

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28.97.01/1

"Gewerbegebiet Lankow - Verkehrshof"

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziele der Planung

2. Übergeordnete Planung

3. Verfahren und Umfang der Änderung des Bebauungsplans

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

4.2 Bestand

4.3 Erschließung

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

5.6 Immissionsschutz

5.7 Artenschutz

6. Kosten

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

8. Gutachten

Anhang:

Empfehlungsliste für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Landeshauptstadt Schwerin hat 2002 die Fläche des ehemaligen Verkehrshofes erworben, mit dem Ziel Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen. Es wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Bisher sind noch nicht alle Bauflächen bebaut worden, weil die Erschließung noch nicht vollständig erfolgt ist. Durch die bereits verkauften Flächen ergibt sich eine kleinteilig veränderte Erschließungsführung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Ziel der 1. Änderung ist es, die Darstellung an die veränderte Erschließungsführung anzupassen, mit dem Zweck, Gewerbeansiedlungen im Plangebiet zu etablieren.

Daran anknüpfend werden die folgenden Zielsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen:

- das Gewerbegebiet planungsrechtlich sichern und eine auf kleine und mittlere Unternehmen zugeschnittene Erschließungsstruktur vorgeben
- Ausschluss reiner Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet
- bauliche Verdichtung gegenüber dem heutigen Zustand sowie
- die den Ziegeleiteich umgebenden Freiflächen als Grünflächen sichern und als „grüne Insel“ innerhalb des Gewerbegebietes erhalten

2. Übergeordnete Planung

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

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt und im Norden der Ziegeleiteich. Die Inhalte des Bebauungsplans mit der 1. Änderung entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3. Verfahren und Umfang der Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. 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.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Anpassung der veränderten Erschließungsführung der Planstraße A. Der Verlauf der Planstraße A ist leicht „verschwenkt“ worden. Zwei kleine Stichstraßen (Planstraßen D und E) entfallen, weil sie für die interne Erschließung der Betriebe nicht mehr benötigt werden.

Damit die öffentlichen Flächenanteile im Rahmen des Umlegungsverfahrens U007 nicht verändert werden, ist die vorhandene öffentliche Grünfläche um ein Teilstück und daran anschließend zwischen Planstraße B und C erweitert worden. Die Planstraße B ist mit der Planstraße C verbunden worden. Der geplante Standort des Regenrückhaltebeckens ist weiter in den Westen verschoben worden, um die verkehrliche Erschließung zu sichern. Betriebsleiterwohnungen können in begrenztem Umfang zugelassen werden. Aktualisiert wurden die Darstellungen der Immissionsschutz-festsetzungen und der Altlastenverdachtsflächen (Herausnahme der ehemaligen - inzwischen sanierten - Verdachtsflächen).

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Schwerins im Stadtteil Lankow. Der Bereich des Bebauungsplans ist ca. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15,4 ha und wird wie folgt räumlich eingegrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie „Schwerin-Rehna“
- im Osten durch eine Böschung mit Baum- und Heckenbestand und durch zwei Gewerbegrundstücke
- im Südwesten durch die „Grevesmühlener Straße“ und
- im Nordwesten durch mehrere Gewerbegrundstücke.
- Der Geltungsbereich der Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans identisch. Die Abgrenzung des Plangebiets ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

4.2 Bestand

Ein Großteil der bestehenden baulichen Anlagen im Gebiet wird als Gewerbehallen genutzt. Es handelt sich um Gewerbe des Fachgroßhandels, eines Bushofes, einer Möbeltischlerei, Lager- und Montagebereiche, Dienstleistungsbereiche u.a..

Im westlichen Eingangsbereich zum Gebiet sind kleine vorwiegend dienstleistende Gewerbebetriebe in einem mehrgeschossigen Gebäude konzentriert.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der nördliche gewerbliche Teil des Gebietes wird von einem Regionalverkehrsunternehmen, als Omnibusbetriebshof und als Abstellfläche für sonstige Fahrzeuge genutzt.

Im Norden des Gebietes liegt der Ziegeleiteich, der an die Bahnlinie angrenzt.

Der gesamte süd-östliche Bereich ist unbebaut.

4.3 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Grevesmühlener Straße und die Verlängerung der Edgar-Bennert-Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Von hier zweigen Zufahrten zu den bestehenden Betrieben ab.

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

4.4 Grünbestand und Gewässerschutz

Entlang der Grevesmühlener Straße besteht ein Grünstreifen. Eine aus der großflächigen Planierung des Geländes resultierende Böschung entlang der östlichen Grenze des Gebietes ist vor allem im Südosten dicht mit Bäumen und Büschen bestanden. Der Ziegeleiteich im Norden ist an den Rändern verbuscht und mit Bäumen bestanden.

Das gesamte Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA.

5. Inhalt des Bebauungsplans

In den nachfolgenden Abschnitten sind wesentliche getroffene planungsrechtliche Festsetzungen des rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplans, die übernommen wurden, sowie die Festsetzungen der ersten Änderung erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind alle Nutzungen von Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben. Der Charakter als Gewerbegebiet für produzierendes, verarbeitendes und dienstleistende Gewerbe wird gestützt. Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsbestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Gewerbes ist davon nicht betroffen. 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 Betrieben üblicherweise nicht aus.

Das aktuelle regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin stützt den Ausschluss, indem zentrenrelevante Hauptsortimente nur noch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen oder an dafür vorgesehenen Sonderstandorten.

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. Um Fehlentwicklungen hinsichtlich der möglichen Anzahl von Betriebswohnungen zu vermeiden, 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 oder spätestens gleichzeitig mit 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 Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung der Gewerbegebietsflächen.

Die Baugrenzen sind zur Einhaltung einer Bauflucht, durch die der Straßenraum optisch gefasst wird, etwa 5 bis 10m von den Straßenverkehrsflächen zurückgesetzt. Eine minimale und maximale Geschossigkeit wird nur für die Bauflächen entlang der Grevesmühlener Straße festgesetzt. Hier wird aus städtebaulichen Gründen eine Nutzung in Gebäuden mit zumindest zwei Geschossen erforderlich, um straßenbegleitend eine Raumwirkung zu erzeugen, die den Bezug zu den gegenüberliegenden Wohngebäuden aufnimmt. Für diese Flächen ist im Übrigen eine maximale Geschossigkeit von vier Geschossen festgesetzt, die etwa der zulässigen Traufhöhe bis zwölf Meter entspricht, die für alle weiteren

Gewerbeflächen im Gebiet festgesetzt ist. Die Traufhöhe von zwölf Metern stellt ein Maß dar, dessen Kubatur sowohl für Bürotrakte als auch für Werkhallen eine gute Nutzungsflexibilität lässt. Eine Nachfrage für noch höhere Gebäude besteht allgemein nicht.

5.3 Verkehrserschließung

Der Ziegeleiweg wird parallel und zusätzlich zur Grevesmühlener Straße an das Straßennetz des Gebietes angeschlossen. Dies ist vorgesehen, um die Grevesmühlener Straße bzw. der angrenzenden Wohnbebauung zu entlasten. Diese Straße ist mit einseitigem Geh- und Radweg geplant.

Im Weiteren sieht die Planung den Bau eines ausreichend kleinteiligen öffentlichen Erschließungsstraßennetzes vor, das Grundstücke unterschiedlicher Größe mit Tiefen von 45 bis 70m erschließt.

Die bestehende Planung basiert auf einer geringen Anzahl öffentlicher Stellplätze im Straßenraum. Die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der gewerblichen Nutzungen sind auf den privaten Grundstücken zu erstellen und nachzuweisen.

5.4 Belange von Natur und Landschaft

Durch die 1. geänderte Planung werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. Die für die Eingriffsberechnung maßgebliche überbaubare Grundstücksfläche sowie die Grundflächenzahl werden sogar im Rahmen der ersten Änderung zum Positiven verändert, da Verkehrsflächen entfallen und dafür ca. 1440 m² zusätzliche öffentliche Grünfläche geschaffen wird.

Entlang der Grevesmühlener Straße ist ein Grünstreifen festgesetzt, der sich im Süden zu einer öffentlichen Grünanlage öffnet. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird diese öffentliche Grünfläche erweitert und in der Verlängerung auch eine Grünfläche benachbart zwischen Planstraße B und C am östlichen Rand festgesetzt. Der Grünstreifen entlang der Grevesmühlener Straße ist überwiegend privat festgesetzt, weil er Leitungsbestand der Stadtwerke enthält und in deren Eigentum steht. Die öffentliche Grünfläche ist zum Teil als Park angedacht und die enthaltene Fläche für Spielanlagen soll zum Bolzen für Kinder unter 14 Jahren nutzbar sein.

Zur Durchgrünung des Gebietes sind im Bebauungsplan straßenbegleitende Baumpflanzungen festgesetzt. Neben einer durchgängigen Baumreihe im öffentlichen Straßenraum in der Haupterschließungsachse (Ost-West-Richtung, Planstraße C) sind auch private straßenbegleitende Baumreihen festgesetzt. Die private Festsetzung dient der Reduzierung von Erschließungsstraßenbreiten und -kosten für die Anlieger.

Um den Ziegeleiteich ist ein grüner Saum rund um die Wasserflächen durch Festsetzungen gesichert. Der Teich und seine Uferflächen sind geschützte Biotope nach § 20 LNatSchG M-V (Landesnaturenschutzgesetz M-V).

5.5 Altlasten/Gewässerschutz

Trotz sorgfältiger Auswertung der Unterlagen (Altlastengutachten von 2000) und der durchgeführten Sanierungsarbeiten (Gutachten von 2006) kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet weitere, bisher unbekannte Bodenkontaminationen vorhanden sind. Sollten daher bei Erdarbeiten 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.

Der Sedimentboden des Zeiegeleiteiches ist großflächig mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Eine akute Gefährdung geht von der Fläche nicht aus. Eine Sanierung des Teiches kann zeitlich unabhängig von der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben erfolgen. Mögliche Gefährdungen der Wasserqualität des Sodemannschen Teiches infolge von bestehenden Überläufen aus dem Ziegeleiteich berühren wasserrechtliche Belange und sind entsprechend zu bewerten, auch im Hinblick auf eine eventuelle Dringlichkeit der Sanierung.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grundwasserverunreinigung mit LCKW und Pflanzenschutzmitteln nachgewiesen. Die zur Überwachung vorhandenen Grundwassermessstellen in den nördlichen Bereichen der Flurstücke 36/9 und 67 sind unbeschädigt zu erhalten. Sollte der Rückbau dieser zwingend notwendig sein, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde ein Ersatzneubau durchzuführen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA wird darauf hingewiesen, dass gemäß Anlage 2 Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Schwerin sämtliche Bohrungen (z. B. für 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 und den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich als mäßig bis stark verschmutzt einzustufen. Zum Schutz des Einleitgewässers Ziegeleiteich vor weiteren schadhaften Einträgen mit dem Niederschlagswasser ist eine entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausreichend dimensionierte Regenwasserbehandlungsanlage

mit Schwebstoffsedimentation und Leichtstoffrückhalt erforderlich. Diese Maßnahme ist auch in Anbetracht der Lage des Ziegeleiteiches innerhalb der Wasserschutzzone IIIA begründet und somit möglichst zeitnah umzusetzen.

5.6 Immissionsschutz

Gewerbelärm / Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel

Um die Umliegenden immissionsempfindlichen umliegenden Nutzungen (Wohnbebauung und Wohngebäude mit Mischnutzung) zu schützen, wurden die Gewerbegebiete entsprechend §1 (4) 2 BauNVO gegliedert. Es wurden immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für die einzelne Gewerbeflächen festgesetzt.

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.

Verkehrslärm/Lärmpegelbereiche

Zum Schutz der im Plangebiet gelegenen immissionsempfindlichen Nutzungen (z.B. Büro – oder Unterrichtsräume) sind entlang der Straßen bei Neu- oder Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe textliche Festsetzungen 2.2). 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. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat der Wegfall der kleinen Stichstraßen D und E keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Lärmpegelbereiche.

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 gutachterlicher 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 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.

7. Umlegungsverfahren

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

Neben dem Bebauungsplanverfahren wird ein Umlegungsverfahren nach §45 ff BauGB durchgeführt. Es handelt sich um das Umlegungsverfahren „Ziegeleiweg West U007“, welches für diesen Bebauungsplan gemeinsam mit dem angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lankow – Ziegeleiweg Mitte“ durchgeführt wird. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens müssen vor und nach der Umlegung die öffentlichen Flächenanteile gleich bleiben. Da in beiden Plänen öffentliche Verkehrsflächen entfallen, werden diese durch die Erweiterung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lankow – Verkehrshof“ ausgeglichen. Das Umlegungsergebnis für den Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lankow – Verkehrshof“ ist bereits durch eine „Vorwegnahme der Entscheidung“ (VdE 21007) gültig.

8. Gutachten

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zur Aufstellung der ersten 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 vulgare*)

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 (*Lonicera carprifolium*)
Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*)
Lonicera (*Lonicera x tellmannia*)
Hopfen (*Homulus upulus*)
Rosen (*Rosa*)
Rebe (*Vitis coignetae*)
Blauregen (*Wisteria*)