährdenden, auslaugbaren Materialien (z. B. Bauschutt, Schlacke) verwendet werden. Jegliches Recycling- oder Bodenmaterial, welches ohne wasserundurchlässige Abdeckung eingebaut wird, hat nachweislich dem LAGA-Zuordnungswert Z0 zu entsprechen.

Das von den Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich als mäßig bis stark verschmutzt einzustufen. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes Regenwasserleitungsnetz, welches an 3 Stellen in den Sodemannschen Teich ohne Vorreinigung entwässert. Zum Schutz des Einleitgewässers Sodemannscher Teich vor weiteren schadhaften Einträgen mit dem

Niederschlagswasser sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausreichend dimensionierte Regenwasserbehandlungsanlagen mit Schwebstoffsedimentation und Leichtstoffrückhalt möglichst zeitnah nachzurüsten. Diese Maßnahme ist auch in Anbetracht der Lage des Sodemannschen Teiches innerhalb der Wasserschutzzone IIIA begründet.

5.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Schallgutachtens für den Ursprungsbebauungsplan wurde einerseits untersucht, welche Gewerbelärmemissionen in den Gewerbegebieten zulässig sind um die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten und andererseits welche Verkehrslärmimissionen auf das Plangebiet einwirken und ihrerseits baulich erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden nach sich ziehen. Die Vorbelastung durch benachbarte Gewerbegebiete wurde in die Untersuchungen mit einbezogen.

Gewerbelärm / Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel

Um die umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen, nämlich die Wohnbebauung mit Mischnutzung an der Grevesmühlener Straße vor Gewerbelärm zu schützen und somit Konflikte zwischen gewerblichen und benachbarten Nutzungen zu vermeiden, wurden die Gewerbegebiete entsprechend § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Die Gliederung erfolgt nicht als eine Gliederung nach Art der Nutzung sondern als Gliederung nach den zulässigen Lärmemissionen eines Betriebes durch die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für die einzelnen Gewerbeflächen im Plangebiet. Bei Baumaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der IFSP durch ein Gutachten nachzuweisen. Eine Abweichung von den festgesetzten IFSP ist im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, dass hierdurch keine Verschlechterung der Geräuschbelastung an den immissionsempfindlichen Nutzungen auftritt. Verbesserungen können beispielsweise über eine günstige Gebäudeausrichtung erreicht werden.

Innerhalb der Flächen GE a und GE b sind in der Nacht nur Nutzungen zulässig, die schalltechnisch als „nicht störendes“ Gewerbegebiet einzustufen sind. Falls die innerhalb der Fläche GE c ausgeübten „alten“ gewerblichen Nutzung in der Nachtzeit noch höhere Schallemissionen aufweisen, als nach Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei Sanierungsmaßnahmen oder bei Betriebsumplanungen anzustreben, dass die IFSP eingehalten werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanung wurden im Schallgutachten aus dem Jahr 2017 aktuelle Belange berücksichtigt: Da ein Unternehmen am Standort Grevesmühlener Straße 20 seinen Betrieb einstellte, wurden Immissionsflächenanteile frei. Eine IFSP-Teilfläche wurde aufgeteilt und in einem dieser Bereiche (Fläche GE d) die Emissionskontingente reduziert. (Im angrenzenden Bebauungsplan „Verkehrshof“ konnten dafür Emissionskontingente erhöht werden. Für alle Teilflächen der Plangebiete sind die Emissionskontingente so

festgelegt, dass die Planwerte nicht überschritten werden (Quelle: Schalltechnisches Gutachten vom 12.12.2017, S. 14).

Verkehrslärm/Lärmpegelbereiche

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wurden im „alten“ Schallgutachten die vom Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufenen prognostischen Immissionen ermittelt. Insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen (Grevesmühlener Straße und zukünftig verlängerter Ziegeleiweg (Planstraße C)) werden dabei die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. Zum Schutz der im Plangebiet gelegenen immissionsempfindlichen Nutzungen (Z.B. Büro- oder Unterrichtsräume) sind deshalb entlang der Straßen bei Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe textliche Festsetzung 2.2).

Grundlage für die Festlegungen der erforderlichen Maßnahmen bilden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche, die aus den ermittelten Immissionen abgeleitet wurden. Die Lärmpegelbereiche werden an den aktuellen Straßenverläufen orientiert. Die resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ in Abhängigkeit von der Lärmbelastung und der Raumnutzung einzuhalten. Bei Räumen, in denen keine immissionsempfindlichen Nutzungen untergebracht werden (z.B. Werkstätten) sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich.

Für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen besteht Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach, wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Dies kann bei der Umwandlung des Ziegeleiwegs von einer Sackgasse in eine Durchfahrtsstraße nicht ausgeschlossen werden. Ob für angrenzende Bestandsgebäude Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach im Sinne der 16. BImSchV besteht, ist im Rahmen der Ausführungsplanung durch eine schalltechnische Untersuchung nach der 16. BImSchV zu prüfen.

Betriebsleiterwohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können aus städtebaulicher Sicht nur dann zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass es durch sie zu keinerlei Beeinträchtigung vorhandener und in der Umgebung zulässiger Gewerbe- und Industriebetriebe kommen kann. Der mögliche Nutzungskonflikt zwischen einer betrieblichen Wohnnutzung und den im Umfeld zulässigen gewerblichen Emissionen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen an der Betriebswohnung zu bewältigen.

Es muss gutachterlich nachgewiesen werden, dass durch die Betriebswohnung die gewerbliche Nutzung im Bereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt oder weiter eingeschränkt wird und dass gesunde Wohnverhältnisse in der Wohnung

gewährleistet sind.¹ Ist dies nicht nachweislich möglich, so liegen die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Genehmigungsfähigkeit nicht vor.

5.7 Artenschutz

Durch die Änderungen des Bebauungsplans sind keine relevanten Artenschutzbelange betroffen.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich der Artenschutz (hauptsächlich § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz). Für das Gebiet bedeutet dies insbesondere:

Die Gebäude im Plangebiet dienen verschiedenen Fledermaus- und Vogelarten als Fortpflanzungsstätten, welche nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind. Daher sind Sanierungs- und Umbauarbeiten an den Gebäuden sowie der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Plangebiet im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Je nach Art und Umfang der Besiedlung durch Fledermäuse und Vögel sind in Abstimmung mit der UNB Ersatzquartiere im räumlichen Umfeld zu schaffen. Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse ist bei jedem Neubau pro 5 m Gebäudelänge 1 Fledermausfassadenquartier zu installieren.

Der Baumbestand im Plangebiet dient je nach Alter und Beschaffenheit der Bäume verschiedenen Fledermausarten als Lebensraum. Daher sind Bäume mit Höhlen, Rissen und Spalten vor ihrer Fällung auf Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen. Je nach Art und Umfang der Besiedlung sind in Abstimmung mit der UNB Ersatzquartiere im räumlichen Umfeld zu schaffen.

Die Freiflächen des Plangebietes werden von Amphibien als Landlebensraum genutzt. Daher ist dort für Arbeiten zur Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) mit der UNB abzustimmen.

Bei Versiegelung der größeren zusammenhängenden Grünfläche im Südwesten des Plangebietes (Gemarkung Lankow, Flur 4 Flurstück 36/16) sind durch den Bauherrn ggf. außerhalb des Plangebietes ähnlich gestaltete Ausgleichsflächen für Gehölzbrüter zu schaffen. Art, Umfang und Lage dieser Ausgleichsflächen sind mit der UNB abzustimmen.

6. Kosten

Der Bebauungsplan wird mit den personellen Kapazitäten und Ressourcen der Landeshauptstadt Schwerin erarbeitet. Es fallen Kosten von rund 9.900 € für den Artenschutzfachbeitrag und 6100 € für ein ergänzendes Lärmgutachten für die Bebauungspläne „Verkehrshof“ und „Ziegeleiweg-Mitte“ gemeinsam an. Sie werden über die Fachhaushalte der Landeshauptstadt Schwerin übernommen.

¹ Beide Bedingungen müssen vom Bauherrn durch ein Gutachten einer nach § 29 b Bundes – Immissionsschutzgesetz für die Ermittlung von Emissionen und Immissionen von Geräuschen zugelassenen Messstelle sowie VMPA Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109 nachgewiesen werden.

7. Umlegungsverfahren

Neben dem Bebauungsplanverfahren wird ein Umlegungsverfahren nach §45 ff BauGB durchgeführt. Hierdurch können Ziele des Bebauungsplans umgesetzt werden.

8. Gutachten

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Schalltechnisches Gutachten - Neukontingentierung ausgewählter Teilflächen der Bebauungspläne „Verkehrshof“ und „Ziegeleiweg Mitte“ in 19057 Schwerin ECO 17090 (Stand 20.12.2017)
- Artenschutzfachbeitrag

Empfehlungsliste für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

Laubbäume in den Stellplatzflächen und auf den Grundstücken:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Robinie (*Robinia pseudoacacia* `Bessoniana`)
Linde (*Tilia intermedia*)

Heister:

Feldahorn (*Acer Campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Espe (*Polulus tremula*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

Schnitthecken:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
Liguster (*Ligustrum vulgaris*)

Sträucher:

Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Gemeine Hecken-Rose (*Rosa canina*)
Traubenkirsche (*Padus avium*)
Scharzer Holunder (*Samucus nigra*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Knack Weide (*Salix fragilis*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Fassadenbegrünungen:

- Selbstklimmer Efeu (*Hedera helix*)
(Kletter-Hortensie) (*Hydrangea petioaris*)
- Mit Kletterhilfe Clematis (*Clematis* Hybriden)
Waldrebe (*Clematis*)
Echtes Geißblatt (*Lonica carprifolium*)
Immergrünes Geißblatt (*Lonica henryi*)
Lonicera (*Lonicera x tellmannia*)
Hopfen (*Humulus lupulus*)
Rosen (*Rosa*)
Rebe (*Vitis coignetiae*)
Blauregen (*Wisteria*)