
UMWELTBERICHT

23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin „Südlich der Möwenburgstraße“

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 6
19053 Schwerin

Schwerin, 10. April 2026



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
1.1	Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	2
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin „Südlich der Möwenburgstraße“	3
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	10
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	10
2.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	10
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	11
2.1.3	Schutzgut Fläche	15
2.1.4	Schutzgut Boden	15
2.1.5	Schutzgut Wasser	16
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft.....	17
2.1.7	Schutzgut Landschaft	18
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	18
2.1.9	Wechselwirkungen	18
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	20
2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	22
2.6	Gestaltungsmaßnahmen	24
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	26
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	26
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	26
3.3	Zusammenfassung	27
4	QUELLENVERZEICHNIS	29
4.1	Literatur.....	29
4.2	Gesetze und Richtlinien	29

1 EINLEITUNG

1.1 Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Die Landeshauptstadt Schwerin plant die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Möwenburgstraße.

„Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin wird der Bereich an der südlichen Möwenburgstraße derzeit als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Auf der bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche soll ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehen.

Der Stadtteil Werdervorstadt verzeichnete in den vergangenen Jahren das stärkste Wachstum aller Schweriner Stadtteile. Zwischen 2017 und 2022 stieg die Bevölkerung um insgesamt 1.062 Personen. Diese positive Entwicklung setzte sich auch in den Jahren 2023 (+275) und 2024 (+217) fort. Aufgrund dieses anhaltenden Bevölkerungszuwachses und der Errichtung zusätzlicher Wohngebäude ist eine Erweiterung der infrastrukturellen Versorgung erforderlich, insbesondere im Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels.

Die Nahversorgung im Stadtteil wird derzeit durch das Hanse-Center als Nahversorgungszentrum Güstrower Straße bedient. Das Hanse-Center ist integraler Bestandteil des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (REHK) für den Stadt-Umland-Raum Schwerin. Die aktuelle Größenordnung des Hanse-Centers entspricht jedoch nicht mehr der Nachfrage der gestiegenen Bevölkerungszahl im Stadtteil. Ferner bestehen innerhalb des Hanse-Centers nur begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten. Daher ist der Planungsanlass die Verbesserung des Einzelhandelsangebotes im Stadtteil. ...

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Werdervorstadt etwa 1,4 km nordöstlich der Innenstadt und umfasst eine Fläche von rund 1,35 ha. Das Änderungsgebiet wird räumlich durch die Möwenburgstraße im Norden begrenzt. Im Osten, Süden und Westen grenzen gemischte gewerbliche Bebauung und brachliegende Freiflächen an.

Der östliche Änderungsbereich ist durch einen Gehölzbestand geprägt. Das restliche Areal wird derzeit durch Hallen und Werkstätten mit Schwerpunkt Kfz-Services genutzt. Ein Teil der Gebäude steht leer oder wurde bereits rückgebaut oder geräumt. Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten mit großräumigen Flächenversiegelungen. Das Änderungsgebiet ist überwiegend versiegelt und gewerblich vorgeprägt.

Die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld des Änderungsgebietes ist an der Möwenburgstraße durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude, im Süden durch das Hanse-Center sowie drei- bis viergeschossige Reihenhäuser und im Osten durch einen großflächigen Drogeriemarkt geprägt. Im Westen befinden sich eine Lackiererei, die Produktionsstätten eines Catering-Services sowie ein Handel für gebrauchte Boote und Yachten. In einem restaurierten Teil der ehemaligen Industriebebauung befindet sich ein Restaurant mit angeschlossener Pension.“ ¹

¹ LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN: Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin „Südlich der Möwenburgstraße“



Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Änderungsbereiches

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin „Südlich der Möwenburgstraße“

„Ziel der Planung ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.985 m² nördlich des bestehenden Hanse-Centers. Der Neubau soll die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes verbessern.

Mit dem neuen Nahversorger an der Möwenburgstraße wird sich die verbrauchernahe Versorgung im Stadtteil Werdevorstadt verbessern. Die Planung hat den Zweck, Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Stadtteils zu erweitern und somit der gestiegenen Nachfrage gerecht zu werden.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von gemischter Baufläche und Wohnbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowie Grünfläche erforderlich. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren

zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu erfüllen.“²

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Für die zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesbodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern relevant. Weitere Fachplanungen und umweltbezogene Regelungen sind des Weiteren zu berücksichtigen.

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe hierzu auch § 1a BauGB). Dazu gehören:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich [...]
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität [...]
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- [...]

² LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN: Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin „Südlich Möwenburgstraße“

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1: Zweck des Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Das Gesetz gilt gemäß § 2 für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und das Grundwasser.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung [...] von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 26 Abs. 1 BNatSchG: Alle Handlungen, die den Charakter des Landschaftsschutzgebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, sind verboten.

§ 33 Abs. 1 BNatSchG: Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig.

§ 39 Abs. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten, wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten und Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören; wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert; Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören; wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

§ 18 NatSchAG M-V: Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind mit bestimmten Ausnahmen gesetzlich geschützt.

Klimaverträglichkeitsgesetz MV (Entwurf eines Gesetzes zur Gestaltung einer klimaverträglichen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung anderer Gesetze)

Mit dem Klimaverträglichkeitsgesetz (KIVG M-V) nach Artikel 1 des Entwurfes sollen Klimaschutzziele für das Land sowie die Ziele und Strategien in den einzelnen Sektoren zu deren Erreichung festgelegt werden (§ 1 Absatz 2 Satz 1 KIVG M-V). Zugleich sollen mit diesem Gesetz Beiträge zur

1. nachhaltigen und klimaverträglichen Energie-, Wärme- und Mobilitätswende in Deutschland sowie im Land Mecklenburg-Vorpommern,
2. Erhaltung der Senken, zum Ausbau des natürlichen Klimaschutzes und zu einer klimagerechten regional verankerten Landwirtschaft und Forstwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern und
3. Erreichung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele durch Reduzierung der Treibhausgasemissionen hin zur Netto-Treibhausgasneutralität geleistet, der Klimaschutz nachhaltig verbessert und gleichzeitig die nachhaltige Entwicklung des Landes ermöglicht werden (§ 1 Absatz 2 Satz 2 KIVG M-V).

Ziel dieses Gesetzes ist es auch, Strategien für Mecklenburg-Vorpommern zu entwickeln, um die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu begrenzen sowie Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Klimaanpassung) festzulegen. Insbesondere gilt es, drohende Schäden zu verhindern, die Versorgungs- und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, die Klimaresilienz zu steigern sowie zu den nationalen und internationalen Anstrengungen bei der Klimaanpassung beizutragen (§ 1 Absatz 4 KIVG M-V).

Ziele übergeordneter Planungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)

IM RREP ist Schwerin als Oberzentrum, das Stadtgebiet und der Schweriner See als Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum dargestellt.

Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (LRP MV 2008)

Im Landschaftsrahmenplan sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin ³

Im Landschaftsplan ist der Änderungsbereich als Vollversiegelte Gewerbe- bzw. Industriefläche und als unspezifischer Baustellenbereich dargestellt.

Zur Sicherung und Verbesserung von stadtoökologischen Funktionen werden im Landschaftsplan u.a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

Wo aus Sicherheitsgründen nicht unbedingt notwendig, sollte auf eine Beleuchtung von Wegen im Außenbereich verzichtet werden, um den Artenschutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen zu gewährleisten. Andernfalls ist auf den Einsatz energieeffizienter Beleuchtungstechnik zu achten. Des Weiteren ist die Anzahl der Lampen und Leuchten auf ein gestalterisch und funktional notwendiges Maß zu beschränken. Es sind dimmbare Leuchtmittel zu wählen um Beleuchtungsdauer und Lichtstärke anpassen und auf ein Minimum regulieren zu können. Die Lichtfarbe sollte einen möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil aufweisen. Eine direkte Abstrahlung in den Nachthimmel und unnötige Lichtemissionen z. B. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, zielgerichtete Projektion und Blendschutz ist zu vermeiden. Schwerpunktmäßig sind diese Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen, besonders in der Nähe von Gewässern umzusetzen.

Die stadtoökologischen Funktionen sollen außerdem durch Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung der Verkehrsflächen, Schaffung von Taschengärten, Schutz und extensive Pflege von Grünflächen und Bäumen, Anlage von Grünflächen mit Versickerungs-/ Rückhaltefunktion für Niederschlagswasser und Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen im besiedelten Bereich gesichert und verbessert werden.

Der innerstädtische Bereich an der Möwenburgstraße ist ein Gebiet mit einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das Vorhabengebiet eignet sich zudem aufgrund der Bodenverhältnisse schlecht für die Versickerung von Regenwasser.

Der Landschaftsplan sieht für den überplanten Bereich die Erhöhung des Grünanteils vor.

Die für das Plangebiet festgesetzten Maßnahmen sind in Kapitel 2.6 näher beschrieben.

³ LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN – Landschaftsplan Schwerin 2. Fortschreibung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030 ⁴

Das städtische Leitbild lautet: „Schwerin 2030: offen, innovativ, lebenswert“. Unter diesem Leitbild sind zahlreiche Zielsetzungen aufgeführt, die für den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft im Stadtgebiet von Bedeutung sind. Unter anderem sind dies die

- Förderung der Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauches auf das unbedingt erforderliche Maß bei gleichzeitiger Nutzung vorhandener Entsiegelungspotentiale bei allen Bauvorhaben
- Wärmeversorgung aus regenerativen Energien, die Begrünung der Gebäude und die Ausstattung der Freiflächen mit Großgrün, die Minimierung der Bodenversiegelung und die Entwicklung von effektiven Schwammstadtqualitäten zur weitgehenden Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Vermeidung von Starkregenschäden durch die Schaffung entsprechender Versickerungszonen im Bereich von Grünflächen bei der Schaffung neuer Wohngebiete
- Sicherung öffentlicher Grünflächen und nach Möglichkeit Erhöhung des Freiraumanteils auch zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen vor allem in den dicht bebauten Innenstadtteilen mit geringerer Grünausstattung für die Naherholung

Zur Umsetzung dieser Leitziele enthält das Leitbild unter anderem folgende Leitprojekte:

- Umsetzung des Managementplans für das EU-Vogelschutzgebiet „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“
- Optimierung des Fernwärmenetzes und Umstellung der Fernwärmeerzeugung auf vollständig regenerative Energien
- Förderung des Ausbaus der Ladeinfrastruktur für die Elektro- und Wasserstoffmobilität
- Umstellung der Wärmeversorgung im Gebäudesektor auf erneuerbare Energien
- Entwicklung von „Schwammstadtqualitäten“ bei neuen Siedlungsgebieten
- Erhöhung der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen im Stadtgebiet, u. a. durch
 - Schutzprogramme für ausgewählte stadttypische Arten (z. B. Fledermäuse, Mehlschwalben)
 - Schutz, Sanierung und Neuanlage von Hecken
 - entsprechende grünordnerische Festsetzungen in Bebauungsplänen

Klimaanpassungskonzept Schwerin

„Die Klimafolgenanpassung stellt neben dem Klimaschutz auf kommunaler Ebene die zweite zentrale Strategie zur Begegnung des Klimawandels dar. Aus diesem Grund stellt die Landeshauptstadt Schwerin ihrem Integrierten Klimaschutzkonzept ein Klimaanpassungskonzept an die Seite.

⁴ LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030, 4. Fortschreibung

Mit dem Klimaanpassungskonzept verfolgte die Landeshauptstadt vor allem das Ziel, unter intensiver Beteiligung der betroffenen Verwaltungsstellen die aus den 1990er Jahren stammende Stadtklimaanalyse zu aktualisieren. Zentrales Produkt ist die „Planungshinweiskarte Stadtklima(wandel) 2015“, die eine wichtige Grundlage für die zukünftige klimagerechte Stadtentwicklung bildet.“ (<https://www.schwerin.de>)

Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin

Gemäß § 2 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Nicht geschützt sind:

1. Bäume und freiwachsende Hecken in Baumschulen und Gärtnereien, sofern sie dem betrieblichen Zweck dienen.
2. Obstbäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts.
3. Nadelbäume, mit Ausnahme von Eibe und Ginkgo.
4. Bäume und freiwachsende Hecken in denkmalgeschützten Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen
5. Bäume und freiwachsende Hecken, soweit sie nach den Vorschriften des Landeswaldgesetzes oder des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind und
6. abgestorbene, umgebrochene und umgeworfene Bäume.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht insbesondere die menschliche Gesundheit im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Werdervorstadt nördlich der Wohnbebauung der Hansestraße bzw. nordwestlich des Hanse-Centers, südlich der Möwenburgstraße mit angrenzender Wohnbebauung und östlich einer Fläche mit Kleingewerbe. An der Güstrower Straße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Tankstelle.

Im Einkaufszentrum Hanse Center befindet sich im Obergeschoss ein Fitnessstudio, ein Bäcker, ein Mobiltelefongeschäft und ein Friseur. Zwei Lebensmittelgeschäfte befinden sich im Hauptgebäude: ein Discounter und weiterer Supermarkt einer großen Kette. Zum Gebäudekomplex gehört auch ein großes Geschäft einer deutschen Drogeriemarktkette. Zum Quartier gehören darüber hinaus einige Restaurants, eine Pension, ein Bürogebäude zwischen Möwenburgstraße und Hafenstraße mit Restaurant im Erdgeschoss und ein Hotel.

Relevant für die Naherholung sind die beiden Seen Ziegelinnensee und Ziegelaußensee, die sich beide in weniger als 500 m Entfernung befinden. Um zum Ziegelaußensee zu gelangen, muss zunächst die Möwenburgstraße überquert werden, welche eine wichtige Verkehrsachse in der Stadt ist. Gleichzeitig ist der Ziegelaußensee aber aufgrund seiner guten Badewasserqualität ein beliebtes Badegewässer. Für mittellange Spaziergänge kann der Ziegelinnensee von den Bewohnern in weniger als einer Stunde umrundet werden. Ein Kinderspielplatz liegt in etwa 600 m Entfernung südlich vom Plangebiet. Im Quartier befinden sich weitere zugängliche Grünflächen westlich der Werderstraße zwischen Lagerstraße und Knaudtstraße und entlang des Fußgängerweges um den Ziegelinnensee. In 15-30 min zu Fuß gut erreichbar als Naherholungsgebiet ist auch der Wald am Schelfwerder, der sich nordwestlich und südöstlich der Güstrower Straße bzw. der Bundesstraße B104 erstreckt. Wassersport kann auf den beiden Seen sehr gut betrieben werden. Fußläufig gibt es Möglichkeiten unmotorisierte Sportgeräte wie Kanus oder Stehpaddelbretter ins Wasser zu setzen und zu nutzen. Ebenfalls sind Möglichkeiten zum Angeln gegeben.

An der Ziegelstraße, Ecke Speicherstraße befindet sich ein Schulzentrum „SWS Schulen gGmbH“. Die Grundschule „Schweriner Nordlichter“ und die Krippe „Wunderland“ des DRK befinden sich ebenfalls an der Speicherstraße.

Von den Straßen und den Wohn- und Gewerbegebieten gehen Lärm- und Staubemissionen auf das Plangebiet aus (s. dazu Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ in Schwerin).

Bewertung

Das Plangebiet wird aktuell als Gewerbefläche im Automobilbereich genutzt. Auswirkungen auf das Gebiet finden durch Lärmbelastungen von der Möwenburgstraße und dem Parkplatzbereich des Hansecenters statt. Vom Plangebiet gehen nur geringe Lärmauswirkungen auf die Umgebung aus.

Es sind keine akuten Umweltprobleme identifiziert worden, die die menschliche Gesundheit unmittelbar gefährden könnten.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit Ruderalvegetation und Gehölzstrukturen.

Daran schließt sich westlich eine Ruderalfläche an, die zur Zwischenlagerung von Boden genutzt wird.

Das sonstige Plangebiet ist bebaut und versiegelt. Auf der Gewerbefläche findet sich ein jüngerer Einzelbaum an der Möwenburgstraße.



Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet

Tabelle 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen, örtliche Einordnung und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Biotoptyp-Code	Bezeichnung	räumliche Einordnung	Erläuterung / Schutzstatus / Wertigkeit nach HZE
B	FELDGEHÖLZE UND BAUMREIHEN		
BBA	Älterer Einzelbaum	im Siedlungsgehölz im östlichen Plangebiet	1 x Esche, 1 x Robinien, 2 x 3er Gruppe Fichten § 18
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	an der Möwenburgstraße	Obstbaum
R	STAUDENSÄUME, RUDERALFLUREN UND TRITTRASEN		
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	im Geltungsbereich zwischen Bebauung und Gehölzfläche	Ablagerungen aus Baustellen mittel (Wertstufe 2)
P	GRÜNLANDS DER SIEDLUNGSBEREICHE		
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	östlicher Planbereich	mittel (Wertstufe 2) nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume
O	SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN		
OIG	Gewerbegebiet		bebaut und versiegelt ohne (Wertstufe 0)

Bewertung

Die Fläche des Gewerbes hat keine Bedeutung für den Biotopschutz.

Bei der Grünfläche handelt es sich um eine für den Siedlungsbereich typische Gehölz- sowie Ruderalfläche mit mittlerer Bedeutung für den Biotopschutz.

Auf der Fläche, die für den Neubau des Nahversorgers vorgesehen ist, befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, noch nach § 19 geschützte Baumreihen oder Alleen, noch gemäß § 20 geschützte Biotope. Auch befinden sich keine nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Bäume auf der Fläche.

Im östlichen Bereich befinden sich innerhalb eines Siedlungsgehölzes Bäume, die dem Schutz des § 18 NatSchG M-V unterliegen: Esche (nordwestlicher Bereich), Robinie (nordöstlicher Bereich) und zwei Gruppen mit jeweils drei Fichten.

Des Weiteren befinden sich dort Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützt sind.

Schutzgut Tiere

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Schutzgebiet. In ca. 300 m Entfernung ist das Vogelschutzgebiet „Schweriner See“ abgegrenzt

Bei Betrachtung der Fauna sind die besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG, insbesondere die geschützten Arten des Anhangs IV zu beachten.

Grundlage für die Betrachtung der streng geschützten Arten bilden die von LUNG M-V zur Verfügung gestellte Liste der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden besonders und streng geschützten Arten (Stand Juli 2015) und die Liste „Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten“ (Stand November 2016). Betrachtungsrelevante Arten sind jene streng geschützte Arten, welche ihr Habitat im Untersuchungsgebiet haben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Biotope des Siedlungsbereiches betroffen. Das Siedlungsgehölz im östlichen Bereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Planungsbereich können Brutvögel und Fledermäuse ihr Habitat in Gebäuden, Bäumen bzw. Gehölzflächen haben. Diese Arten haben sich an die bestehenden Beeinträchtigungen, welche von den Straßen und der Bebauung ausgehen, angepasst.

Das Vorkommen von Amphibien und Libellen kann aufgrund der fehlenden Feuchtlebensräume ausgeschlossen werden. Ebenfalls kann das Vorkommen der Zauneidechse aufgrund der aktuellen Nutzung und Ausprägung ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von einzelnen Hautflügler-, Tagfalter- und Laufkäfer-Arten kann im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann aber ausgeschlossen werden, da es sich bei den beeinträchtigten Flächen nicht um spezielle Biotopausprägungen handelt und im Umfeld die Biotoptypen häufig verbreitet sind. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten dieser Tiergruppe kann ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Lebensräume nicht vorhanden sind.

Nachfolgend sind die Tierarten bzw. Artengruppen aufgeführt, welche potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommen bzw. nachgewiesen wurden und in Bezug auf die Bebauungsplanung weiter zu betrachten sind, weil durch das Vorhaben Beeinträchtigungen dieser Arten nicht oder nur in Verbindung mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

- Fledermäuse
- Vögel (Gebäude-, Baum- und Gebüschbrüter, Höhlenbrüter, Bodenbrüter)

Zur Einschätzung der Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen wurden 2022 Kartierungen bzgl. der Brutvögel und der Fledermäuse durchgeführt.

Bewertung

Das in ca. 300 m entfernt liegende Vogelschutzgebiet „Schweriner See“ wird durch die Nutzungsänderung nicht berührt. Zwischen der Vorhabenfläche und dem Vogelschutzgebiet befindet sich die Möwenburgstraße und das Wohngebiet „Ehemaliges Molkereigelände“.

Es wurden insgesamt acht Brutvogelarten festgestellt (Amsel, Feldsperling, Gartengrasmücke, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Ringeltaube, Zilpzalp). In dem durch Abriss betroffenen Gebäuden brüten der Feldsperling und der Haussperling. Bei den Arten handelt es sich um an den Siedlungsbereich angepasste Arten. Insgesamt ist das Plangebiet gering besiedelt.

Im Gebiet wurden mittels Detektorbegehung und Horchbox-Aufnahmen der Große Abendsegler, die Breitflügelfledermaus, die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus, die Rauhhautfledermaus und die Kleine

Bartfledermaus nachgewiesen. In einem Gebäude befindet sich ein Fledermausquartier der Mückenfledermaus mit zahlreichen Individuen. Die Grünflächen im Umfeld, vor allem die östlich an das Plangebiet angrenzende, dienen den Fledermäusen, aber auch einigen anderen kleineren Vogelarten als Jagdgebiet. Dort können sich diese Tierarten von Insekten ernähren, welche diese Grünflächen als Lebensraum nutzen.

Nähere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Biologische Vielfalt

In Mecklenburg-Vorpommern wurde 2012 durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz das Konzept "Erhalt und Entwicklung der Biologischen Vielfalt in Mecklenburg-Vorpommern" veröffentlicht. „Es enthält auf über 170 Seiten in 13 Aktionsfeldern Ziele und Maßnahmenvorschläge für den ländlichen Raum und die Küstengewässer. Basierend auf einer Analyse der Biologischen Vielfalt und ihrer Gefährdung und einer Betrachtung bisheriger Erfolge, wie z.B. des Moorschutzes, der Etablierung von Nationalen Naturlandschaften (Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke) oder der umfangreichen Renaturierungen von Fließgewässern, werden in dem Konzept 73 Maßnahmen für den ländlichen Raum und die Küstengewässer vorgeschlagen.“⁵ (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE).

In ca. 300 m Entfernung ist das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See“ abgegrenzt.

Bewertung

Das in ca. 300 m entfernt liegende Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See“ wird durch die Nutzungsänderung nicht berührt. Zwischen der Vorhabenfläche und dem Landschaftsschutzgebiet befindet sich die Möwenburgstraße und das Wohngebiet „Ehemaliges Molkereigelände“.

Da es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine größtenteils versiegelte Fläche handelt, befinden sich hier nur wenige geeignete Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Diese Flächen sind daher weitgehend von natürlichen Prozessen entfremdet. Die vorwiegend vorzufindenden Pflanzen sind widerstandsfähig, häufig nicht heimisch und an die extremen Bedingungen urbaner Flächen angepasst. Die geringe Pflanzendichte und Artenvielfalt bieten nur eingeschränkt Lebensraum für Organismen. Das Nahrungsangebot für die Tiere, vor allem Vögel und Fledermäuse ist dadurch sehr eingeschränkt. Da die Lebensräume generell nur geringfügig vorhanden sind, fehlt es auch an ökologischen Verbindungen. Die versiegelten Flächen und die Bebauung behindern die Vernetzung benachbarter natürlicher und naturnaher Flächen. Dadurch ist die vorhandene Flora und Fauna oft isoliert und der natürliche Austausch von Arten zwischen verschiedenen Lebensräumen wird verhindert. Langfristig führt dies zu einem Verlust der biologischen Vielfalt.

⁵ www.lung.mv-regierung.de, Zugriff: Oktober 2024.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Ziel der Betrachtung des Schutzgutes Fläche ist insbesondere, eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme von unversiegelten / unbeanspruchten Flächen zu erreichen.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich zu ca. 75% auf eine Fläche, welche bebaut bzw. überwiegend versiegelt ist. Im Zuge der Neubaus des Nahversorgers werden Flächen entsiegelt.

Die Flächenbilanz des Bereiches des Nahversorgers inkl. des Einzelgebäudes, d.h. ohne die Öffentliche Grünfläche östlich des Weges, stellt sich wie folgt dar:

Versiegelungsgrad aktuell:

Fläche gesamt (ohne zukünftige Öffentliche Grünfläche):	ca. 11.000 m ²
Gebäude:	2.680 m ²
Versiegelte Verkehrsflächen:	4.128 m ²
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Abraumhalde)	<u>2.920 m²</u>
	9.728 m ²

Versiegelungsgrad geplant:

Fläche gesamt (ohne Öffentliche Grünfläche):	ca. 11.000 m ²
SO 1:	8.162 m ² GRZ 0,9
MU:	747 m ² GRZ 0,8
Weg:	<u>336 m²</u>
	8.260 m ²

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern mit einer Fläche von etwa 2.800 m². Auf dieser Grünfläche soll eine Sport- und Spielfläche für Jugendliche errichtet werden. Der Versiegelungsgrad wird durch solch eine Nutzung erhöht und die Habitateignung für Arten der Gehölz- sowie der Ruderalfläche wird sich hierdurch verringern.

2.1.4 Schutzgut Boden

Im Bereich der für den Neubau des Nahversorgers vorgesehenen Fläche befinden sich erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden (Altlast gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster M-V).

Die durchgeführte historische Recherche sowie die organoleptische Bewertung der abgeteuften Aufschlüsse mit Untersuchung von Bodenmischproben ergaben für den Bereich des Plangebietes Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG.

Durch M&S Umweltprojekt GmbH (2026) wurde eine detaillierte Gefährdungsbeurteilung erarbeitet.

„Die Beurteilung des Untergrundaufbaus basiert auf der Auswertung der Kernrammbohrungen (KRB) sowie den vorliegenden Laboruntersuchungen und Unterlagen der M&S Umweltprojekt GmbH unter Berücksichtigung der Werte nach DIN 1054/1055 (Anlage 2 und 3).

Der untersuchte Boden wurde in drei Schichten eingeteilt. Das Schichtenverzeichnis zeigt an der Oberfläche eine flächendeckende circa 30 bis 200 cm mächtige anthropogene Auffüllung (Schicht 1). Diese setzt sich aus Oberflächenbefestigungen wie Beton und Granitpflaster als auch Ablagerungen von Bau-schutt und heterogenem, vorwiegend sandigem Erdaushub zusammen. Die Korngrößenverteilung variiert hierbei von kiesigen Sanden bis hin zu lokalem sandig-kiesigem Schluff (KRB 13), wobei das Material überwiegend locker gelagert ist und bindige Anteile eine steife bis halbfeste Konsistenz aufweisen. Diese Schicht weist eine Wasserdurchlässigkeit von schwach bis mäßig auf und ist nur bedingt verdichtbar.

In den Auffüllungen treten lokal begrenzt holozäne bis pleistozäne Schwemmsande auf, Homogenbereich I. Diese setzen sich aus grobsandigen schwach kiesigen Fein- und Mittelsanden zusammen, die bis in eine Tiefe von maximal 1,5 m u. GOK reichen. Diese Sande sind locker angelagert, weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf und sind erdfeucht bis lokal nass.

Der durchgängig angetroffene weichselzeitliche Geschiebemergel in Schicht 3 bzw. Homogenbereich II bildet den tieferen Untergrund. Der Boden besteht hauptsächlich aus schwach sandigem tonigem Schluff mit Übergängen zu schwach sandigem Schluff bzw. schluffigem Ton. Eine markante Feinsand-Einlagerung wurde punktuell in KRB3 (3,5 bis 5,0 m unter GOK) dokumentiert. Der Geschiebemergel zeichnet sich durch eine steife bis halbfeste Konsistenz bei mittel- bis ausgeprägter Plastizität aus. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit dieser Schicht kann es bei Wasserzutritt im Zuge von Erdarbeiten zu einer deutlichen Neigung zur Aufweichung und einer hohen Frostempfindlichkeit (F3) kommen.“

Bewertung

Das Baugrundgutachten belegt, dass die untersuchten Böden vorbelastet sind.

„Im Rahmen der Untersuchung zur stofflichen Verwertung des Bodenaushubs wurden sechs repräsentative Mischproben analysiert. Die Proben stammen jeweils zu gleichen Teilen aus dem Bereich des geplanten Gebäudes sowie den künftigen Freiflächen (siehe Abbildung 3). Die Analyse erfolge gemäß LAGA/TR Boden auf einen unspezifischen Verdacht hin. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen eine heterogene Belastungssituation. Der Aushub im Bereich des Marktgebäudes weist mit Einstufungen zwischen Z0 und Z1.2 eine vergleichsweise geringe Belastung auf und wäre somit für einen Wiedereinbau am Standort geeignet. Die Proben aus dem Bereich der Verkehrsflächen zeigen eine höhere Belastung im Bereich von Z2 oder höher“ (s. detaillierte Gefährdungsbeurteilung).

2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Schwerin ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen im Plangebiet hoch.⁶

Im Rahmen der Begutachtung der Bodenverhältnisse wurde kein Grundwasser gefunden.

⁶ www.schwerin.de/export/sites/default/galleries/Dokumente/Umwelt-Klima-Energie/Naturschutz/Landschaftsplan/Karte_LPSN_Wasser.pdf, Zugriff März 2026

„Die Baugrunduntersuchung, ausgeführt von der M&S Umweltprojekt GmbH, hat bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse am Standort festgestellt, dass im Rahmen der Erkundung bis zur Endteufe der Kernrammbohrungen (KRB) kein zusammenhängender Grundwasserkörper angetroffen wurde. In den Aufschlüssen KRB3, KRB6 und KRB13 konnte jedoch lokal begrenztes Schichtenwasser auf der Oberfläche des weichselzeitlichen Geschiebemergels angeschnitten werden. Die vorliegenden Befunde deuten darauf hin, dass es sich hierbei nicht um ein horizontales Grundwasserstockwerk handelt, sondern um oberflächennahe Akkumulationen von Niederschlagswasser in lokalen morphologischen Einsenkungen des gering durchlässigen Mergels.

Die Untersuchung zeigt ein erhöhtes oberflächennahes Schichtenwasser auf, welches im Bereich des entstehenden Marktes, insbesondere im östlichen Teilabschnitt (Bereich der Kernrammbohrungen KRB3 und KRB6), nachgewiesen werden konnte. Besonders zu erwähnen ist hierbei der Wasseranschnitt in KRB6, der bereits in einer Tiefe von 0,7 m unter der Geländeoberkante festgestellt wurde.“

Bewertung

Die Einwirkung der Vorbelastung durch Einträge aus der gewerblichen Nutzung ist zum tieferen Grundwasserleiter aufgrund der abdichtenden Wirkung des Geschiebemergels und der punktuellen Wasserführung als gering einzustufen.

Im Zuge der Entsorgung von belasteten Böden werden die Beeinträchtigungen weiter vermindert.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone stark maritim beeinflussten Klimas des westlichen Mecklenburg-Vorpommerns. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt in Schwerin-Görries bei 668 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9 °C bei einer mittleren Januartemperatur von 0,8 °C und einem Julimittel von 18,1 °C (für die Wetterstation Schwerin). ⁷

Die Vegetationsperiode mit Lufttemperaturen von über 5 °C beginnt im langjährigen Mittel am 4. April und endet am 13. November. Die Hauptwachstumsperiode mit Lufttemperaturen von über 10 °C beginnt im langjährigen Mittel am 4. Mai und endet am 13. Oktober (KRUMBIEGEL & SCHWINGE 1991 für die Wetterstation Schwerin).

Im Untersuchungsgebiet treten Emissionen aus dem Straßenverkehr und Siedlungsbetrieb auf.

Im Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin wird der Planbereich in der Klimaanalysekarte als Bereich mit mäßiger Überhitzungstendenz dargestellt. In der Planungshinweiskarte wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung beschrieben (keine weitere Verdichtung, Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen).

⁷ www.dwd.de, Zugriff: Januar 2023.

Bewertung

Die Lufthygiene kann durch Hausbrand und Straßenverkehr als gering belastet gestuft werden.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Im Untersuchungsgebiet wird das Landschaftsbild durch die Siedlungsbereiche mit Gebäuden und Verkehrsflächen geprägt.

Bewertung

Aufgrund der Bebauung und der Versiegelung sowie den angrenzenden Siedlungsbereichen kann das Landschaftsbild als vorbelastet eingestuft werden.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter vorhanden.

2.1.9 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Untersuchungsgebiet ist dieses Wirkungsgeflecht durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die Schutzgüter geprägt. Wesentlich sind die Wechselwirkungen durch die Versiegelung von Böden und durch die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere geprägt. Daher ergeben sich Nahrungsnetze, die wenig komplex sind, eine stark beeinträchtigte Wasseraufnahme der Böden und eine erhöhte Erosion der wenig vorhandenen natürlichen Böden durch den Oberflächenabfluss. Die Versiegelung hat außerdem Einfluss auf das Mikroklima im Hinblick auf die Luftfeuchtigkeit und die Temperatur. Die Nutzung der Straßen und des Gewerbegebiets führt zu einer geringen Belastung des Klimas durch Heizungen und Verkehr. Die Lärm- und Lichtemission, die aktuell von der Gewerbefläche ausgeht, beeinträchtigt die Lebensqualität und stört die Lebensweise von Tieren, insbesondere der nachtaktiven Arten. Die vorhandenen Gebäudestrukturen stellen dennoch für die entsprechenden Arten ein geeignetes Habitat dar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung beinhaltet die planungsrechtliche Vorbereitung des Baus und Betriebes eines Nahversorgers südlich der Möwenburgstraße im Bereich einer Gewerbefläche sowie den Bau einer Sport- und Spielfläche im östlichen Bereich.

Bei Durchführung der Planung für den Nahversorger wird sich der Charakter des Gebietes mit Gebäuden und versiegelten Flächen nicht erheblich verändern. Es werden insbesondere Gebäude und versiegelte

Flächen überbaut. Die vorhandenen Lebensräume für die Tierwelt gehen verloren bzw. die Lebensraumqualität für Tiere, die diese Biotope nutzen, z.B. Vögel, wird weiter eingeschränkt. Im Gegenzug werden durch z.B. die Dachbegrünung, das Anpflanzen von Bäumen und das Anpflanzen von Sträuchern neue Lebensräume geschaffen. Am Gebäude des Nahversorgers ist das Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäusen vorgesehen.

Das in ca. 300 m entfernt liegende Vogelschutzgebiet „Schweriner See“ wird durch die Nutzungsänderung nicht berührt. Zwischen der Vorhabenfläche und dem Vogelschutzgebiet befindet sich die Möwenburgstraße und das Wohngebiet „Ehemaliges Molkereigelände“.

Der aktuell versiegelten und teilversiegelten Fläche durch Gebäude und Verkehrsflächen in Größe von 9.728 m² stehen 8.260m² neu versiegelte Fläche gegenüber. D.h., es erfolgt insgesamt eine Entsiegelung.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern mit einer Fläche von etwa 2.800 m². Auf dieser Grünfläche soll eine Sport- und Spielfläche für Jugendliche errichtet werden (eine Planung liegt dafür noch nicht vor). Der vorhandene Baumbestand ist möglichst in die Planung zu integrieren. Sind durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Bäume betroffen, sind entsprechende Fällanträge zu stellen und Ersatzpflanzungen festzulegen. Durch die Neugestaltung gehen ggf. Ruderal- und Gebüschflächen verloren.

Durch das Anpflanzen von 36 standortgerechten Bäumen im Bereich des Nahversorgers und die Anlage einer Dachbegrünung wird der Verlust von Vegetationsstrukturen kompensiert.

Da es sich bei dem Plangebiet zum größten Teil um einen bebauten bzw. überwiegend versiegelten Siedlungsbereich handelt und auf Grund des oben beschriebenen Arteninventars sind bei Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt (im oben genannten Sinne) zu prognostizieren.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Gewerbeflächen werden sich die Auswirkungen auf den Boden und das Schutzgut Wasser nicht erheblich verändern.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen für den weiteren Umgang mit den Böden festgesetzt.

Der Neubau des Nahversorgers sieht vor, dass anfallende Regenwasser für die Gebäudebewirtschaftung zu nutzen (u.a. WC-Spülung, Wischwasser etc.). Ein Teil des anfallenden Wassers wird in das Mulden-Rigolen-System eingeleitet und dient der Wasserversorgung der Bäume. Die östliche Grünfläche soll als Retentionsfläche bei Starkregen dienen.

Die Verkehrstechnische Untersuchung zum Projekt prognostiziert eine „verkehrlichen Steigerung von ca. 11,3% in der Möwenburgstraße, sofern der REWE-Markt zu 100% über die nördliche Zufahrt erschlossen werden würde“ (s. Verkehrstechnische Untersuchung).

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am Tage durch den Parkplatz und in der Nacht durch den Parkplatz (bei einer Öffnung des Marktes bis 23.00 Uhr und 60 An- oder Abfahrten in dieser Stunde), durch die Anlieferung und durch die Wärmepumpen zu prognostizieren (s. Lärmschutzgutachten).

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden folgende Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- keine Anlieferung im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00)
- Begrenzung des Schalleistungspegels der Wärmepumpen tagsüber auf 81 dB(A) und in der Nacht auf insgesamt 66 dB(A)

Die Veränderung für das Schutzgut Mensch durch die Nutzungsänderung werden unter Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen als nicht erheblich eingeschätzt.

Durch den Neubau des Nahversorgers wird das Landschaftsbild nicht bedeutend verändern.

Der Landschaftsplan sieht für den überplanten Bereich die Erhöhung des Grünanteils vor. Dieser Forderung entsprechend wurden im B-Plan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von 36 standortgerechten Zukunftsbäumen
- Dachbegrünung
- Stellplätze in Grünpflaster/Rasengitter

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene Gewerbefläche sowie die östliche Gehölz-/Ruderalfläche erhalten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Bei der Umsetzungen der Baumaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes kann es zu Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen kommen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf Baum- und oder Gebüschbrüter sind die Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 Abs. 5 nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Um eine Beeinträchtigung von die Gebäude bewohnenden Arten auszuschließen, sind Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und Fledermäusen durchzuführen.

Zum Schutz der Fledermäuse ist der Abriss im Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar durchzuführen. Hierdurch kann das Risiko von Tötungen und Verletzungen auf ein Minimum reduziert werden. Bei Mückenfledermäusen ist jedoch eine ganzjährige Nutzung von Quartieren nicht auszuschließen, so dass der Abriss von einer ökologischen Fachkraft zu begleiten ist.

Die Bauarbeiten sind im Zeitraum Anfang März – Ende November außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeit zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Fledermäusen durchzuführen.

Im Vorfeld wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende CEF-Maßnahmen durchgeführt. Dazu gehören die Installation von zehn unterschiedlichen Fledermauskästen, von drei Spatzenkoloniehäusern und zwei Nistkästen für den Feldsperling an einem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gebäude in der Möwenburgstraße 21.

Am Neubau des Nahversorgers sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an geeigneten Stellen weitere Fledermauskästen bzw. Nisthilfen vorzusehen. Es sollten fünf Fledermausganzzjahreskisten, zwei Sperlingskoloniehäuser, drei Nistkammern sowie drei Halbhöhlenkästen angebracht werden.

Zur Kontrolle der Wirksamkeit der Maßnahmen für die Fledermäuse ist ein Monitoring durchzuführen (s. Artenschutzbeitrag).

An den verbleibenden Gehölzen der Grünfläche im östlichen Bereich sind vor der Umgestaltung und damit der Rodung von evtl. Brutbäumen des Weiteren zwei Nistkästen aufzuhängen.

Die Erdarbeiten im Bereich der Ruderalflächen sind zum Schutz von Bodenbrütern im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen oder entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.

Die zukünftige Außenbeleuchtung ist insekten- bzw. fledermausfreundlich auszugestalten. Im Plangebiet sind für Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2.400 K) zu verwenden. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein.

Insekten sind die Hauptnahrungsquelle für Fledermäuse. Damit Insekten im Plangebiet ein geeignetes Habitat finden, ist es wichtig, Grünflächen zu schaffen. Dazu gehören Baumpflanzungen, blühende Pflanzen und die Grünstreifen an den Parkplätzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen, auch die vorgesehene Dachbegrünungen dienen zusätzlich dazu, Schatten zu spenden und die Umgebungstemperatur zu senken. Zusätzlich helfen helle Oberflächen auf Straßen, Fassaden und Dächern, die Absorption von Sonnenwärme zu verringern.

Die oberflächlich gesammelt abfließenden und nicht versickernden Niederschlagswassermengen in gemäß dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A138 auf der Grundlage eines 5-jährigen Starkregenereignis nachweislich ausreichend bemessenen Regenrückhalteeinrichtungen, z.B. unterirdische Füllkörperrigolenanlagen oder Stauraumkanälen zwischenzuspeichern. Zusätzlich sind zum weiteren Regenwasserrückhalt die PKW-Stellplatzflächen mittels Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit breiten Fugen wasserdurchlässig herzustellen. Auch der Einbau von sog. Baumrigolen in die Grünstreifen zwischen den Stellplatzflächen tragen wesentlich zur erforderlichen deutlichen Reduzierung der oberflächlichen Regenwasserabflüsse bei. Der östliche Bereich ist als Retentionsfläche bei Extremniederschlägen auszugestalten.⁸

Um die Lärmbelastung des Umfeldes zu reduzieren, ist es sinnvoll, den Anlieferungsverkehr zeitlich einzuschränken. Die allgemeine Verkehrsbelastung und der damit einhergehende Lärm auf dem Parkplatz beschränken sich auf tagsüber, da der Lärm mit den Öffnungszeiten des Nahversorgers einhergeht. Nachts ist somit mit keiner Lärmbelästigung zu rechnen.

Bei der zukünftigen Planung des Sport- und Spielbereiches auf der östlichen Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu berücksichtigen und Vegetationsstrukturen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Bei erforderlicher Fällung sind entsprechende Anträge zu erarbeiten.

⁸ LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN: Begründung zum B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße 124“ Stand: März 2026

2.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten ⁹

„Im Stadtteil Werdervorstadt und dessen unmittelbarer Umgebung wurden potenziell geeignete Flächen für einen zusätzlichen Einzelhandelsstandort systematisch untersucht. Grundlage der alternative Standortprüfung waren einheitliche Kriterien, die für eine tragfähige Darstellungsentscheidung im Flächennutzungsplan maßgeblich sind:

- **Größe:** Der Standort muss eine Fläche aufweisen, die den Anforderungen eines großflächigen Einzelhandels entspricht und einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht.
- **Lage:** Die Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete sowie die Nähe zu Wohnquartieren und anderen Versorgungszentren sind entscheidend für die Erreichbarkeit und Kundenfrequenz.
- **Verkehrsanbindung:** Der Standort muss verkehrstechnisch gut erschlossen sein, um zusätzliche Verkehrsbelastungen zu minimieren und den Kundenverkehr aufzunehmen. Zudem muss die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet sein.
- **Eigentum und Verfügbarkeit:** Nur wenn die Flächen verfügbar sind und die Eigentumsverhältnisse geklärt sind, ist eine Realisierung möglich.
- **Realisierbarkeit:** Vorhandene Flächennutzungspläne, Bebauungspläne sowie weitere relevante Planungen (z. B. Landschaftsschutzgebiete) sind zu berücksichtigen.

Im Ergebnis wurden fünf Alternativstandorte näher geprüft:

Standort 1: Teilfläche Gemarkung Schwerin, Flur 19, Flurstück 27/18 (westlich Tankstelle)

Diese Teilfläche erwies sich aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße als ungeeignet, da sie die Anforderungen eines großflächigen Einzelhandels nicht erfüllt. Eine Einigung mit dem privaten Eigentümer wäre eventuell möglich gewesen, jedoch scheidet die Fläche wegen der unzureichenden Größe aus.

Standort 2: Teilfläche Gemarkung Schwerin, Flur 19, Flurstück 27/34 (SWS Schulen gGmbH)

Diese Teilfläche ist aufgrund ihrer zu geringen Größe ungeeignet. Hinzu kommt, dass keine Einigung mit dem privaten Eigentümer erzielt werden konnte, sodass die Fläche unabhängig von der fachlichen Bewertung ausgeschieden ist.

Standort 3: Gemarkung Schwerin, Flur 19, Flurstücke 1/114 und 1/123

Dieser Standort wurde hinsichtlich Größe, Lage und Verkehrsanbindung als grundsätzlich sehr gut geeignet eingestuft. Aufgrund der schwierigen Eigentumssituation und der fehlenden Einigungsbereitschaft des privaten Eigentümers war jedoch eine Realisierung nicht möglich, sodass eine gesicherte perspektivische Umsetzung ausgeschlossen und eine belastbare Darstellung im Flächennutzungsplan nicht möglich ist.

⁹ LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN: Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin „Südlich der Möwenburgstraße“

Standort 4: Gemarkung Schwerin, Flur 19, Flurstücke 23/1, 24/1 und 25/1 (Kleingartenanlagen)

Der Standort scheidet wegen der dort bestehenden Kleingartenanlagen aus, da eine Inanspruchnahme dieser Flächen mit erheblichen städtebaulichen, sozialen und rechtlichen Konflikten verbunden wäre. Eine Darstellung als Sonderbaufläche stünde im Widerspruch zur Sicherung dieser gewachsenen Nutzungsstruktur. Zudem wäre nur eine Teileinigung mit den Eigentümern eventuell möglich.

Standort 5: Gemarkung Schwerin, Flur 32, Flurstück 5/10 (Schelfpark)

Der Schelfpark ist zwar im Eigentum der Stadt, stellt jedoch die größte zusammenhängende Grünfläche im Stadtteil und zugleich einen bedeutsamen Freiraum mit Denkmalwert dar. Aus Gründen des Freiraum- und Denkmalschutzes sowie der hohen stadtklimatischen und freiraumplanerischen Bedeutung kommt diese Fläche für eine großflächige Einzelhandelsnutzung nicht in Betracht. Eine Umwidmung in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ist aus diesen Gründen ausgeschlossen.

Prüfung von Alternativstandorten					
<u>Kriterien</u>	<u>Mögliche Flächen</u>				
	1) Teilfläche Gemark.SN, Flur 19, Fl.st. 27/18	2) Teilfläche Gemark.SN, Flur 19, Fl.st. 27/34	3) Fläche Gemark.SN, Flur 19, Fl.st. 1/114 + 1/123	4) Flächen Gemark.SN, Flur 19, Fl.st. 23/1, 24/1 + 25/1	5) Fläche Gemark.SN, Flur 32, Fl.st. 5/10
Größe	zu klein	zu klein	sehr gut	sehr gut	sehr gut
Lage	sehr gut	sehr gut	sehr gut	gut	gut
Verkehrsanbind.	sehr gut	sehr gut	sehr gut	gut	gut
Eigentum bzw. Verfügbarkeit	private Fläche: Einigung mit Eigentümer evtl. möglich	private Fläche: keine Einigung mit Eigentümer	private Fläche: keine Einigung mit Eigentümer	1 private Fläche und 2 städtische Flächen: eine Teileinigung mit Eigentümern evtl. möglich	städtische Fläche: keine Einigung, da Denkmal und die größte Grünfläche im Stadtteil
Realisierung (FNP, B-Plan, etc.)	FNP (+), B- Plan notwendig	FNP (+), B- Plan notwendig	FNP (+), B- Plan notwendig	FNP (-), B-Plan notwendig	FNP (-), B- Plan notwendig
Sonstiges	Teilfläche westl. Tankstelle	Teilfläche SWS Schulen gGmbH	schwieriger Eigentümer	Kleingärten	Schelfpark
Gesamtergebnis	kein geeigneter Standort, da Fläche zu klein	kein geeigneter Standort, da Fläche zu klein und keine Einigung mit Eigentümer	geeigneter Standort, jedoch schwieriger Eigentümer – Einigung nicht möglich	kein geeigneter Standort, da Kleingärten	kein geeigneter Standort, da Grünfläche

Erweiterung des Hanse-Centers

Neben den vorgenannten Alternativflächen wurde auch eine Erweiterung des bestehenden Hanse-Centers geprüft. Dabei wurde insbesondere die Möglichkeit betrachtet, zusätzliche Verkaufsflächen auf Kosten von Stellplatzflächen zu schaffen. Dazu hat die Landeshauptstadt Schwerin der Grundstückseigentümerin am 14.12.2023 einen Vorbescheid zur Erweiterung erteilt.

Auf den Flächen ließe sich nur eine begrenzte Erweiterung realisieren, die den zusätzlichen Versorgungsbedarf des stark wachsenden Stadtteils nicht vollumfänglich decken könnte. Auch eine bauliche Aufstockung ist aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur, der statischen Rahmenbedingungen und der betrieblichen Abläufe nur eingeschränkt möglich. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen zu Lasten von Stellplatzflächen würde die ohnehin angespannten Parkraumverhältnisse verschärfen und die Erreichbarkeit beeinträchtigen. Aufgrund baulich-konstruktiver Rahmenbedingungen ist auch eine vertikale Erweiterung nur eingeschränkt möglich und städtebaulich nicht zielführend.

Das Hanse-Center allein kann den zusätzlichen Nahversorgungsbedarf daher langfristig nicht aufnehmen. Es bedarf eines ergänzenden Angebotes. Die Option, den zusätzlichen Nahversorgungsbedarf ausschließlich durch eine Erweiterung des Hanse-Centers abzudecken, scheidet damit als tragfähige Alternative aus.

Fazit der Alternative Standortprüfung

Der Standort an der Möwenburgstraße ist im Ergebnis der Alternativenprüfung der einzige Standort in der Werdervorstadt, der die relevanten Kriterien erfüllt. Die Fläche ist ausreichend groß, um die Funktion eines großflächigen Einzelhandels einschließlich notwendiger Stellplätze aufzunehmen, liegt in unmittelbarer Nähe dicht bewohnter Quartiere und in räumlicher Beziehung zum bestehenden Hanse-Center sowie weiteren Versorgungsangeboten.

Die verkehrliche Anbindung über die Möwenburgstraße ist leistungsfähig, ohne zusätzliche Wohnstraßen maßgeblich zu belasten, und die fußläufige sowie radverkehrliche Erreichbarkeit ist gesichert. Es handelt sich um eine bereits versiegelte, gewerblich vorgeprägte Innenbereichsfläche, sodass keine neuen Außenbereichs- oder Frei- bzw. Grünflächen in Anspruch genommen werden. Die Eigentümerin steht der Entwicklung positiv gegenüber.

Der Standort an der Möwenburgstraße ist damit der geeignetste und zugleich städtebaulich verträglichste Standort. Der Standort erfüllt die Anforderungen an einen zusätzlichen Nahversorger im Stadtteil Werdervorstadt am besten und unterstützt zugleich die Ziele einer flächensparenden Innenentwicklung.“

2.6 Gestaltungsmaßnahmen

Zur westlichen und südlichen Seite der Bebauung ist ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen und Unterpflanzung mit mittelgroßen Sträuchern vorgesehen (G1). Im Bereich der Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen in einem durchgehenden Pflanzstreifen mit einem Rigolen-Mulden-System vorgesehen (G2). Das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage ist möglichst in die Pflanzstreifen zu leiten. Außerdem sind die Stellplatzmulden mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Pflanzung der geplanten 36 Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Alleebaumqualität) aus der folgenden Liste vorzusehen:

- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Eisenholzbaum (*Parrotia persica*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')
- Pyramiden-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata')
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Rot-Ahorn (*Acer rubrum*)
- Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant')
- Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)

sowie für den Stellplatzbereich:

- Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline')
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Schnurbaum (*Sophora japonica* „Regent“)
- Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*)

Weitere Anforderungen:

- Gemäß der FFL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Punkt 6 muss die Baumgrube mindestens 12 m³ groß sein und 1,5 m Tiefe nicht unterschreiten. Aufgrund der Größe der gewählten Baumarten sind 36 m³ anzustreben.
- Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege über 4 Jahre mit mindestens 15 Wässerungsgängen pro Jahr
- Verzicht auf den Einsatz von Streusalz zur Vermeidung der Schädigung der Bäume

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Aufgrund der Lage und Nutzung war zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens eine Biotopkartierung ausreichend. Eine detaillierte floristische Untersuchung erfolgte nicht.

Zur Einschätzung der Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen wurden 2022 Kartierungen bzgl. der Brutvögel und der Fledermäuse durchgeführt. Weitere Informationen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung des Einhaltens der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Landeshauptstadt Schwerin.

Ebenso sind die Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Zuge der Abrissarbeiten der Bestandsgebäude (Kontrolle auf Fledermausbesatz), von Baumfällungen (Kontrolle auf Baumhöhlen und ähnliche Strukturen auf deren mögliche Besiedlung) und die erforderlichen CEF-Maßnahmen durch den Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren.

Zur Überwachung der Maßnahmen bzgl. der Fledermäuse (Aufhängen der Fledermauskästen, Kontrolle der Kästen auf Besatz) ist eine fachkundige Person einzusetzen.

Für die Pflanzungen ist eine Ausführungsplanung zu erarbeiten. Für die Bauausführung ist eine Fachplanerin bzw. ein Fachplaner zu beauftragen, die bzw. der die Pflanzungen überwacht und zudem die Überwachung der anschließenden Pflegemaßnahmen übernimmt.

Die Ergebnisse sind der Landeshauptstadt Schwerin mitzuteilen.

3.3 Zusammenfassung

Die Landeshauptstadt Schwerin plant die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Möwenburgstraße.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin wird der Bereich an der südlichen Möwenburgstraße derzeit als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Auf der bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche soll ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehen.

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Werdervorstadt etwa 1,4 km nordöstlich der Innenstadt und umfasst eine Fläche von rund 1,35 ha. Das Änderungsgebiet wird räumlich durch die Möwenburgstraße im Norden begrenzt. Im Osten, Süden und Westen grenzen gemischte gewerbliche Bebauung und brachliegende Freiflächen an.

Der östliche Änderungsbereich ist durch einen Gehölzbestand geprägt. Das restliche Areal wird derzeit durch Hallen und Werkstätten mit Schwerpunkt Kfz-Services genutzt. Ein Teil der Gebäude steht leer oder wurde bereits rückgebaut oder geräumt. Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten mit großräumigen Flächenversiegelungen. Das Änderungsgebiet ist überwiegend versiegelt und gewerblich vorgeprägt.

Auf der Fläche, die für den Neubau des Nahversorgers vorgesehen ist, befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, noch nach § 19 geschützte Baumreihen oder Alleen, noch gemäß § 20 geschützte Biotope. Auch befinden sich keine nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Bäume auf der Fläche.

Im östlichen Bereich befinden sich innerhalb eines Siedlungsgehölzes Bäume, die dem Schutz des § 18 NatSchG M-V unterliegen: Esche (nordwestlicher Bereich), Robinie (nordöstlicher Bereich) und zwei Gruppen mit jeweils drei Fichten.

Des Weiteren befinden sich dort Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützt sind.

Bei der Planung für diesen Bereich sind diese geschützten Bäume zu beachten und bei erforderlicher Fällung entsprechende Anträge zu erarbeiten.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind keine Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf die Biotopinanspruchnahmen erforderlich.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 Abs. 5 sind die Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen grundsätzlich nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Bei der Umsetzungen der Baumaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes kann es zu Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen kommen, die die Gebäude nutzen. Um eine Beeinträchtigung auszuschließen sind Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und Fledermäusen durchzuführen, d.h. im Zeitraum vom Anfang Dezember bis Ende Februar.

Die Bauarbeiten sind im Zeitraum Anfang März – Ende November außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeit zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Fledermäusen durchzuführen.

Die Erdarbeiten im Bereich der Ruderalflächen sind zum Schutz von Bodenbrütern im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen oder entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen.

Die zukünftige Außenbeleuchtung ist insekten- bzw. fledermausfreundlich auszugestalten. Im Plangebiet sind für Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2.400 K) zu verwenden. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein.

Im Vorfeld wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde CEF-Maßnahmen vorgenommen. Dazu gehören die Installation von zehn unterschiedlichen Fledermauskästen, von drei Spatzenkoloniehäusern und zwei Nistkästen für den Feldsperling.

4 QUELLENVERZEICHNIS

4.1 Literatur

- GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2016): Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin
- INROS LACKNER SE (2024): Vorhaben: Neubau REWE-Markt Schwerin, Verkehrstechnische Untersuchung. Rostock
- LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2026): Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ in Schwerin. Rostock.
- LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN AMT FÜR GEOINFORMATION, VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN: Geoportal M-V, Zugriff: Januar 2023.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V, Heft 2, Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN (LAUN 2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Umweltkartenportal, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriff: Januar 2023.
- LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN (2022): Landschaftsplan Schwerin, 2. Fortschreibung
- LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN (2024): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030, 4. Fortschreibung
- LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN (2026): Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin „Südlich der Möwenburgstraße“. Schwerin
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Baumschutzkompensationserlass – Mecklenburg-Vorpommern- vom 15. Oktober 2007 (ABl. Nr. 44 vom 29.10.2007 S. 530)
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg –Vorpommern. Schwerin.
- M&S UMWELTPROJEKT GMBH (2026): Detaillierte Gefährdungsbeurteilung, Bebauungsplan Nr. 124: Nahversorger, Möwenburgstraße. Salzwedel.
- PLANUNGSBÜRO MORDHORST-BRETSCHNEIDER GMBH (2022): Maßnahmenkonzept zur Förderung und Sicherung der Biologischen Vielfalt in der Landeshauptstadt Schwerin. Nortorf.
- PROWA NORD GbR (2022): REWE-Markt Möwenburgstraße Erschließungsplanung. Schwerin
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Schwerin.

4.2 Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, S.3634), Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVBl. S. 66. Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern), Schwerin.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V v. 27.9.2017 I 3465 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123, Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 3.12.2020 I 2694 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)