
ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Landeshauptstadt Schwerin

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88.13

"Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke"

ENTWURF

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 6
19053 Schwerin



Schwerin, 13. Januar 2026

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88.13 „Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke“

1. Anlass

Die Landeshauptstadt Schwerin plant östlich der Wismarschen Straße einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohngebietes aufzustellen. Es handelt sich um eine z.T. mit Gebäuden bestandene und z.T. bereits seit Jahren brach liegende und ehemals gewerblich genutzte Fläche.

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

2. Lage und räumliche Abgrenzung

Das betreffende Plangebiet entlang der Wismarschen Straße befindet sich seit Jahrzehnten in der intensiven Siedlungs- und gewerblichen Nutzung. Die rückwärtig der Wismarschen Straße gelegenen Flächen wurden durch die ehemaligen Möbelwerke Schwerin gewerblich genutzt. Mit Aufgabe der Nutzung verfiel der Gebäudebestand, so dass die Baulichkeiten zwischenzeitlich abgebrochen wurden.

Das Plangebiet wird

- nördlich durch Bebauungen am Siedlerweg und der Robert-Blum-Straße,
- östlich durch eine Grünfläche am Ziegelaußensee,
- südlich durch die Möwenburgstraße und
- westlich durch die Wismarsche Straße

begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha.

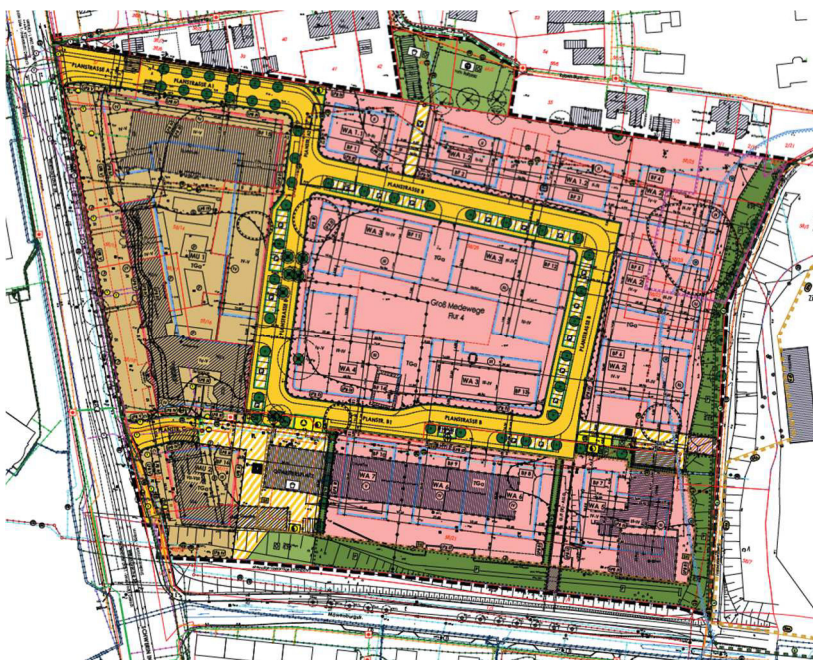


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes (ARCHITEKTEN UND STADTPLANER STUTZ & WINTER)

3. Prüfung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nr.	Prüfungskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	Art / Umfang Erläuterungen	Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	
			ja	nein
1	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	57.615 m ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Das Plangebiet ist gemäß Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin als gemischte Baufläche ausgewiesen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 52.300 vorbelasteter Fläche. Zum einen betrifft es Flächen an der Wismarschen Straße und dem südlichen Plangebiet, die aktuell mit einem Fitnessstudio, Bürogebäuden und Gewerbeflächen bebaut sind. Zum andern handelt es sich um Flächen, die vorher als Gewerbeflächen genutzt wurden und aktuell brach liegen (ehemaligen Möbelwerke). Die östlichen und südlichen mit Gehölzen bestandenen Flächen bleiben erhalten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch den Bebauungsplan werden ehemalige Gewerbeflächen zurückgebaut und für eine Wohnnutzung vorbereitet. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Landeshauptstadt Schwerin werden keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Östlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet „Schweriner See“. Für die Regenwasserentsorgung ist ein neuer Zulauf in den Ziegelsee in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Bootshauses geplant. Die FFH-Vorprüfung ergab, dass kein erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Die Prüfung gemäß der Wasserrahmenrichtlinie ergab, dass eine Verschlechterung des ökologischen Zustandes ausgeschlossen werden kann.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		ja	nein
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Das betreffende Plangebiet entlang der Wismarschen Straße befindet sich seit Jahrzehnten in der intensiven Siedlungs- und gewerblichen Nutzung.</p> <p>Die östlich der vorhandenen Bebauung an der Wismarschen Straße gelegenen Flächen wurden durch die ehemaligen Möbelwerke Schwerin gewerblich genutzt und liegen brach. Große Flächen sind versiegelt.</p> <p>Im FNP ist die Fläche als Gemischte Baufläche ausgewiesen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.2	kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<p>Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um genutzte bzw. brach liegende Gewerbefläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Stadtteils Lewenberg.</p> <p>Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit vorbereitet.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<p>Der Bebauungsplan bezieht sich auf die oben beschriebene Ausdehnung.</p> <p>Ggf. wird das Landschaftsbild durch die neuen Gebäude verändert. Allerdings befindet sich das Plangebiet im Siedlungsbereich des Stadtteils Lewenberg.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.5	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um genutzte bzw. brach liegende Gewerbefläche. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden eingehalten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<p>Östlich des Geh- und ist das Vogelschutzgebiet SPA 'Schweriner See' sowie das Landschaftsschutzgebiet 'Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See' abgegrenzt.</p> <p>Aus der FFH-Vorprüfung geht hervor, dass die Möglichkeit von erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Projektes auf das Vogelschutzgebiet ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die Wirkungen beschränken sich auf den bereits vorbelasteten Vorhabenbereich bzw. auf eine kleine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches und wirken nur unerheblich in den Bereich des Vogelschutzgebietes hinein.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Es sind keine Naturschutzgebiete im Plangebiet vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Es sind keine Nationalparke im Plangebiet vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<p>Östlich des Geh- und Radweges ist das Landschaftsschutzgebiet 'Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See' abgegrenzt (randlich im Gehölzstreifen zum Ziegelaußensee).</p> <p>Für den Eingriff ins LSG ist im weiteren Planungsprozess ein entsprechender Antrag zu stellen.</p> <p>Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes sind durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten.</p> <p>Biosphärenreservate sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<p>Außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befindet sich am Ufer des Ziegelaußensees ein „Gehölzsaum an stehenden Gewässern“, welches im Zuge der Umsetzung der Planung kleinflächig betroffen ist.</p> <p>Da das Regenwasser aufgrund nicht versickerungsfähiger Böden nicht im Plangebiet komplett versickert werden kann, ist eine Ableitung in den Ziegelaußensee außerhalb des Geltungsbereiches geplant. Diese Ableitung von Regenwasser ist bereits in ähnlicher Form vorhanden. Die Einleitung über eine Mulde erfolgt in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Bootshaus. Dazu müssen einige Gehölze gerodet werden.</p> <p>Für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop ist im weiteren Planungsprozess ein entsprechender Antrag zu stellen.</p> <p>Für die Errichtung der Zufahrt ins Wohngebiet von der Wismarschen Straße ist außerhalb des Geltungsbereiches das Roden von zwei Bäumen einer Allee (§19 LNatSchG M-V) erforderlich. Des Weiteren ist das Roden von 14 gesetzlich geschützten Einzelbäumen (§18 LNatSchG M-V) sowie von geschützten Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin erforderlich.</p> <p>Die Inanspruchnahme werden im Plangebiet durch entsprechende Baumpflanzungen kompensiert.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Es sind keine entsprechende Gebiete im Plangebiet vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Es sind keine entsprechende Gebiete im Plangebiet bekannt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Stadtteils Lewenberg der Landeshauptstadt Schwerin und ist bzw. war bebaut. Die brach liegenden Flächen sollen zu einem Wohngebieten entwickelt werden. Dem § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes wird somit entsprochen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Es sind keine entsprechende Gebiete im Plangebiet bekannt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

4. Fazit

Erhebliche und nachhaltige negative Auswirkungen auf den Menschen und den Naturhaushalt sind aufgrund der Vorbelastungen und der Lage innerhalb des Stadtgebietes von Schwerin nicht zu erwarten.