
FFH-VORPRÜFUNG SPA 'SCHWERINER SEEN'

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	2
2	BESCHREIBUNG DES SCHUTZGEBIETES UND SEINER ERHALTUNGSZIELE	4
3	BESCHREIBUNG DES VORHABENS SOWIE DER RELEVANTEN WIRKFAKTOREN.....	11
4	PROGNOSE MÖGLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER ERHALTUNGSZIELE DES SCHUTZGEBIETES DURCH DAS VORHABEN.....	18
5	PROGNOSE MÖGLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER ERHALTUNGSZIELE DES SCHUTZGEBIETES DURCH ANDERE ZUSAMMENWIRKENDE PLÄNE UND PROJEKTE.....	24
6	ÜBERSICHT ÜBER ZU ERWARTENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DAS VORHABEN UND ANDERE ZUSAMMENWIRKENDE PLÄNE UND PROJEKTE.....	25
7	FAZIT.....	26
8	LITERATUR UND QUELLEN	27

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Landeshauptstadt Schwerin plant an der Wismarschen Straße einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohngebietes aufzustellen. Es handelt sich um eine z.T. mit Gebäuden bestandenen 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.

Im Bereich der süd-östlichen Plangrenze tangiert das Gebiet des Vogelschutzgebietes im Bereich des Geh-/Radweges. Für die Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet in den Ziegelaußensee ist unmittelbar an das Bootshaus angrenzend eine Mulde geplant. Diese Ableitung von Regenwasser ist bereits in ähnlicher Form vorhanden.

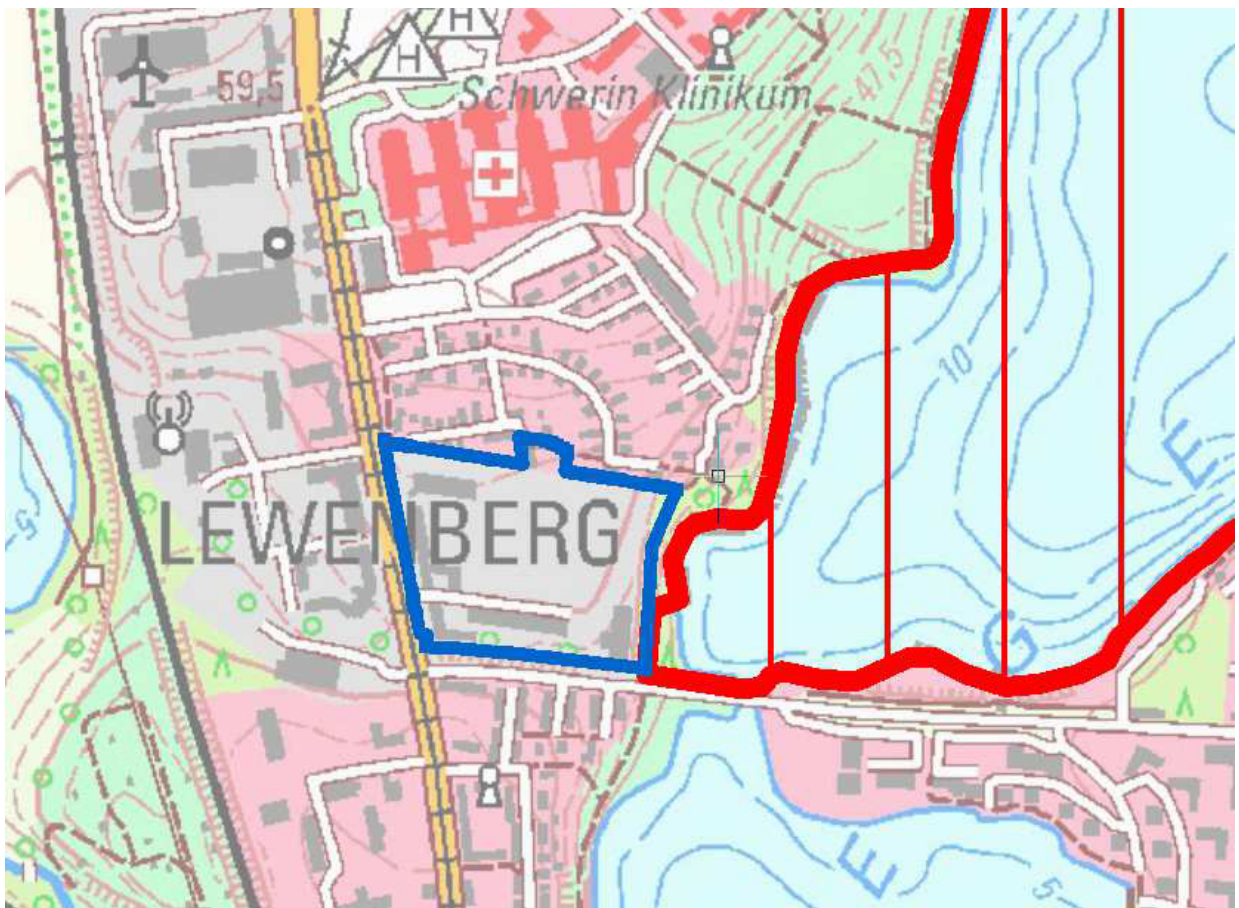


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes und Abgrenzung des Vogelschutzgebietes SPA 'Schweriner Seen'

Es handelt sich um ein genehmigungspflichtiges Projekt im Sinne des § 34 BNatSchG. Vorhaben, deren Auswirkungsbereich sich auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete SPA) ausdehnen und deren Auswirkungen auf das Gebiet möglich sind, sind auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen dieser Gebiete zu prüfen.

Die im Folgenden angestellte FFH-Vorprüfung ermittelt und beurteilt die Möglichkeit, ob im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbel-

werke“ bzw. dessen Umsetzung eine Verschmutzung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen oder eine Belästigung der primären Zielarten im SPA 'Schweriner Seen' ausgeschlossen werden können (Art.4 Abs. 4 VSchRL).

Maßstäbe der FFH-Vorprüfung sind die Zielsetzungen nach Art.4 Abs.1,2 VSchRL:

- Sicherung des Überlebens und der Vermehrung der Vogelarten des Anhangs I der VSchRL in ihrem Verbreitungsraum,
- Entsprechende Maßnahmen für die nicht in Anhang I aufgeführten, regelmäßig in bedeutenden Populationen auftretenden Zugvogelarten hinsichtlich ihrer Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten.

Stellt sich bei der Vorprüfung heraus, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Rechtliche Grundlage

Die **FFH-Richtlinie** (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG, 1992) in Verbindung mit der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG, Fassung der Bekanntmachung vom 25. April 1979) der Europäischen Union zielt auf ein System von FFH- und Vogelschutzgebieten nach einheitlichen EU-Kriterien, um so zum Erhalt bestimmter Lebensräume sowie Pflanzen- und Tierarten zur Sicherung der Artenvielfalt in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet beizutragen. Mit Hilfe der Meldung von Gebieten durch die einzelnen Mitgliedsstaaten wird ein kohärentes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung 'NATURA 2000' errichtet. Im Falle einer im Zuge von Baumaßnahmen nicht auszuschließenden zeitweiligen oder erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigung sind entsprechende 'Ausgleichsmaßnahmen' zu ergreifen, um sicherzustellen, dass die globale Kohärenz von 'NATURA 2000' gewahrt bleibt (Art. 6 Abs. 4 FFH-RL).

Gemäß den Bestimmungen des § 34 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) ist bei Projekten, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, die Verträglichkeit mit den jeweiligen Erhaltungszielen gemäß Artikel 6 der FFH-Richtlinie zu prüfen.

Gemäß den Bestimmungen der **Vogelschutzrichtlinie** (VSchRL) sind bedeutsame Vogellebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Für die Zulassung oder Durchführung von Plänen und Projekten, deren Auswirkungsbereich ein Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) oder ein faktisches Vogelschutzgebiet überlagert, ist laut § 34 BNatSchG die Verträglichkeit mit den jeweiligen Erhaltungszielen gemäß Artikel 6 der FFH-Richtlinie zu prüfen.

In der **Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete** in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietsverordnung - VSGLVO M-V) sind die in Mecklenburg-Vorpommern als Teil des 'NATURA 2000' erklärten Vogelschutzgebiete aufgeführt.

2 BESCHREIBUNG DES SCHUTZGEBIETES UND SEINER ERHALTUNGSZIELE

Special Protection Area 'Schweriner Seen'

Beim SPA-Gebiet 'Schweriner Seen', SPA 64/ DE 2235-402 handelt es sich um große Binnenseen mit strukturreichen Inseln, Ufern und stillen Buchten. Die Seen sind von ausgedehnten Ackerflächen umgeben, die relativ unzerschnittene und störungsarme Räume darstellen.

Das Seengebiet ist von internationaler Bedeutung für brütende und rastende Wasservögel. Neben den Seen wurden die angrenzenden Landflächen als Nahrungsflächen für herbivore Wasservögel einbezogen. Des Weiteren hat das Gebiet Bedeutung für mehrere Arten des Anhang I. Es handelt sich um bedeutende glaziale Seebildungen innerhalb der flachwelligen bis kuppigen Grundmoränenplatten, die teilweise in Kontakt zu Endmoränenbildungen treten. Es ist eine ackerbaulich geprägte Region mit (schon durch die frühere Gutswirtschaft begründet) großen Wirtschaftseinheiten. Die Seen sind Naherholungsgebiet der Stadt Schwerin. Die Verletzlichkeit des Gebietes besteht in einer un gelenkten (insbesondere wassergebundenen) Freizeitnutzung, der Jagd und Vergrämung, soweit diese erheblich wirken.¹

Schutzzweck und Erhaltungsziele²

Der Schutzzweck entspricht nach § 32 Abs. 3 BNatSchG den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Für das Europäische Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“ gibt es bereits Schutzzweckbestimmungen in der Vogelschutzgebietslandesverordnung und den Verordnungen der Landschaftsschutzgebiete "Schweriner Außensee", „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“ und „Schweriner Seenlandschaft - Landkreis Parchim“. Im Rahmen des Managementplanes wurden die Erhaltungsziele auf Grundlage der neu gewonnenen Erkenntnisse noch einmal überarbeitet. Hierfür fand eine Verschneidung der schutzgutbezogenen und der funktionsbezogenen Erhaltungsziele mit den maßgeblichen Bestandteilen statt, sodass eine Zusammenfassung gleicher funktionsbezogener Erhaltungsziele möglich ist und sämtliche für das Europäische Vogelschutzgebiet relevanten Strukturen und Funktionen schutzobjektübergreifend dargestellt werden können.

Im Entwurf des Managementplanes werden folgende **Erhaltungsziele** formuliert:

- a) **Blaukehlchen:** Erhalt der von Wasser und horstartig verteilten Gebüsche durchsetzten Röhrichte und Verlandungszonen sowie von Grauweidengebüschen durchsetzte Torfstiche; Entwicklung der von Wasser und horstartig verteilten Gebüschen durchsetzten Röhrichte und Verlandungszonen sowie von Grauweidengebüschen durchsetzte Torfstiche
- b) **Eisvogel:** Erhalt störungsarmer Bodenabbruchkanten von steilen Uferwänden an Flüssen und Seen, ersatzweise auch Erdabbaustellen und Wurzelteller geworfener Bäume in Gewässernähe (Nisthabitat) sowie ufernäher Bereiche fischreicher Stand- und Fließgewässer mit ausreichender Sichttiefe und uferbegleitenden Gehölzen (Nahrungshabitat mit Ansitzwarten)

¹ LUNG MV: Standard-Datenbogen für das Gebiet DE 2235-402.

² STALU WESTMECKLENBURG (2015): Entwurf des Managementplanes für das SPA-Gebiet DE DE 2235-402

- c) **Gänsesäger:** Erhalt störungsarmer Bereiche größerer fischreicher Seen mit hoher Sichttiefe und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie nahe gelegene Altbaumgruppen oder Altbäume mit Großhöhlen (einschließlich Pappeln und Kopfweiden) als Nisthabitat
- d) **Haubentaucher:** Erhalt fischreicher Standgewässer mit störungsarmen offenen Wasserflächen zum Nahrungserwerb und Erhalt störungsarmer Verlandungsbereiche mit Strukturen für die Befestigung des Schwimmnestes (z. B. Schilf, Binsen, Kalmus, Rohrkolben); Erhalt und Entwicklung größerer fischreicher Seen mit störungsarmen Wasserflächen und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze)
- e) **Heidelerche:** Erhalt lichter Kiefernwälder auf Sandstandorten sowie trockener Randbereiche und Lichtungen (einschließlich Schneisen und Kahlschläge), von Kiefernwäldern mit lückiger und überwiegend niedriger Vegetation (insbesondere Zwergstrauchheiden und Sandmagerrasen, aber auch trockene Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen, Wegränder und Säume im Übergang vom Wald zum Offenland)
- f) **Kolbenente:** Erhalt von störungsarmen Bereichen, Flachwasserbereichen und ausgeprägter Verlandungs- und Submersvegetation sowie Bereichen mit geringem Druck durch Bodenprädatoren (z. B. Inseln)
- g) **Kranich:** Erhalt störungsarmer nasser Waldbereiche, wasserführender Sölle und Senken, Moore, Sümpfe und Verlandungszonen von Gewässern und renaturierte Polder mit angrenzenden störungsarmen landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere Grünland)
- h) **Mittelspecht:** Erhalt von Laub- und Laub-Nadel-Mischwäldern mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen und stehenden Totholz sowie mit Beimischungen älterer, grobborkiger Bäume (u.a. Eiche, Erle und Uraltbuchen)
- i) **Neuntöter:** Erhalt strukturreicher Hecken, Waldmäntel, Strauchgruppen oder dorniger Einzelsträucher mit angrenzenden als Nahrungshabitat dienenden Grünlandflächen, Gras- oder Staudenfluren oder ähnlichen Flächen (ersatzweise Säume), sowie Heide- und Sukzessionsflächen mit Einzelgehölzen oder halboffenem Charakter, strukturreiche Verlandungsbereiche von Gewässern mit Gebüsch und halboffene Moore; Entwicklung strukturreicher Hecken, Waldmäntel, Strauchgruppen oder dorniger Einzelsträucher mit angrenzenden als Nahrungshabitat dienenden Grünlandflächen, Gras- oder Staudenfluren oder ähnlichen Flächen (ersatzweise Säume), sowie Heide- und Sukzessionsflächen mit Einzelgehölzen oder halboffenem Charakter, strukturreiche Verlandungsbereiche von Gewässern mit Gebüsch und halboffene Moore
- j) **Reiherente:** Erhalt von Seen und Teichen mit störungsarmen Flachwasserbereichen sowie ausgeprägter Verlandungs- und Submersvegetation sowie in der Nähe gelegenen störungsarmen und deckungsreichen Stellen auf trockenen Böden mit möglichst geringem Druck durch Bodenprädatoren (z. B. Inseln) als Nistplatz; Erhalt störungsarmer Flachwasserbereiche der Großseen mit reichen Beständen benthischer Mollusken (Nahrungsgewässer zur Zug- und Überwinterungszeit) und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie störungsarme

windgeschützte Gewässerbereiche oder kleinere Gewässer in der Nähe der Nahrungsgewässer (Tagesruheplätze)

- k) **Rohrdommel:** Erhalt breiter, störungsarmer und weitgehend ungenutzter Verlandungszonen mit Deckung bietender Vegetation (insbesondere Altschilf und/ oder typhabestimmte Röhrichte), in Verbindung mit störungsarmen, nahrungsreichen Flachwasserbereichen an Seen, Torfstichen, Fischteichen, Flüssen, offenen Wassergräben oder in renaturierten Poldern
- l) **Rohrweihe:** Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) mit störungsarmen, weitgehend ungenutzten Röhrichten mit möglichst hohem Anteil an flach überstauten Wasserröhrichten und geringem Druck durch Bodenprädatoren (auch an Kleingewässern) und mit ausgedehnten Verlandungszonen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere Grünland) als Nahrungshabitat
- m) **Rotmilan:** Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) mit Laubwäldern und Laub-Nadel-Mischwäldern mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich sowie einem störungsarmen Horstumfeld, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen (Bruthabitat) und mit hohen Grünlandanteilen sowie möglichst hoher Strukturdichte (Nahrungshabitat)
- n) **Schwarzmilan:** Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) mit Laubwäldern und Laub-Nadel-Mischwäldern mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich sowie einem störungsarmen Horstumfeld, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen (Bruthabitat) und mit hohen Grünlandanteilen und/oder fischreichen Gewässern als Nahrungshabitat
- o) **Schwarzspecht:** Erhalt größerer, vorzugsweise zusammenhängender Laub-, Nadel- und Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen und Totholz
- p) **Seeadler:** Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) mit störungsarmen Wäldern (vorzugsweise Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder, ersatzweise auch Feldgehölze) mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen als Bruthabitat sowie fisch- und wasservogelreiche Seen als Nahrungshabitat
- q) **Sperbergrasmücke:** Erhalt und Entwicklung von Hecken, Gebüschern und Waldrändern mit einer bodennahen Schicht aus dichten, dornigen Sträuchern und angrenzenden offenen Flächen (vorzugsweise Feucht- und Nassgrünland, Trockenrasen, Hochstaudenfluren, Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen)
- r) **Tafelente:** Erhalt von störungsarmen, deckungsreichen Flachwasserbereichen mit strukturreicher Verlandungsvegetation (Röhrichte mit Seggenbulten) sowie möglichst geringem Druck durch Bodenprädatoren (vorzugsweise Inseln)
- s) **Wachtelkönig:** Erhalt und Wiederherstellung von Grünland (vorzugsweise Feucht- und Nassgrünland) mit Deckung gebender Vegetation, flächige Hochstaudenfluren, Seggenriede sowie Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen

- t) **Weißstorch:** Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche (im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) mit hohen Anteilen an (vorzugsweise frischen bis nassen) Grünlandflächen sowie Kleingewässern und feuchten Senken (Nahrungshabitat), sowie Gebäude und Vertikalstrukturen in Siedlungsbereichen (Horststandort)
- u) **Wespenbussard:** Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) mit möglichst großflächigen und störungsarmen Waldgebieten (vorzugsweise Laub- oder Laub-Nadel- Mischwälder) mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen als Bruthabitat und mit Offenbereichen mit hoher Strukturdichte (insbesondere Trocken und Magerrasen, Heiden, Feucht- und Nassgrünland, Säume, Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen (nahe des Brutwaldes)
- v) **Zwergschnäpper:** Erhalt und Entwicklung von Laub- und Laub-Nadel-Mischwäldern mit hohen Anteilen an Beständen mit stehendem Totholz (Höhlungen als Nistplatz), mit wenig oder fehlendem Unter- und Zwischenstand sowie gering ausgeprägter oder fehlender Strauch- und Krautschicht (Hallenwälder)
- w) **Blässgans:** Erhalt von Seen mit größeren störungsarmen Bereichen als Schlafgewässer und landseitig nahe gelegenen störungsarmen Bereichen als Sammelpätze sowie große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat
- x) **Blässhuhn:** Erhalt störungsarmer Flachwasserbereiche größerer Binnenseen mit reicher Submersvegetation oder reichem Angebot benthischer Mollusken
- y) **Kormoran:** Erhalt fischreicher Seen und ungestörten Schlafplätzen in Gewässernähe (insbesondere Baumbestände)
- z) **Saatgans:** Erhalt von Seen mit größeren störungsarmen Bereichen als Schlafgewässer und landseitig nahe gelegenen störungsarmen Bereichen als Sammelpätze und große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat
- aa) **Schellente:** Erhalt größerer Seen mit reichhaltigem Angebot an benthischen Mollusken sowie windgeschützte, störungsarme Buchten (Schlaf- und Ruheplatz)
- bb) **Singschwan:** Erhalt störungsarmer Flachwasserbereiche von Seen (Schlafgewässer) sowie große, unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat
- cc) **Zwergschwan:** Erhalt störungsarmer Flachwasserbereiche von Seen (vorzugsweise mit Submersvegetation) sowie große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat

Im November des Jahres 2015 wurde der Managementplan für das Vogelschutzgebiet verabschiedet. Demnach werden hier folgende Erhaltungsziele ergänzend aufgeführt:

- aaa) Erhalt störungsarmer Flachwasserbereiche
- bbb) Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen)

- ccc) Erhalt und wünschenswerte Entwicklung fischreicher Gewässer
- ddd) Erhalt und wünschenswerte Entwicklung von Laub- und Laub-Nadel-Mischwäldern mit Altbeständen
- eee) Erhalt von Feldgehölzen und Baumreihen mit Altbestand
- fff) Erhalt und wünschenswerte Entwicklung von Verlandungszonen, Mooren und Sümpfen mit störungsarmen Bereichen
- ggg) Erhalt störungsarmer, landwirtschaftlich genutzter Flächen (v.a. Grünland)
- hhh) Erhalt störungsarmer, nasser Waldbereiche, wasserführender Sölle und Senken und renaturierter Polder
- iii) Erhalt lichter Kiefernwälder auf Sandstandorten, trockener Randbereiche und Lichtungen (einschließlich Schneisen und Kahlschlägen) von Kiefernwäldern mit lückiger und überwiegend niedriger Vegetation (insbesondere Zwergstrauchheiden und Sandmagerrasen, aber auch trockene Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen, Wegränder und Säume im Übergang zwischen Wald und Offenland)
- jjj) Erhalt und Wiederherstellung von Grünland (vorzugsweise Feucht- und Nassgrünland) mit Deckung gebender Vegetation, flächige Hochstaudenfluren, Seggenriede sowie Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen
- kkk) Erhalt und wünschenswerte Entwicklung strukturreicher Hecken, Waldmäntel und Strauchgruppen sowie Heide- und Sukzessionsflächen mit Einzelgehölzen oder halboffenem Charakter

Signifikante Lebensräume und Arten im SPA-Gebiet

In der Landesverordnung sind keine Lebensraumtypen aufgeführt.

Art nach Anhang I der V-RL gemäß der Landesverordnung ³ mit ergänzenden Angaben aus dem Standarddatenbogen und aus dem Entwurf des Managementplanes zum SPA:

Brutvögel nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

Code			Population	Erhaltung	Isolierung	Gesamt	RL M-V 2014	RL BRD 2009
A272	Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	C	C	C	C	*	V
A229	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	C	B	C	C	*	*
A070	Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>		B			*	2
A005	Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>		B			V	*

³ Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (VSGLVO M-V), Anlage 1 Seiten 119-124.

A246	Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	C	C	C	C	*	V
A058	Kolbenente	<i>Netta rufina</i>		B			*	*
A127	Kranich	<i>Grus grus</i>	C	B	C	B	*	*
A238	Mittelspecht	<i>Dendrocopus medius</i>	C	B	B	C	*	*
A338	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	C	C	C	C	V	*
A061	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>		B			*	*
A021	Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	C	B	C	B	*	2
A081	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	C	B	C	B	*	*
A074	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	C	B	C	C	V	*
A073	Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	C	B	C	C	*	*
A236	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	C	C	C	C	*	*
A075	Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	C	B	C	B	*	*
A307	Sperbergras- mücke	<i>Sylvia nisoria</i>	C	C	C	C	*	*
A059	Tafelente	<i>Aythya ferina</i>		B			2	*
A122	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	C	C	C	B	3	2
A031	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	C	B	C	C	2	3
A072	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	C	B	C	C	3	V
A320	Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	C	C	B	C	2	*

Erläuterung der Abkürzung/Symbole:

Population: A: > 15 %, B: 2-15 %, C: < 2%, D: nicht signifikant**Erhaltung:** A: hervorragender Erhalt., B: gute Erhalt., C: durchschnittlicher oder beschränkter Erhaltungszustand**„Isolierung“:** A: Population (beinahe) isoliert, B: Population nicht isoliert, aber am Rande des Verbreitungsgebietes, C: Population nicht isoliert, innerhalb des Hauptareals**Gesamtwert:** A: hervorragender Wert, B: guter Wert, C: signifikanter Wert**Rote Liste M-V/ BRD:**

- V....Vorwarnliste
- R....Arten mit geographischer Restriktion
- 3....gefährdet
- 2....stark gefährdet
- 1....vom Aussterben bedroht
- *....nicht gefährdet

Im Managementplan sind für die **Zugvogelarten** Blässgans, Blässhuhn, Haubentaucher, Kormoran, Reiherente, Saatgans, Schellente, Singschwan und Zwergschwan Erhaltungsziele erarbeitet worden (siehe oben).

Tabelle 1: Relevante Rastvogelarten/überwinternde Vogelarten des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2235-402 „Schweriner Seen“ (aus Managementplan)

EU-Code	Rastvogelart	Bestand lt. SDB 2008 Durchzug / Überwinternd	Erhaltungszustand der Vogelhabitate lt. SDB 2008	Aktueller Erhaltungszustand der Vogelhabitate
A041	Blässgans	> 8.000 / -	B	B
A125	Blässhuhn	~ 22.500 / > 6.500	B	B
A005	Haubentaucher Mauser ¹	~ 3.200	B (C ²)	C
A005	Haubentaucher Rast ¹	~ 1.300	B	B
A017	Kormoran	> 3.500 / > 300	B	B
A061	Reiherente	~ 15.000 / -	B	B
A039	Saatgans	> 3.200 / 740	B	B
A067	Schellente	>150 / >3.400	B	B
A038	Singschwan	- / ~ 500	B	B
A037	Zwergschwan	80 / -	B	B

Im Jahr 2024 wurde im Geltungsbereich des Plangebietes eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Von den Zielarten wurde keine Art im Plangebiet festgestellt. Weitere Untersuchungen zu den o.g. Arten wurden nicht durchgeführt. Die vorhandenen Daten werden für die Vorprüfung als ausreichend erachtet.

Weitere Arten

In der Landesverordnung sind keine weiteren Arten aufgeführt

3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS SOWIE DER RELEVANTEN WIRKFAKTOREN

„Das Plangebiet liegt nördlich der Möwenburgstraße an der Wismarschen Straße in der Schweriner Nordstadt und bezieht sich auf die ehemaligen Betriebsstätten der ehemaligen „Schweriner Möbelwerke“ und der „Spezialbau GmbH“. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen zu entwickeln. Die an der Wismarschen Straße bestehenden gewerblichen und Verwaltungsnutzungen werden in die Planung integriert. ...

Ein Teil des Areals im Bereich der Wismarschen Straße wird derzeit von mehreren Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen genutzt, diese Nutzungen bleiben erhalten. Die restlichen Gewerbebauten und die damit verbundenen Nebenanlagen werden im Zuge der neuen Quartiersentwicklung abgebrochen. ...

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. Diese Grundstücke stehen eigentumsrechtlich für die Gebietsentwicklung zur Verfügung. ...

Im Bereich der Wismarschen Straße ist das Plangebiet mit 3- und 4-geschossigen Bürogebäuden aus den 1990-iger Jahren bebaut. Dieser Bürokomplex bleibt als Bestand erhalten. Ein 2-geschossiger barackenartiger Baukörper in Richtung Möwenburgstraße und die Baulichkeiten der ehemaligen Edeka-Kaufhalle, jetzt ein Fitnessclub, werden im Zuge der Quartiersentwicklung konzeptionell zurückgebaut.

Im rückwärtigen Plangebietsteil an der Möwenburgstraße befinden sich noch Lagerhallen und Gebäude der ehemaligen Betriebsstätte Spezialbau GmbH. Diese Gebäude sollen konzeptionell abgerissen werden und das Wohnquartier insgesamt zur Möwenburgstraße hin abrunden. Der dort vorhandene Grünzug bleibt erhalten.“

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. 5,6 ha.

„Mit dem Bebauungsplan "Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit das Baurecht für die Entwicklung eines attraktiven modernen Wohnquartiers auf den Brachflächen der ehemaligen Möbelwerke und weiterer aufzugebender Gewerbebetriebe geschaffen. Bei einer durchschnittlich angenommenen Wohnfläche von 75 m² würden ca. 520 WE entstehen können, bei einer Wohnfläche von 65 m² kann sich die Anzahl auf ca. 600 WE erhöhen. Die Bebauungsstruktur ist gemischt und setzt sich aus mehreren Grundstücksteilen für den individuellen Geschosswohnungsbau zusammen. Es sollen Miet- und Eigentumswohnungen, Pflegeeinrichtungen und

Objekte für Betreutes Wohnen entstehen. Mit entsprechenden Regeln und Vorgaben zur gestalterischen Konzeption der Gebäude und privaten Grundstücksflächen wird ein Wohnquartier mit eigenständigem Gepräge und einem hohen Maß an Baukultur und Lebensqualität entstehen.“

Städtebauliches Konzept

„Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines modernen verdichteten Wohnquartiers vorgesehen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Geschosswohnungsbau. Die geplanten Gebäude werden von der Höhenentwicklung her auf die umgebende Bebauung reagieren und gestaffelt ausgebildet. So werden die geplanten Gebäude im Bereich der Bestandbebauung am Siedlerweg/Robert-Blum-Straße II bis III-geschossig ausgebildet. Im inneren Bereich werden die Geschossbauten III bis IV-geschossig und in Richtung Möwenburgstraße IV bis V-geschossig geplant. An der Ecke Wismarsche Straße / Möwenburgstraße ist ein Baukörper als Solitär mit einer VII-Geschossigkeit vorgesehen, um hier einen visuellen städtebaulichen Bezugspunkt zu setzen. Die in Richtung Ziegelaußensee das Quartier begrenzenden Wohnbauten werden III bis V-geschossig gestaffelt geplant. Somit wird hier auf die vorhandene Böschungskante mit dem Grünbewuchs und der Gewässerkante städtebaulich Rücksicht genommen.

Die zentrale Einfahrt in das Wohnquartier wird über einen auszubauenden Kreuzungsknoten im Bereich der Wismarschen Straße/Siedlerweg erfolgen. Von hier aus erfolgt eine Ringerschließung des Quartiers. Einzelne Quartiersplätze und Grünzonen werden das Wohnviertel auflockern. Die das Gebiet querenden Geh- und Radwege sorgen für die fußläufige und fahrradtechnische Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen. Zwei ausgewiesene Kinderspielplätze berücksichtigen die ggf. eintretende abschnittsweise Realisierung des Wohnquartiers durch eine territoriale Verteilung der Spielflächen im Plangebiet und sichern die für jedes Wohnquartier wichtigen sozialen Funktionsräume für Kinder.

Die im Norden eingebundene Spielplatzfläche/Ballspielfläche ist zzt. anteilig noch mit einem Garagenkomplex bestanden. Der Garagenkomplex mit 9 Garagen ist ab ca. 1972 stufenweise auf der Grundlage von Nutzungs-/ Überlassungsverträgen errichtet worden. Für diese Baulichkeiten galt ein Übergangsrecht (Schuldrechtsanpassungsgesetz). Der Kündigungsschutz ist zum 31.12.1999 abgelaufen, ebenso die siebenjährige Investitionsschutzfrist zum 31.12.2006. Für die Gestaltung der Spielplatz-/Ballspielfläche ist der Abbruch der Garagen notwendig.

Der ruhende Verkehr der Anwohner des Quartiers wird über Tiefgaragenstellplätze gelöst. Nur für 3 Gebäude im Bereich des Siedlerweges werden Außenstellplätze für die Anwohner ausgewiesen. Alle anderen Geschossbauten erhalten Tiefgaragen, die in den jeweiligen Quartiersbereichen miteinander verbunden sein werden. Für Besucher des Wohnviertels werden Außenstellplätze straßenbegleitend ausgewiesen. Das städtebauliche Konzept sieht die Neugestaltung eines modernen Wohnquartiers nördlich der Möwenburgstraße vor. Hierbei sind folgende planerischen Zielausrichtungen maßgebend:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Wohnquartiers an einem prädestinierten Standort;
- Durchsetzung einer städtebaulichen Ordnung und Vermeidung einer funktionellen und nutzungs-

- technischen Fehlentwicklung im Quartier;
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung;
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Aufwertung des Siedlungsbildes
sowie Steuerung und Sicherung eines Ausgleichs für die mit Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Vermeidung von Nutzungskonflikten im Siedlungsbereich;

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird die Stadt Schwerin die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Insbesondere gilt es auch die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf den Siedlungsraum zu untersuchen und die Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich der geschützten Arten gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) getroffen. Die wesentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.“

Zweckbestimmung

„Durch den Bebauungsplan Nr. 88.13 „Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke“ der Stadt Schwerin werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die beabsichtigten Wohnungsneubauten planungsrechtlich ermöglicht. Der bauliche Bestand an der Wismarschen Straße mit der vorhandenen Nutzungsdurchmischung (Büros, Dienstleistungsunternehmen, Verwaltungseinrichtungen, Versicherungen, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen, Wohnungen) wird über die Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) gesichert.“

Allgemeines Wohngebiet (WA)

„Der flächenmäßig größte Teil des Baugebietes ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als Allgemeines Wohngebiet (WA1 - WA7) festgesetzt. Einige nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Nutzungen passen nicht zu der Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Geschosswohnbauten besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zu. Zu den getroffenen Ausschlüssen des § 4 Abs. 3 BauNVO zählen u.a. auch Ferienwohnungen, diese sind somit nicht zulässig, da die touristische Nutzung zu Folgekonflikten im Wohnquartier führen kann.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt der Orientierungswert der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete 0,4. Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auf der begrenzt zur Verfügung stehenden innerörtlichen Fläche müssen alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt werden können. Unter Berücksichtigung der ver-

dichteten Bauweise wird für die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 - 0,75 in den einzelnen Quartieren unterschiedlich festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Diese Festsetzungen sichern die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Zu den erforderlichen Funktionen zählen u.a. insbesondere die festgesetzten Stellplätze für Besucher und Lieferverkehr innerhalb des Wohnquartiers. Zur Sicherstellung der Bebauung wird § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingeschränkt.

Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann. Unter der Berücksichtigung der Besonderheiten einer innerstädtischen Lage und gemäß der städtebaulichen Grundidee wird die Geschossigkeit in den einzelnen Wohnquartieren unterschiedlich geregelt. Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich. Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen ist entbehrlich.“

Urbanes Gebiet (MU)

„Ein Teilbereich des Bebauungsplanes an der Wismarschen Straße, welcher sich in wohn- und gewerblicher Nutzung befindet, wird als Urbanes Gebiet (MU₁ + MU₂) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen u. a. dem Wohnen sowie der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einrichtungen des Einzelhandels, Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Somit verbleibt an dieser Stelle die Möglichkeit, weiterhin die vorhandenen Nutzungen fortzuführen bzw. in der Zukunft, im Rahmen der Zulässigkeiten, andere Nutzungen auszuführen. Hierbei ist zu beachten, dass im Urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zu Mischgebieten und sichert eine Flexibilität in den zulässigen Nutzungen des Planbereiches.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO sowie § 13 a BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in den Urbanen Gebieten MU₁ nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht gebietstypisch sind.

Im Urbanen Gebiet MU₂ sind Einzelhandelbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke nach § 6a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sowie Ferienwohnungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 13a BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, um hier die gewünschten Funktionen, wie Wohnen, Geschäfts- und Büronutzung, Gastronomie, Beherbergung (Hotel) oder auch kirchliche, kulturelle sozial oder gesundheitliche Einrichtungen im Quartier zu unterstützen und Nutzungskonflikte auszuschließen.

Im gesamten Urbanen Gebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein

zulässig sind und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Diese Nutzungen sind in dem geplanten Stadtquartier nicht gewünscht.

Um die Flexibilität in der Nutzung aufrechtzuerhalten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 – 1,0 festgesetzt. Um gestalterischen Spielraum in der Architektur sicherzustellen wird die Zahl der Vollgeschosse in den urbanen Gebieten MU2-MU4 unterschiedlich gegliedert festgesetzt. Im MU1 wird auf eine durchgehende Geschossigkeit abgestellt, um hier einen in der Höhe klar definierten Bauriegel der nach Osten anschließenden kleinteiligeren und gestaffelten Bebauung gegenüberzustellen.

Höhenfestsetzungen sichern das verträgliche Einfügen der Baukörper in das städtebauliche Umfeld. Die festgesetzten Grundflächenzahlen, die Zahl der zulässigen Geschosse sowie die Höhenfestsetzungen ermöglicht eine flexible Bebauung im entsprechenden Quartier. Somit kann auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen verzichtet werden.“

Nebenanlagen

„Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohnquartiers stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investitionen und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben sowie der Sicherstellung der beabsichtigten Gebietsnutzung. Anlage für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in einem innerstädtischen verdichteten Wohnquartier nicht gewollt sind.“

Parkplätze

„Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes. Ein Großteil der benötigten privaten Stellplätze wird in Tiefgaragen untergebracht. Die notwendige Stellplatzanzahl in den Tiefgaragen ergibt sich somit aus der jeweiligen Hochbauplanung. Es wird zur Sicherstellung der Mobilität im Bebauungsplan festgesetzt, dass zu jeder WE ein Stellplatz nachzuweisen ist. Ein Teil der Parkplätze wird mit Elektroladestationen ausgestattet. Notwendige Fahrradstellplätze können ebenfalls Ladestationen erhalten. Die Ausweisung von Tiefgaragenstellplätzen führt im Ergebnis zu einer deutlichen Entspannung der privaten Stellplatzsituation im Wohnquartier. Für Besucher und den notwendigen Ver- und Entsorgungsverkehr werden im Wohnquartier ca. 80 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.“

Entwässerung

Aufgrund nicht versickerungsfähiger Böden im Plangebiet und nicht vorhandenen Kapazitäten der Regenwasserleitung der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) ist die Ableitung des Regenwassers außerhalb des Plangebietes in den Ziegelaußensee geplant. Diese Ableitung von Regenwasser ist bereits in ähnlicher Form vorhanden.

Wirkfaktoren, Wirkprozesse, Wirkraum

Die relevanten Projektwirkungen entstehen aus dem Umwandlungsprozess der Brachflächen der ehemaligen Möbelwerke sowie ggf. Abbruch von Bestandsgebäuden für den Bau der Erschließungsstraßen sowie der Gebäude und Nebenanlagen und durch die temporären Störungen (Emission von Stäuben und Abgasen durch Baumaschinen sowie akustische und visuelle Störungen durch den Baustellenverkehr und Baubetrieb), die von den Baumaßnahmen ausgehen.

Die Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Baubedingte Wirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu folgenden temporären Wirkungen kommen:

Tabelle 2: Baubedingte Wirkungen

Wirkfaktoren	Ursache	Einwirkpfad
stoffliche Emissionen von Staub und Abgasen, Schadstoffen (Öle, Schmiermittel, Treibstoffe etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch von Gebäuden Bauverkehr/Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen 	Luft, Mensch, Boden, Wasser, Tiere
visuelle und akustische Störungen durch Licht, Lärm, Bewegung; Erschütterungen; Scheuchwirkung	<ul style="list-style-type: none"> Baustellentätigkeit, Transport-/ Bauverkehr, Anwesenheit von Menschen 	Tiere, Landschaftsbild, Mensch
Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen Beseitigung von Gehölzaufwuchs, Gehölzen, Vegetation/Biotopen/ Lebensstätten von Tieren Individuenverluste	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch von Gebäuden Umnutzung von überwiegend versiegelten Brachflächen der Siedlungsgebiete für die Erschließungsstraßen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen Herstellung der Entwässerungseinrichtung im Hangbereich und Anschluss an den Ziegelsee (temporär ca. 250 m² zwischen Geh-/ Radweg und Ziegelsee) Baustellenverkehr 	Pflanzen, Tiere, Biotope, Boden, Landschaftsbild
Bodenverdichtung vorbelasteter Böden Bodenab- und Bodenauftrag vorbelasteter Böden	<ul style="list-style-type: none"> Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen Flächenvorbereitung Straßen, Gebäude 	Boden

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen werden durch Art und Umfang der Anlage bestimmt. Die Wirkungen und Beeinträchtigungen sind in der Regel langfristig.

Tabelle 3: Anlagenbedingte Wirkungen

Wirkfaktoren	Ursache	Einwirkpfad
Flächeninanspruchnahme	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Flächen durch Überbauung für die Erschließungsstraße, die Gebäude und Nebenanlagen 	Boden, Pflanzen, Tiere, Grundwasser
Verlust von Biotopflächen und Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> Überdeckung und Bebauung von Ruderalflächen 	Tiere, Pflanzen, Klima, Luft, Landschaftsbild
Vogelschlag	<ul style="list-style-type: none"> großflächige Glasflächen an den Gebäuden 	Tiere (Vögel)
Bodenab- und Bodenauftrag, Umlagerung von vorbelasteten Böden Reliefveränderung	<ul style="list-style-type: none"> Straßen, Gebäude mit Nebenanlagen Entwässerungseinrichtung im Hangbereich und Anschluss an den Ziegelsee 	Boden, Landschaftsbild, Grundwasser
Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> Straßen, Gebäude mit Nebenanlagen 	Pflanzen, Tiere, Biotope, Boden, Grundwasser, Klima/Luft

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen sind durch die Nutzung der Erschließungsstraße und der Grundstücke zu prognostizieren. Hier sind insbesondere die visuellen und akustischen Störungen zu nennen.

Tabelle 4: Betriebsbedingte Wirkungen

Wirkfaktoren	Ursache	Einwirkpfad
Stoffliche Emissionen von Schadstoffen durch Schwermetalle, Sickerwässer etc.	<ul style="list-style-type: none"> Verkehr Hausbrand 	Boden, Grundwasser, Luft, Mensch
visuelle und akustische Störungen durch Licht, Lärm, Bewegung; Erschütterungen; Scheuchwirkung	<ul style="list-style-type: none"> Verkehr Wohnbebauung 	Tiere, Menschen, Landschaftsbild

Ausgehend von den dargestellten Wirkfaktoren des Bauvorhabens beschränken sich die Ermittlungen der Auswirkungen allein auf den Planungsraum zuzüglich des schmalen Eingriffsbereiches am Hang und am Ziegelsee für die Herstellung der Entwässerung.

4 PROGNOSE MÖGLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER ERHALTUNGSZIELE DES SCHUTZGEBIETES DURCH DAS VORHABEN

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Vogelschutzgebietes. Die Abgrenzung verläuft nur im südlichen Planbereich nahe der Plangebietsgrenze. Durch den Weg und die zu erhaltene, mit Gehölzen bestockte Hangkante wird die zur Bebauung vorgesehene Fläche vom SPA abgegrenzt.



Abbildung 2: Entwurf zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" (ARCHITEKTEN UND STADTPLANER STUTZ & WINTER)

Im Bereich des Bootshauses am Ziegelaußensee (außerhalb des eigentlichen Plangebietes) kommt es durch den neu zu errichtenden Regenwasserauslauf in den Ziegelsee zu Wirkungen innerhalb des Vogelschutzgebietes.

Da das Regenwasser aufgrund nicht versickerungsfähiger Böden nicht im Plangebiet komplett versickert werden kann, ist eine Ableitung in den Ziegelsee geplant. Diese Ableitung von Regenwasser ist bereits in ähnlicher Form vorhanden. Die Einleitung über eine Mulde erfolgt in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Bootshaus.

Für die Herstellung der 2,50 m breiten Mulde ist ein insgesamt ca. 9 m breiter bautechnologischer Streifen vom Geh-/Radweg bis zum Ziegelsee mit einer Länge von ca. 28 m am Rande des Vogelschutzgebietes erforderlich. In diesem Bereich müssen die vorhandenen Gehölze gefällt werden (ca. 250 m²). Es handelt sich um insbesondere jüngere Gehölze. Ggf. ist eine nahe des Bootshause stockende ältere Erle betroffen. Der Streifen kann sich nach Herstellung der Mulde wieder mit Gehölzen bestocken.

Die Baumfällungen sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Im Anschluss an die Fällungen sind die Arbeiten fortzuführen, um ein permanente Störkulisse aufrecht zu erhalten. Für den Bauzeitraum können rastende Vögel ausweichen. Im Anschluss stehen die Rastflächen wasserseitig unmittelbar wieder zur Verfügung, landseitig mittelfristig mit dem Aufwachsen der Gehölze.

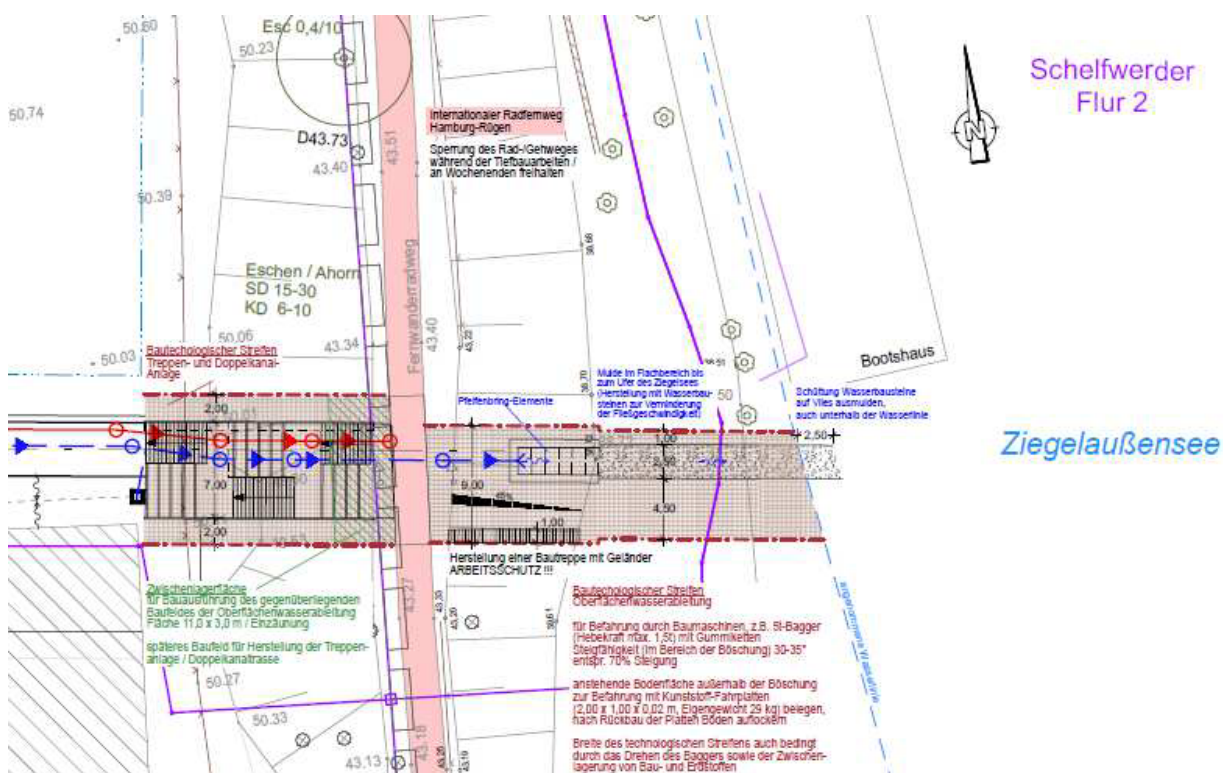


Abbildung 3: Auszug aus: Detail Bautechnologischer Streifen - Einleitung Oberflächenwasser (IBL Schwerin – Ingenieurbüro Leirich)

Im Untersuchungsgebiet wurden insbesondere Arten nachgewiesen, die als typische Siedlungsarten gelten. Diese Arten haben sich an die vorhandene Nutzung dieses Bereiches und die Störwirkungen durch den Menschen in den angrenzenden Bereichen angepasst (s. ASB). Durch die Rodungsmaßnahmen gehen ggf. Brutplätze für Vögel verloren. Von den Zielvogelarten bietet das Gebiet aufgrund der Lebensraumsprüche der Arten ggf. für den angrenzenden Neuntöter, den Schwarz- sowie den Rotmilan und den Wespenbussard einen Lebens- bzw. Brutraum. Bei der Brutvogelkartierung 2024 wurde von den genannten Arten keine Art beobachtet und auch kein Horst in den Bäumen entdeckt.

Für relevante Brutvogelarten der SPA geeignete Habitate befinden sich, gemäß Karte 2 Teil 1.1 (2) – 1.5 (2) des Managementplanes, entfernt vom Vorhabenort bzw. für den Seeadler und den Schwarz-

milan im Bereich des Ziegelsees. Flächen die für Maßnahmen aus dem Managementplan vorgesehen sind, befinden sich außerhalb des Wirkungsbereiches.

Im Bereich des Ziegelaußenseeufer befinden sich Rastflächen für das Blässhuhn, den Kormoran und die Reiherente. Der Ziegelaußensee stellt für den Haubentaucher eine Rastfläche dar.



Abbildung 4: betroffener Gehölzbereich für die Herstellung der Mulde

Aufgrund der vorhandenen menschlichen Störfaktoren, die vom Geh-/Radweg, dem unmittelbar angrenzenden Bootshaus sowie der Bebauung und Straßen ausgehen, handelt es sich nicht um wichtige Rastflächen.

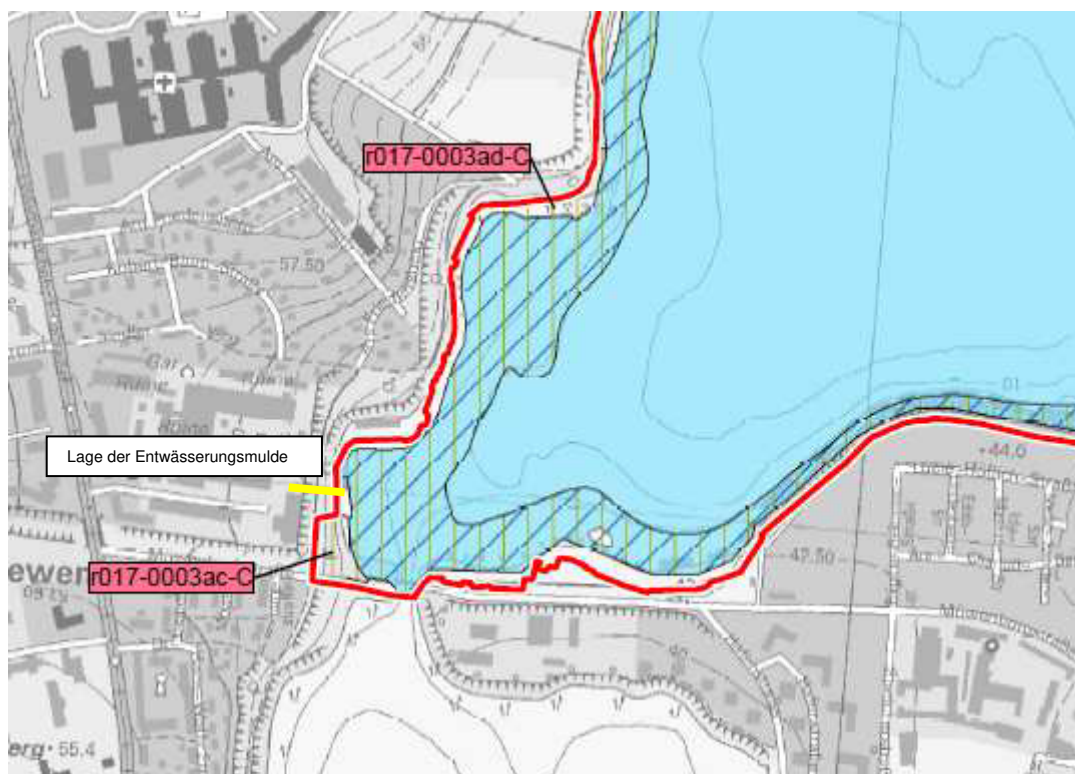
Flächen für Maßnahmen für Brutvögel befinden sich gemäß Karte 3 Teil 1.1 (2) des Managementplanes außerhalb entfernt vom Plangebiet.

Der in der Karte der Habitats für Zug- und Rastvögel, Mauser dargestellte Gehölzbestand in der süd-westlichen Ecke ausgewiesene Bereich ist durch den Bau der Entwässerungsmulde nur randlich in einer Größe von ca. 200 m² betroffen (Karte 2 Teil 2.1 (2), ein Teil der zu rodenden Fläche liegt innerhalb, ein Teil am Geh-/Radweg außerhalb des Vogelschutzgebietes). Die Beeinträchtigungen durch die erforderlichen Rodungsarbeiten unmittelbar am Bootshaus auf die Rastflächen des Kormorans werden aufgrund der Kleinflächigkeit, der vorhandenen Nutzungen (Geh-/Radweg, Bootshaus) und dem zeitlich begrenzten Bauarbeiten als nicht erheblich eingeschätzt. Bei den betroffenen Gehölzen handelt es sich insbesondere um jüngere Gehölze. Des Weiteren sind im

Managementplan zahlreiche Rastflächen im Uferbereich des Ziegelsees mit zahlreichen möglichen Rastbäume dargestellt.

Auch Beeinträchtigungen auf die Rastflächen für das Blässhuhn, den Haubentaucher und die Reiherente werden aufgrund der Kleinflächigkeit (angrenzend großflächige Rastflächen vorhanden), der vorhandenen Nutzungen (Geh-/Radweg, Bootshaus) und den zeitlich begrenzten Bauarbeiten als nicht erheblich bewertet.

Eine erhebliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen der Brutvogelarten des SPA durch die Umsetzung des Vorhabens kann somit ausgeschlossen werden.



Habitats der Arten nach VSGLVO M-V
(Zug- und Rastvögel, Mauser)

	A005	Haubentaucher	(<i>Podiceps cristatus</i>)
	A017	Kormoran	(<i>Phalacrocorax carbo</i>)
	A061	Reiherente	(<i>Aythya fuligula</i>)

Abbildung 5: Auszug aus: Managementplan DE 2235-402 Schweriner Seen, Karte 2 – Teil 2.1 (2) mit Darstellung der Lage der Entwässerungsmulde

Betriebsbedingt ist von einer geringfügigen Steigerung der Nutzung des Geh- und Radweges auszugehen.

Durch das Vorhaben werden keine Vögel nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie erheblich beeinträchtigt. Die Entwicklung des Gebietes als Lebensraum wird sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Beeinträchtigungen, welche durch die Nutzung des Gebietes durch den Menschen bestehen, werden

die vorhandenen Störungen durch die vorhandene Bebauung, die vorhandenen Straßen und Wege und das Bootshaus nur unerheblich erhöhen.

Tabelle 5: Erfüllungsgrad der Erhaltungsziele im Kontext des Eingriffsvorhabens

	Erhaltungsziel (siehe Kapitel 2)	Weiterhin erfüllt, da Ziel durch Vorhaben nicht berührt	erfüllt bei An- wendung von Schutzmaß- nahmen	erfüllt nach Ausgleichs- maßnahme	nicht erfüllt
a	Blaukehlchen	X			
b	Eisvogel	X			
c	Gänsesäger	X			
d	Haubentaucher	X			
e	Heidelerche	X			
f	Kolbenente	X			
g	Kranich	X			
h	Mittelspecht	X			
i	Neuntöter	X			
j	Reiherente	X			
k	Rohrdommel	X			
l	Rohrweihe	X			
m	Rotmilan	X			
n	Schwarzmilan	X			
o	Schwarzspecht	X			
p	Seeadler	X			
q	Sperbergrasmücke	X			
r	Tafelente	X			
s	Wachtelkönig	X			
t	Weißstorch	X			
u	Wespenbussard	X			
v	Zwergschnäpper	X			
w	Blässgans	X			
x	Blässhuhn	X			
y	Kormoran	X			
z	Saatgans	X			
aa	Schellente	X			

bb	Singschwan	X			
cc	Zwergschwan	X			
aaa	Erhalt störungsarmer Flachwasserbereiche	X			
bbb	Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche	X			
ccc	Erhalt und wünschenswerte Entwicklung fischreicher Gewässer	X			
ddd	Erhalt und wünschenswerte Entwicklung von Laub- und Laub-Nadel-Mischwäldern mit Altbeständen	X			
eee	Erhalt von Feldgehölzen und Baumreihen mit Altbestand	X			
fff	Erhalt und wünschenswerte Entwicklung von Verlandungszonen, Mooren und Sümpfen mit störungsarmen Bereichen	X			
ggg	Erhalt störungsarmer, landwirtschaftlich genutzter Flächen (v.a. Grünland)	X			
hhh	Erhalt störungsarmer, nasser Waldbereiche, wasserführender Sölle und Senken und renaturierter Polder	X			
iii	Erhalt lichter Kiefernwälder auf Sandstandorten, trockener Randbereiche und Lichtungen von Kiefernwäldern mit lückiger und überwiegend niedriger Vegetation	X			
jjj	Erhalt und Wiederherstellung von Grünland mit Deckung gebender Vegetation, flächige Hochstaudenfluren, Seggenriede sowie Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen	X			
kkk	Erhalt und wünschenswerte Entwicklung strukturreicher Hecken, Waldmäntel und Strauchgruppen sowie Heide- und Sukzessionsflächen mit Einzelgehölzen oder halboffenem Charakter	X			

5 PROGNOSE MÖGLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER ERHALTUNGSZIELE DES SCHUTZGEBIETES DURCH ANDERE ZUSAMMENWIRKENDE PLÄNE UND PROJEKTE

Es entstehen durch den B-Plan und damit im Zusammenhang stehenden Erschließungsarbeiten keine relevanten Beeinträchtigungen, die mit anderen Plänen und Projekten eine Summationswirkung entfalten. Insofern wird eine Betrachtung von Summationswirkungen nicht erforderlich.

6 ÜBERSICHT ÜBER ZU ERWARTENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DAS VORHABEN UND ANDERE ZUSAMMENWIRKENDE PLÄNE UND PROJEKTE

Habitate der Brutvogelarten des Vogelschutzgebietes sind durch die Planung nicht betroffen. Zudem sind die erforderliche Rodungsmaßnahmen außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist für Brutvögel durchzuführen.

Die Beeinträchtigungen auf Rastvögel durch die erforderlichen Rodungsarbeiten und die anschließenden Arbeiten für den Bau der Entwässerungsmulde in den Ziegelsee werden aufgrund der Kleinflächigkeit, der Lage unmittelbar am Bootshaus und den zeitlich befristeten Bauarbeiten als nicht erheblich bewertet.

Vorgenannte Beeinträchtigungen wirken sich nicht auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes aus. Es sind derzeit keine anderen zusammenwirkenden Pläne und Projekte (siehe Punkt 5) bekannt, welche mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes bewirken.

7 FAZIT

Die Landeshauptstadt Schwerin plant, auf einer bereits seit Jahren brach liegenden und ehemals gewerblich genutzten Fläche an der Wismarschen Straße einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohngebietes aufzustellen.

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

Im Bereich der süd-östlichen Plangrenze tangiert das Gebiet des Vogelschutzgebietes im Bereich des Geh-/Radweges.

Aus der Vorprüfung geht hervor, dass die Möglichkeit von erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Projektes auf das Vogelschutzgebiet ausgeschlossen werden kann. Die Wirkungen beschränken sich auf den bereits vorbelasteten Vorhabenbereich, sind zeitlich begrenzt und wirken nur unerheblich in den Bereich des Vogelschutzgebietes hinein.

Durch das Vorhaben werden keine Vögel nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und keine im Managementplan formulierten Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigt. Die Entwicklung des Vogelschutzgebietes als Lebensraum wird sich durch die Bebauungsplanung und deren Umsetzung nicht ändern.

8 LITERATUR UND QUELLEN

Literatur

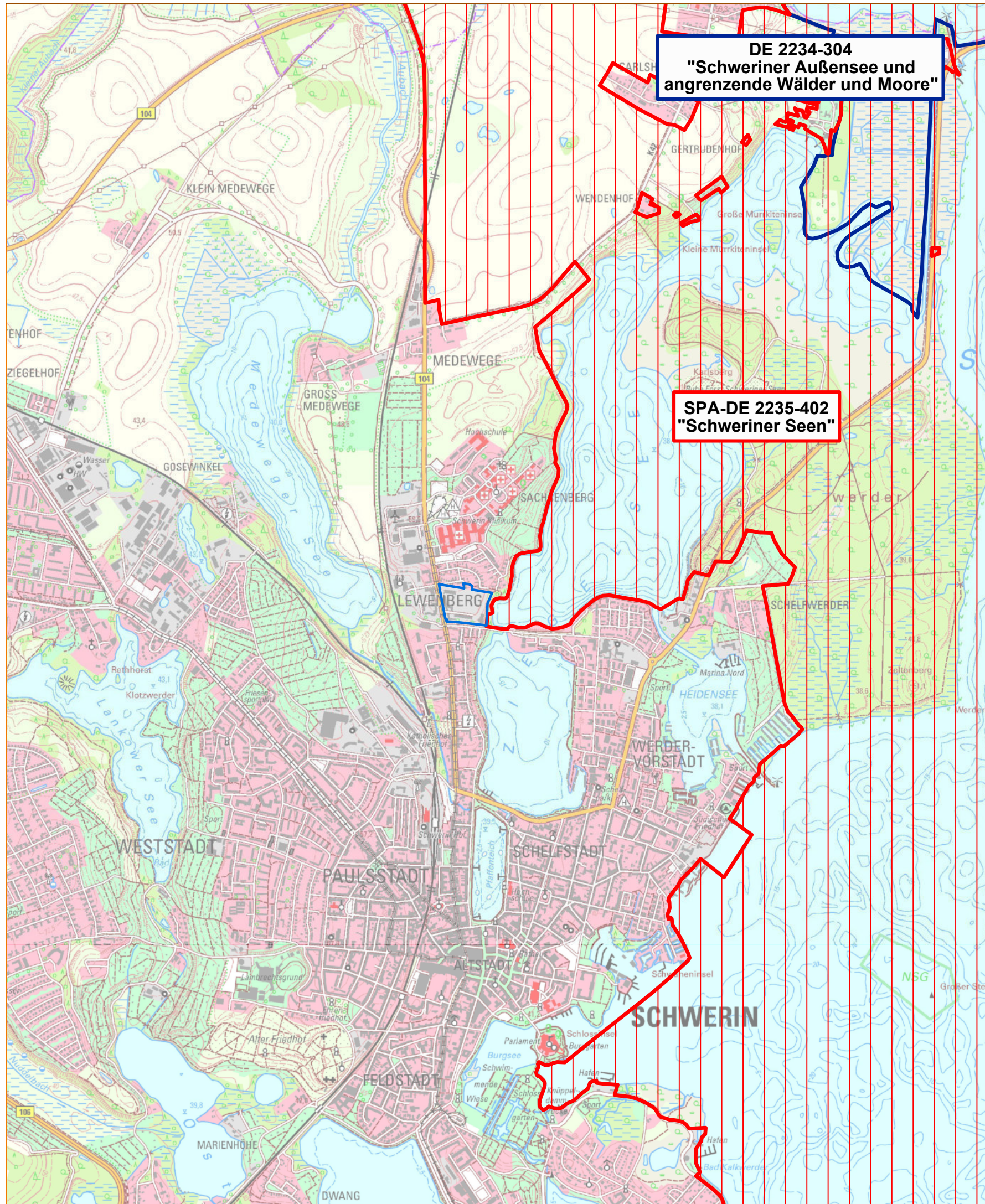
- ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & Winter (2025): Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88.13 „Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke“, Stand: 23.06.2025; Schwerin.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg. 1998): Das Europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 53. Landwirtschaftsverlag, Bonn Bad-Godesberg.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands 2009ff mit den Daten der Roten Liste Band 1 (HAUPT et al. 2009), Band 2 (BECKER et al. 2013), Band 3 (BINOT-HAFKE et al. 2011) und Band 6 (LUDWIG & MATZKE-HAJEK 2011).
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN (Hrsg. 2004): Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (Leitfaden FFH-VP). FGSV-Verlag, Köln.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (HRSG. 2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, bearb. A. Garniel & Dr. U. Mierwald, Kiel.
- EICHSTÄDT, W. , SCHELLER, W., SELLIN, D., STARLKE, W. & D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Hrsg.: Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Mecklenburg-Vorpommern e.V.; Steffen Verlag Friedland
- KLAFS, G. & J. STÜBS (Hrsg. 1987): Die Vogelwelt Mecklenburgs. 3. Aufl. Jena.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATUR UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG M-V, 2007): Standarddatenbogen zum SPA 2235-402: 'Schweriner Seen', Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften: L 107/4.
- SSYMANK, A., HAUKE, U., RÜCKRIEM, C., SCHRÖDER, E. unter Mitarbeit von MESSER, D. (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie. Schr.R. f. Landschaftspflege und Naturschutz 53. Bonn-Bad Godesberg.
- STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT WESTMECKLENBURG (2015): Managementplanes für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2235-402, „Schweriner Seen“, Oktober 2015.
- UMWELTMINISTERIUM DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns, 3. Fassung, Schwerin.

Gesetze und Richtlinien

- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I, Nr. 51, S. 2542 bis 2579), in Kraft getreten am 1. März 2010.
- 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.
- Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12.7.2011. Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2011 Nr. 13.
- Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG): Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die "Erhaltung der wildlebenden Vogelarten". Amtsblatt EG L 103/1.






DE 2234-304
"Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore"

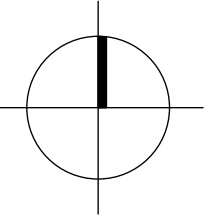
SPA-DE 2235-402
"Schweriner Seen"



FFH- VORPRÜFUNG FÜR DAS GEBIET DE 2833-306

LEGENDE

-  Nach Artikel der Vogelschutz-Richtlinie 79 / 409 / EWG notifiziertes Vogelschutzgebiet (SPA = Special Protection Area), bei dem Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können und das Gegenstand der vorliegenden FFH-Vorprüfung ist.
-  Nach Artikel der Vogelschutz-Richtlinie 79 / 409 / EWG notifiziertes Vogelschutzgebiet (SPA = Special Protection Area), bei dem Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können
-  Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Absatz 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie, bei dem Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können und das Gegenstand einer weiteren FFH-Vorprüfung ist.
-  Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Absatz 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie, bei dem Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können
-  Detailliert untersuchter Bereich



PROJEKT

FFH Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 88.13
'Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke'

AUFTRAGGEBER
BAUHERR

Landeshauptstadt Schwerin
 Dezernat I Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung
 und Wirtschaft
 Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

PLANUNG

STEINHAUSEN JUSTI
 Landschaftsarchitekten GmbH
 Jungfernstieg 6 19053 Schwerin
 Kommunikation Fon 0385 716538
 eMail buero@steinhausenjusti.de



PLANINHALT

FFH - Vorprüfung für das SPA-Gebiet DE 2235-402
Übersichtskarte Maßstab 1:25.000

STAND	Vorentwurf	BEARB. stein	GEZ. gon
PLANNR.	1.0	DATUM	17.03.2025
BAUHERR	PLANER		
Datum / Unterschrift		Datum / Unterschrift	