
LANDSCHAFTPLANERISCHE BETRACHTUNG

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	EINLEITUNG	2
1.1	Zweckbestimmung und Verfahrenshinweise.....	2
1.2	Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	2
1.3	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
1.4	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	9
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	17
2.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	17
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	18
2.1.3	Schutzgut Fläche	25
2.1.4	Schutzgut Boden	26
2.1.5	Schutzgut Wasser	27
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft.....	29
2.1.7	Schutzgut Landschaft.....	29
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	29
2.1.9	Wechselwirkungen	30
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	32
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	32
2.4.2	Eingriffsbilanz	35
2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	36
2.6	Gestaltungsmaßnahmen	36
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	41
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	41
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	41
3.3	Zusammenfassung	41
4	QUELLENVERZEICHNIS	44
4.1	Literatur.....	44
4.2	Gesetze und Richtlinien	44

1 EINLEITUNG

1.1 Zweckbestimmung und Verfahrenshinweise

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.

Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB kann von einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einer Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Außerdem kann von der Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird beim vorliegenden Bebauungsplan somit nicht angewendet. Trotzdem sind die Belange von Artenschutz, Baumschutz und Klimaschutz zu berücksichtigen. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sieht Nachnutzungen vor und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Die hier vorliegende Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung dient der Information der Öffentlichkeit. Umweltschutzbelange und -ziele werden ermittelt, beschrieben und bewertet. Dazu gehört die Betrachtung der Schutzgüter Menschen (insbesondere menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkung zwischen diesen Schutzgütern. Bürger, Behörden, betroffene Gemeinden und Landkreise und weitere Gebietskörperschaften können mithilfe der zusammengetragenen Betrachtungen und Auswertungen Einwendungen erheben, Wissen einbringen und Stellung beziehen. Die Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern werden zusammen mit den Stellungnahmen anderer Behörden bei der Entscheidung über das Vorhaben mitberücksichtigt.

1.2 Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes¹

„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. ...

¹ ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" Stand: 09.04.2025.

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. 5,7 ha.

1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes ²

„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.“

² ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" Stand: 09.04.2025.

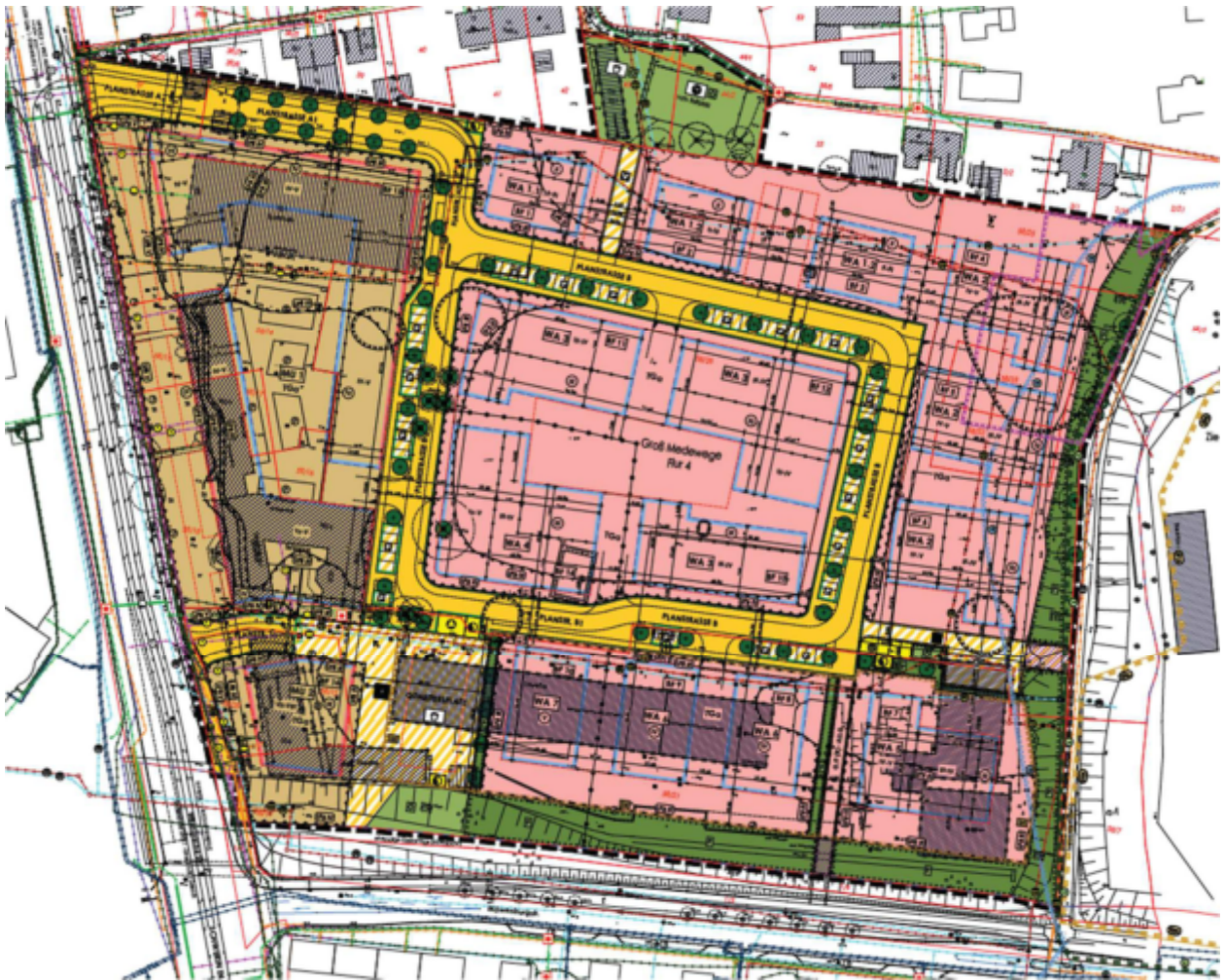


Abbildung 1: Entwurf zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke"
(ARCHITEKTEN UND STADTPLANER STUTZ & WINTER)

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 abschnitts-

weise Realisierung des Wohnquartiers durch eine territoriale Verteilung der Spielflächen im Plangebiet und sichern die für jedes Wohnquartier wichtigen sozialen Funktionsräume für Kinder.



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf zum Gebiet (SKAI – Siemer Kramer Architekten Ingenieure 2023)

Die im Norden eingebundene Spielplatzfläche/Ballsportfläche 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-/Ballsportfläche 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 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 verdichteten 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 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.

„Um die bei der Umsetzung des Projektes anfallenden versiegelten Flächen zu entwässern, wird ein neuer Regenwasserkanal im Plangebiet benötigt, welcher in den zukünftigen Straßenzügen angeordnet wird. Die im Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle können aufgrund der Lage in zukünftigen Baufenstern und im Bereich von bestehenden Gebäuden an ihrem aktuellen Standort nicht gehalten werden. Weiterhin sind die vorhandenen Kanäle (ca. 100 Jahre alt) in einem altersbedingt schlechtem Zustand, sodass diese nicht weiter genutzt werden sollten. Der im Einmündungsbereich des Ziegelsees vorhandene Kanal (südliche Einleitstelle aus dem Plangebiet) ist für die neuen Einleitmengen (die Einleitungen aus Teilbereichen des Siedlerwegs bzw. aus der Robert-Blum-Straße und der Straße Am Friedensberg werden aufgrund des Rückbaus des nördlichen Altkanals an dieser Einleitstelle zusätzlich anfallen) nicht ausreichend dimensioniert. Eine Neuordnung der Entwässerungssysteme ist somit unumgänglich.“

Die im Baufeld anstehenden Böden sind nur bedingt (unter größerem Aufwand) für eine Versickerung geeignet. Lokale Versickerungen werden, so weit wie möglich, angestrebt. Weiterhin sind Maßnahmen zur Bewässerung der Bäume im Straßenraum geplant. Der geplante Regenwasserkanal transportiert zukünftig die anfallenden Regenwassermengen aus dem Plangebiet und aus einem Teil des nördlich zum B-Plan gelegenen Siedlerweges/Robert-Blum-Straße/ Am Friedensberg in die nahegelegene Vorflut (Ziegelaußensee). Die Regenwassermengen werden vor Einleitung in den Ziegelaußensee gemäß dem aktuellen Stand der Technik durch eine Sedimentationsanlage gereinigt.

Die Trasse, in welcher der aktuelle Regenwasserkanal aus dem Plangebiet in Richtung Ziegelaußensee verläuft, wird grob wieder genutzt. Die neue Einleitstelle des Regenwasserkanals liegt ca. 15 m nördlich der aktuellen Einleitstelle des bestehenden Kanalsystems in den Ziegelaußensee. Im Bereich der Einleitstelle in den Ziegelaußensee befinden sich mehrere Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzzone IIIb). Die neue Einleitstelle wurde so gewählt, dass der Eingriff in den Baumbestand/ in die Schutzgebiete so gering wie möglich ist. Beim Bau des Regenwasserkanals bis zur Einleitstelle in den Ziegelaußensee wird in diesen Schutzgebieten ein angemessener Baukorridor benötigt. Der Baukorridor variiert je nach Steigung im Gelände. Im Bereich der vorhandenen steilen Böschung (ca. 40 %) muss eine Rampe zur Befahrung der Baustrecke hergestellt werden. Hier ist ein Baukorridor von ca. 15 m notwendig. Im flacheren Auslaufbereich kann der Baukorridor auf 8 m Breite verkleinert werden. Der Baukorridor ist vor Ort den örtlichen Gegebenheiten anzupassen, sodass der Eingriff in den Bewuchs so gering wie möglich ausfällt. Der Baukorridor kann zur Eingriffsminimierung rechts oder links der eigentlichen Baustrecke angeordnet werden.“ (IBL 2025)

1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Bebauungspläne müssen im Einklang mit einer Vielzahl von Rechtsvorschriften, Beschlüssen, Richtlinien und übergeordneten Landesplänen und Bauleitplänen wie der Flächennutzungsplan stehen. Die Gesetze legen spezifische Anforderungen und Ziele fest, die bei der Planung beachtet werden müssen. Vor allem die übergeordneten Bauleitpläne als Bestandteil der kommunalen Planung müssen in den Bauleitplan integriert werden.

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).

Für den Bebauungsplan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" bedeutet das, dass die Planung bzw. die Realisierung des Vorhabens im vorbelasteten Bereich der ehemaligen Möbelwerke stattfindet. Die Flächen im Bereich der noch bestehenden Gewerbeflächen werden entsiegelt und anschließend neu bebaut.

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.

Für den Bebauungsplan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Weitere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. In diesem Verfahren ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich.

§ 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.

Zum Bebauungsplan ist ein Artenschutzbeitrag erarbeitet worden.

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 gesetzlich geschützt. Eine Ausnahme bilden u. a.

1. Bäume in Hausgärten, ausgenommen Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich sowie
4. Bäume in Kleingartenanlagen.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde hat Ausnahmen von diesen Verboten zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" sind mehrere geschützte Bäume vorhanden. Im nord-westlichen Bereich ist eine Gehölzgruppe aus Berg-Ahorn, Eschen-Ahorn und Weide vorhanden. Im Bereich des Bolzplatzes und der nördlichen Plangebietsgrenze stocken ein Spitz-

und ein Berg-Ahorn. Mittig auf der Flächen befindet sich eine Gruppe aus fünf Fichten und im südlichen Planbereich zwei Weiden.

§ 19 NatSchAG M-V: Alleeen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Die Naturschutzbehörde kann gemäß § 19 Absatz 2 von den Verboten des Absatzes 1 Befreiungen erteilen.

Die Wismarsche Straße und die Möwenburgstraße werden mit Alleeen aus Linden gesäumt.

§ 20 NatSchAG M-V: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in § 20 Abs. 1 beschriebenen Biotope mit der in der Anlage 2 beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Soweit es sich bei den Biotopen oder Geotopen um Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder um nach § 21 Absatz 1 ausgewählte oder festgesetzte Europäische Vogelschutzgebiete handelt, sind Ausnahmen nur zulässig, wenn auch die Anforderungen von § 34 Absatz 1 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt sind.

Im Bereich des Bebauungsplan sind keine § 20-Biotope vorhanden.

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.

Die Landeshauptstadt Schwerin kann auf Antrag der Eigentümerin und des Eigentümers, Nutzungsberechtigten oder unmittelbar Betroffenen Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen.

Im Bebauungsplan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" sind einzelne nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume vorhanden.

Schwammstadtprinzip³

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat in ihrer Sitzung vom 20.11.2023 beschlossen, das Prinzip der „Schwammstadt“ umzusetzen. Dies bedeutet, dass bei der Planung von Sanierungen der Infrastruktur (Straßen und Wege, Gebäudesanierungen, Entwässerung, Grünanlagen usw.) sowie bei Neubauvorhaben künftig möglichst viele Maßnahmen zur Umsetzung dieses Prinzips berücksichtigt werden sollen. Das Schwammstadtprinzip wird schon seit einiger Zeit in der Stadtverwaltung umgesetzt. Bei allen neuen Bebauungsplänen und auch anderen Bauvorhaben wird seitens der unteren Wasserbehörde vorgegeben, dass immer zunächst Versickerungsmöglichkeiten und Rückhaltemaßnahmen vor Ort geprüft und ausgeschöpft werden müssen. Das Ziel ist, möglichst viel Wasser vor Ort zu belassen und nicht abzuleiten. Weitere Maßnahmen im Sinne dieses Prinzipes sind Regenwasserrückhaltung, Regenwasserspeicherung (z.B. in Zisternen), Entsiegelungsmaßnahmen, Dachbegrünungen und Bewässerung von Straßenbäumen mit gesammeltem anfallendem Regenwasser vor Ort.

Im Bebauungsplan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" wird Dachbegrünung umgesetzt.

Aufgrund nicht versickerungsfähiger Böden kann das Regenwasser im Plangebiet nicht komplett versickert werden. Es ist daher eine Ableitung in den Ziegelaußensee geplant. Diese Ableitung von Regenwasser ist bereits in ähnlicher Form vorhanden (s.o.).

Gemäß Aussagen des Büros IBL sind aktuell folgende Einzugsflächen, verteilt auf zwei Einleitstellen, vorhanden (Schätzung):

Dachflächen:	7.610 m ²
Befestigte Flächen:	18.700 m ² à voraussichtlich Versickerung in vorh. Grünflächen
Aus Siedlerweg:	Fahrbahn: 3.000 m ²

Die geplanten Einzugsflächen betragen (Schätzung):

Private Einzugsflächen

Baufenster:	20.240 m ²
Hofflächen:	à Versickerung in Nebenflächen

Grün- und Pflasterflächen

über Tiefgarage:	6.000 m ²
Tiefgarage:	800 m ²
Stellplätze:	3.060 m ²
Quartiersplätze:	2.000 m ²

Öffentliche Einzugsflächen

Fahrbahn:	3.770 m ²
Gehweg:	3.200 m ²
Stellplätze:	1.800 m ²

³ LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN – Bürgerinformationssystem „Schwerin wird Schwammstadt“ Vorlage 00942/2023 Beschluss 35. Stadtvertretung vom 20.11.2023

Zufahrten: 0 m²
aus Siedlerweg: Fahrbahn: 3.000 m²

ISEK 2030 ⁴

Gemäß des ISEK 2020 lautet das städtische Leitbild: „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 stadtypische Arten (z. B. Fledermäuse, Mehlschwalben)
 - Schutz, Sanierung und Neuanlage von Hecken
 - entsprechende grünordnerische Festsetzungen in Bebauungsplänen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)

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

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

Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (LRP MV 2008)

Im Landschaftsrahmenplan sind für die zur Bebauung vorgesehenen Fläche keine Aussagen getroffen worden. Das Ufer des Ziegelaußensees ist als deutlich beeinträchtigter Uferabschnitt, mit Vorschlag Regeneration dargestellt.

Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin ⁵

Der Planbereich ist im Landschaftsplan als vollversiegelte Gewerbe- und Industriefläche bzw. als Baustelle sowie die südliche und östliche Gehölzflächen als Siedlungsgehölz und Waldrand dargestellt. Es sind keine Maßnahmen für diesen Siedlungsbereich definiert. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist als gering bewertet. Bei den Böden handelt es sich um anthropogene Aufschüttungen.

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.

Flächennutzungsplan ⁶

„Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin ist der betreffende Plangebietsteil momentan als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen worden. Demzufolge handelt es sich um eine Fläche, welche bereits vor Jahren mit der Aufstellung des F-Planes für eine zukünftige gemischte bauliche Nutzung durch die Stadt geprüft wurde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich einer beabsichtigten baulichen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan grundsätzlich abgeleitet werden, auch wenn die

⁵ LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN – Landschaftsplan Schwerin 2. Fortschreibung

⁶ ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" Stand: 09.04.2025.

momentan ausgewiesene Flächennutzung zzt. von der neuen Zielausrichtung (Urbanes Gebiet und Allgemeines Wohngebiet) der Stadt Schwerin abweicht. Diese Abweichung wird die Stadt Schwerin über eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes korrigieren. Aufgrund der vorliegenden geänderten Planungsziele hat die Stadt Schwerin die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches erneut geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 88.13 „Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke“ der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegensteht.

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 Wasserstoffnetzausbaugbiet [...]
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität [...]
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- [...]

Für den Bebauungsplan Nr. 88.13 „Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke“ wird eine landschaftsplanerische Betrachtung erarbeitet.

§ 2 Abs. 4 BauGB: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bei dem vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich.

§ 9 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei dem vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

§ 13a Abs. 2 BauGB: Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. ...

Beim Bebauungsplan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden die im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen vorhandenen Schutzgüter beschrieben und die Auswirkungen des Vorhabens bewertet.

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 Lewenberg östlich der Wismarschen Straße im Bereich von Gewerbe- und Büroflächen. Nördlich befindet sich die Wohnbebauung Siedlerweg/Robert-Blum-Straße/Am Friedensberg, östlich der Geh- und Radweg am Ziegelaußensee und südlich die Möwenburgstraße. Entlang der Wismarschen Straße verläuft die Straßenbahnlinie zum Klinikum.

Westlich der Wismarschen Straße befindet sich ein Lebensmittelmarkt und im nördlichen Plangebiet ein Fitnessstudio.

Relevant für die Naherholung sind die beiden Seen Ziegelinnensee und Ziegelaußensee, die sich beide in unmittelbarer Nähe befinden. Im Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung befindet sich ein kleiner Bolzplatz.

Von den Straßen, der Straßen- und der Eisenbahn sowie den Wohn- und Gewerbegebieten gehen Lärm- und Staubemissionen auf das Plangebiet aus (s. dazu Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan).

Der Planbereich besitzt aufgrund der gewerblichen Nutzung und der brachliegenden Fläche aktuell keine Bedeutung.

„Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen werden 8 Immissionsorte innerhalb und ein Immissionsort außerhalb des B-Planes betrachtet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel am *Tag* bei weiter bestehendem Gewerbe im Süden des B-Planes zwischen 39 und 56 dB(A) liegen. An der Baugrenze im Süden des Baugebietes WA 2 (BF 6) wird der Orientierungswert der DIN 18005 um 1 dB überschritten. Im Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel von 10 bis 37 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert wird um 3 bis 30 dB unterschritten.

Die Beurteilungspegel des Verkehrs werden maßgeblich durch den Straßenverkehr auf der Wismarschen Straße und auf der Möwenburgstraße bestimmt. Am Tag werden Beurteilungspegel für den Gesamtverkehr von 53 bis 63 dB(A) berechnet. In der Nacht liegen die Beurteilungspegel für den Gesamtverkehr zwischen 47 und 56 dB(A). ... Die bestehende Bebauung durch das Büro- und Verwaltungsgebäude an der Wismarschen Straße hat einen deutlichen Einfluss auf die Geräuschimmissionen und die Lärmpegelbereiche. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sollten für Wohnnutzungen die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.“ (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2025)

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen

Auf dem größten Teil des Plangebietes befinden sich Ruderalfluren auf den Brachflächen der ehemaligen Möbelwerke. Überwiegend in den Randbereichen stocken Gehölze, am östlichen und südlichen Plangebietsrand breitere Siedlungsgehölze aus Ahorn, Robinie, Ulme u.a..

Auf der Fläche stockt eine Gruppe aus fünf Fichten, eine abgängige Pappel und zwei Weiden.

Die Flächen an der Wismarschen Straße und im südlichen Planbereich sind bebaut und versiegelt.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes

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

Biotop-Code	Bezeichnung	räumliche Einordnung	Erläuterung / Schutzstatus / Wertigkeit nach HZE
B	FELDGEHÖLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN		
BAG	Geschlossene Allee	Wismarsche Straße Möwenburgstraße	§19 LNatSchG
BBA	Älterer Einzelbaum	verteilt im Plangebiet	1 x 5er Gruppe Fichte, 3 x Weide, 2 x Ahorn §18 LNatSchG 2 x Pappel BSchS
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	verteilt im Plangebiet	z.t §18 LNatSchG, z.T. BSchS

BBG	Baumgruppe	nord-östlich des Fitness und auf der Fläche	Ahorn, Weide etc. z.T. §18 LNatSchG
S	STEHENDE GEWÄSSER		
SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	Ziegelaußensee	
V	WALDFREI BIOTOPE DER UFER SOWIE DER EUTROPHEN MOORE UND SÜMPFE		
VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	Am Ufer des Ziegelaußensee	§20 LNatSchG
R	STAUDENSÄUME, RUDERALFLUREN UND TRITTRASEN		
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	im Geltungsbereich	Ablagerungen aus Baustellen mittel
P	GRÜNANLAGEN DER SIEDLUNGSBEREICHE		
PER	Artenarmer Zierrasen	westlicher und südlicher Planbereich	
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	östlicher und südlicher Planbereich	nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume
PZB	Bootshäuser und -schuppen mit Steganlage	am Ufer des Ziegelaußensees	
O	SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN		
OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformatbauten	beidseitig der Wismarschen Straße	bebaut und überwiegend versiegelt
OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	nördlich angrenzend sowie südlich der Möwenburgstraße	
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	Rad-/Fußweg am Ziegelaußensee	versiegelt
OVL	Straße	Wismarsche Straße	versiegelt
OIG	Gewerbegebiet	Südlicher Planbereich	bebaut und versiegelt
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	Überwiegende Fläche des Planbereiches	

Im Planbereich befinden sich mehrere gemäß §18 NatSchAG M-V und nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Bäume.

In der Wismarschen Straße befindet sich (außerhalb des Geltungsbereiches) in den geplanten Zufahrtbereichen ins Plangebiet zwei Linden, die nach §19 (Baumreihen oder Alleen) geschützt sind.

Außerhalb des Geltungsbereiches findet sich am Ufer des Ziegelaußensees ein gemäß §20 geschütztes Biotop (Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern). Bei der Herstellung der Entwässerungseinrichtung ist dieses Biotop betroffen.

Tabelle 2: Liste der im Plangebiet stockenden Einzelbäumen (s. Plan)

Baum-nr.	Baumart	Stamm-umfang	Lage	geschützt nach:
1	Linde (Tilia spec.)	87 cm	Allee Wismarsche Straße nord	§ 19 NatSchAG-MV
2	Eiche (Quercus spec.)	85 cm		BSchS
3	Spitzhorn (Acer plat.)	74 cm		-
4	Spitzahorn zweistämmig (Acer platanoides)	73/53 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	§ 18 NatSchAG-MV
5	Eschenahorn (Acer negundo)	134 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	§ 18 NatSchAG-MV
6	Eschenahorn (Acer negundo)	91 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	BSchS
7	Eschenahorn (Acer negundo)	66 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	-
8	Weide (Salix spec.)	116 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	§ 18 NatSchAG-MV
9	Weide (Salix spec.)	83 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	BSchS
10	Esche (Fraxinus exelsior)	97 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	BSchS
11	Esche (Fraxinus exelsior)	60 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	-
12	Weide (Salix spec.)	90 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	BSchS
13	Weide (Salix spec.)	110 cm	Gehölzfl. im nord-westl. Bereich	§ 18 NatSchAG-MV
14	Weide (Salix spec.)	293 cm	Grundstücksgrenze im nord-westl. Bereich	§ 18 NatSchAG-MV
15	Säulen-Pappel (Populus nigra 'italica')	> 250 cm	Bereich Bolzplatz	BSchS
16	Spitzhorn (Acer plat.)	160 cm	Bereich Bolzplatz	§ 18 NatSchAG-MV
17	Spitzhorn (Acer plat.)	78 cm	Bereich Bolzplatz	-
18	Bergahorn (Acer pseudopl.)	>100 <150 cm	Grundstücksgrenze im nord-östl. Bereich	§ 18 NatSchAG-MV
19	Fichte (Picea spec.)	172 cm	5er Gruppe in Fläche	§ 18 NatSchAG-MV
20	Fichte (Picea spec.)	157 cm	5er Gruppe in Fläche	§ 18 NatSchAG-MV
21	Fichte (Picea spec.)	166 cm	5er Gruppe in Fläche	§ 18 NatSchAG-MV
22	Fichte (Picea spec.)	153 cm	5er Gruppe in Fläche	§ 18 NatSchAG-MV
23	Fichte (Picea spec.)	185 cm	5er Gruppe in Fläche	§ 18 NatSchAG-MV
24	Pappel (Populus spec.)	285 cm	In Fläche	BSchS
25	Weide (Salix spec.)	206 cm	an südl. Durchfahrt	§ 18 NatSchAG-MV
26	Weide (Salix spec.)	210 cm	an südl. Durchfahrt	§ 18 NatSchAG-MV
27	Linde (Tilia spec.)		Allee Wismarsche Straße süd	§ 19 NatSchAG-MV



Abbildung 4: nördlicher Planbereich mit vorhandenem Gebäude



Abbildung 5: nördlicher Planbereich mit angrenzender Bebauung



Abbildung 6: Planbereichsmittle mit Gruppe aus fünf Fichten und einer abgängigen Pappel



Abbildung 7: Planbereichsmittle mit Abraumphügeln



Abbildung 8: vorhandene Gebäude und Zufahrtsstraße im südlichen Planbereich

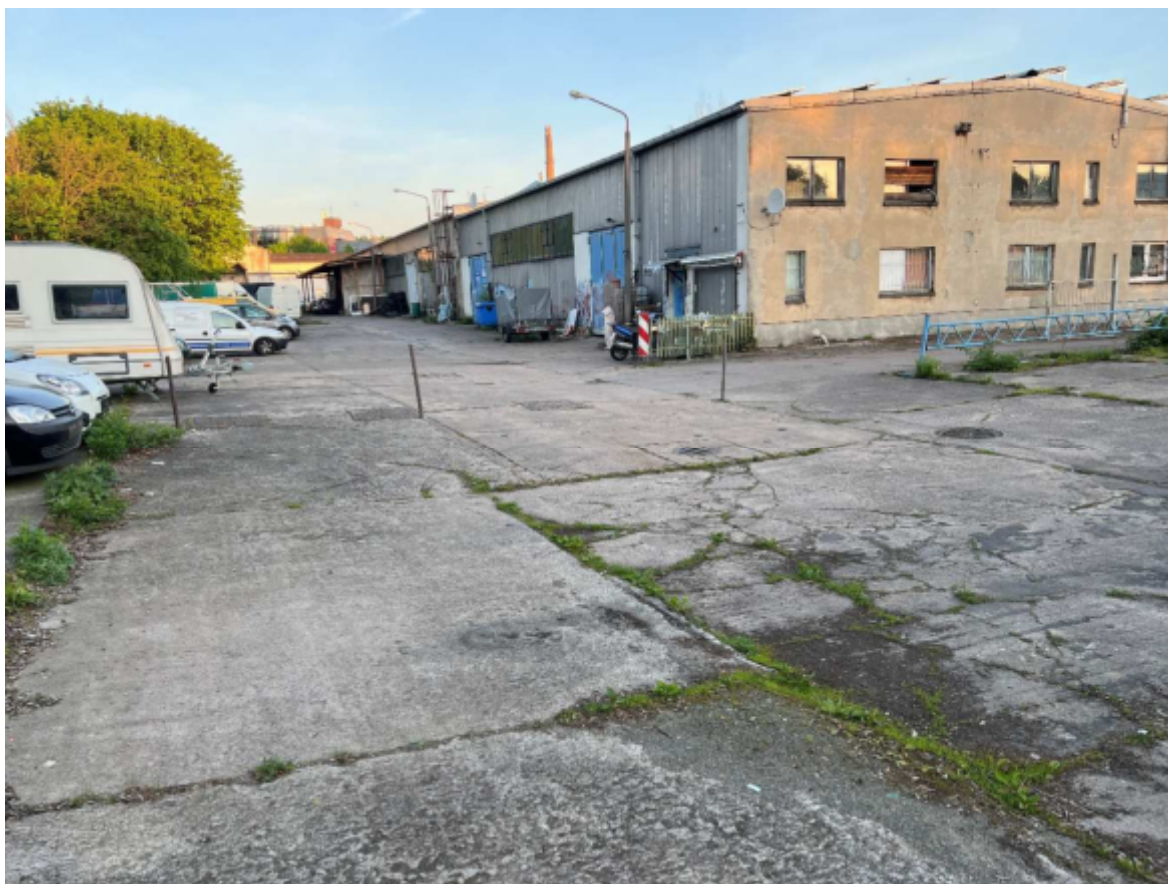


Abbildung 9: vorhandene Gebäude im südlichen Planbereich mit angrenzenden Gehölz

Schutzgut Tiere

Der Planbereich befindet sich in keinem Schutzgebiet. Östlich des Geh- und Radweges ist das Vogelschutzgebiet SPA 'Schweriner See' sowie im Gehölzstreifen im Hangbereich am Geh- und Radweg das Landschaftsschutzgebiet 'Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See' abgegrenzt.

Bei Betrachtung der Fauna sind insbesondere die besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG, bzw. 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 Biotop des Siedlungsbereiches betroffen. Hier sind überwiegend weit verbreitete, häufige Arten anzutreffen. Die beiden Siedlungsgehölze im östlichen und südlichen Bereich werden als private 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. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei den Begehungen im Jahr 2024 wurden aber keine Tiere beobachtet.

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 2024 Kartierungen bzgl. der Brutvögel und der Fledermäuse durchgeführt.

Brutvögel befinden sich insbesondere in den Randbereichen mit den Gehölzstreifen und auf den angrenzenden Grundstücken. Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wurden nur einzelne Vögel angetroffen.

Fledermäuse nutzen die Fläche als Jagdhabitat. Eine Wochenstube konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden.

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.“⁷ (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE).

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.

Durch das Anpflanzen von Bäumen im Planbereich, die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Strauchflächen wird der evtl. Verlust z.T. ausgeglichen.

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.

2.1.3 Schutzgut Fläche

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

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf eine Fläche, welche bebaut bzw. überwiegend versiegelt und vorbelastet ist. Im Zuge des Baus der Gebäude werden Flächen begrünt.

⁷ www.lung.mv-regierung.de, Zugriff: Oktober 2024.

2.1.4 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" wurde eine Begutachtung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Insgesamt wurden 38 Aufschlussbohrungen bis max. 10 m Tiefe durchgeführt.

Gemäß der Baugrunderkundung zum Plangebiet ist das Gebiet vollflächig anthropogen überprägt.

„Die Dicke der Auffüllungshorizonte variieren dabei z. T. sehr stark. Dabei fällt auf, dass die Schichtmächtigkeiten von östlicher in westlicher Richtung zunächst relativ gleichförmig verlaufen, das Gelände hier augenscheinlich nur geringfügig, ausgehend von den ursprünglichen geologischen Geländeverläufen, profiliert wurde. Die Schichtdicken betragen hier max. rd. 2 m.

Erst ganz im Osten, d. h. im Bereich des Hanges, nehmen die Schichtmächtigkeiten z. T. deutlich zu. Die i. M. mächtigsten Auffüllungslagen von rd. 5 m wurden bei den Sondierbohrungen innerhalb der Böschungsbearbeitung (B 22/23, 23/23, 24a/23) erkundet. Innerhalb der Böschungskrone in B 27/23 wurden Auffüllungen von max. 9 m Mächtigkeit erbohrt. In B 22/23 und B 23/23 wurden die Auffüllungen bis zu einer Endtiefe der Aufschlussbohrungen von 5 m u. GOK nicht durchteuft. ...

Unterlagernd zu den aufgefüllten Bodenhorizonten wurde im Bereich des Böschungsfußes im Holozän aufgewachsene Torfe und Mudden erbohrt. In den übrigen Bereichen wurden pleistozäne Böden in Form von Geschiebelehm / -mergel (Geschiebeböden) erbohrt, die in B 20/23 und B 9/23 von Beckenschluffmergel (Beckenablagerungen) unterlagert werden. Die bindigen Bodenschichten wurden dabei in einigen Bereichen nicht durchteuft. Unterhalb der organischen Torfe und Mudden sowie der bindigen Böden wurden Sande erbohrt, die bis zu einer Endtiefe der Aufschlussbohrungen anstehen.“ (INGENIEURBÜRO DR. LEHNER + WITTORF (2023))

Im Planungsgebiet sind gemäß dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) Einzelstandorte bekannt und ggf. weitere zu vermuten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet eine Altlasten-Detailerkundung sowie eine Gefährdungsabschätzung für die Baufelder 3-6 erarbeitet worden. Bei den Baufeldern 3-6 handelt es sich um den 1. Bauabschnitt, der die Grundstücke der ehemaligen Möbelwerke Schwerin betrifft. Das Gutachten liegt seit dem 15.11.2023 vor.

„Die Altlasten-Detailerkundung hat ergeben, dass in der oberen Baufläche nur kleinräumig lokale, im Böschungsbereich bereichsweise auch tiefer hinabreichende, mäßig erhöhte Bodenschadstoffe durch PAK und Schwermetalle vorliegen. Die Gefährdungsabschätzung hat ergeben:

- Die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch entfällt, sofern die Geländeoberfläche durch die Baumaßnahme versiegelt oder neu aufgebaut wird. Sofern das nicht gewährleistet ist, sind die betroffenen Teilflächen zu beproben und zu bewerten.
- Es besteht eine Gefährdung durch aufsteigende Deponiegase im nördlichen Böschungsbereich infolge der mächtigen Auffüllungen. Dies begründet die Notwendigkeit passiver Gassicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gebäudesicherheit.

- Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird kein Gefährdungspotential aus den vorhandenen Bodenbelastungen abgeleitet, so dass sich daraus kein weiterer Erkundungs- und Handlungsbedarf ergibt.

Für den südlichen Bereich des Planungsgebietes liegen derzeit keine Informationen oder Unterlagen zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Da dieser Bereich während der Planaufstellung einer gewerblichen Nutzung unterliegt, wurde der Bereich in der o. g. Altlastenuntersuchung nicht mit betrachtet. Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich-industriellen Nutzung der Fläche sind Bodenbelastungen, welche für eine sensible Nachnutzung als Wohngebiet (inkl. Kinderspielflächen) eine Gefährdung darstellen können, nicht auszuschließen. Zudem besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich die östliche Hangauffüllung auch weiter in den südlichen Bereich fortsetzt. Vor Umnutzung der Fläche ist daher in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Schwerin eine orientierende Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung gemäß §§ 10 & 11 BBodSchV durchzuführen. Weitere ggf. daraus resultierende Maßnahmen sind nachfolgend umzusetzen.“ (ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER 2025)

2.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß Baugrundgutachten zum Plangebiet wird das Fließgeschehen und die Grundwasserstandshöhen großräumig durch den im Osten direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Ziegelaußensee beeinflusst.

Dabei ist dem Grundwasser eine östliche Fließrichtung zuzuordnen. ...

Die Geländehöhen im Erschließungsgebiet liegen bei rd. NHN +51 m. Ein freier Grundwasserspiegel wurde bei den ausgeführten Bohrtiefen größtenteils nicht angeschnitten. Bei den im Bereich der Böschungsberme und am Böschungsfuß ausgeführten Sondierbohrungen wurden die nicht ausgepegelte Wasserstände zwischen NHN +37,6 m und NHN +38,1 m eingemessen.

Hieraus wird deutlich, dass der Grundwasserspiegel im ausgepegelten Zustand mit dem Wasserspiegelnhöhen des unmittelbar angrenzenden Ziegelaußensees korrespondieren. (INGENIEURBÜRO DR. LEHNER + WITTORF (2023)

Auch bzgl. des Grundwassers kann von einer Vorbelastung durch Einträge aus der gewerblichen Nutzung des Geländes ausgegangen werden.

Oberflächenwasser

Teilbereiche der geplanten Bebauung befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Ziegelsees. Diese Bereiche sind bereits durch die ehemalige Bebauung vorbelastet und z.T. noch versiegelt.

„Eine für eine dezentrale Versickerung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutscher Verein für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) geforderte ungesättigte Bodenzone von 1,0 m Dicke wäre für eine dezentrale Versickerung theoretisch durchgehend gegeben. Dennoch ist eine oberflächennahe Versickerung über Mulden oder durch Rohr- Rigolen und Füllkörperrigolen aufgrund der unmittelbar unter Gelände anstehenden Stauwasserböden nicht möglich.

Die bindigen oberflächennah anstehenden Bodenschichten müssen hinsichtlich der Möglichkeit einer Versickerung gegen hydraulisch wirksames Bodenmaterial ausgetauscht werden. ... Im Zuge eines Wasserwirtschaftskonzeptes sind die Möglichkeiten zur Umsetzung zu prüfen.“ (INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF (2023)

„Das anfallende Niederschlagswasser in einem hochversiegelten Planbereich des Wohnquartiers (Dachflächen, Straßen und Parkplatzanlagen) wird sich aufgrund der unmittelbar unter Gelände anstehenden Stauwasserböden schwer versickern lassen. Eine Einleitung in die Regenwasserleitung der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist über eine Vorflutleitung mit entsprechender Vorklärung in den Ziegelaußensee einzuleiten. Die Vorreinigung und Einleitung ist unter Einhaltung des Regelwerkes der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA-A/M 102) auszuführen.

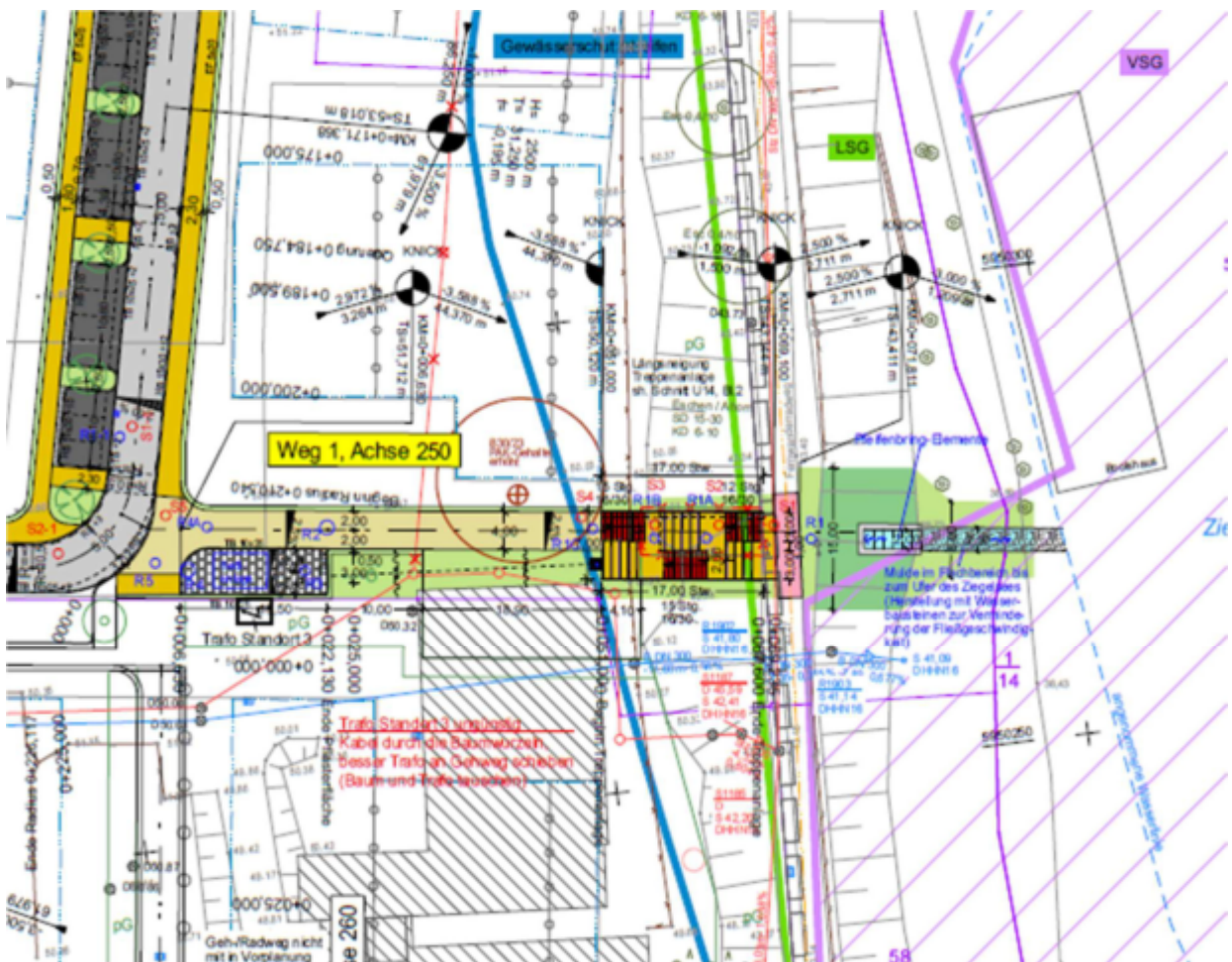


Abbildung 10: Auszug aus: Entwässerungslageplan (IBL SCHWERIN – INGENIEURBÜRO LEIRICH)

Bei einer Neuverrohrung muss der Gewässerschutzstreifen des Landschaftsschutzgebietes möglichst schonend durchquert werden. Die Anfahrbarkeit zur Wartung der Reinigungsanlagen muss gegeben sein. Der Ziegelaußensee ist laut Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ein berichtspflichtiges Gewässer, das dem Verschlechterungsverbot unterliegt. Mit einem „Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie“ ist aufzuzeigen, welche Folgen die Einleitung aus dem B-Plan Gebiet auf das Gewässer hat.“ (ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER 2025)

Durch das Büro HYDRO-GEOLOGIE-NORD PARTGMBB wurde der Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie erarbeitet (s. dort).

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-Görris 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)⁸.

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.

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.

Durch den Neubau der Gebäude wird sich das Landschaftsbild innerhalb des Gebietes verändern. Da die vorhandene Bebauung an der Wismarschen Straße und auch die östlichen und die südlichen Gehölzflächen erhalten bleiben, wird das Gebiet nach außen weiterhin „abgeschirmt“ bleiben.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

⁸ www.dwd.de, Zugriff: März 2025.

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 der neuen Wohngebäude führt zu einer geringen Belastung des Klimas durch Heizungen und Verkehr. Die Lärm- und Lichtemission, die aktuell von der angrenzenden Bebauung 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 Vorbereitung des Baus von Wohngebäuden östlich der Wismarschen Straße auf den Flächen einer ehemaligen und noch aktuellen Gewerbefläche sowie den Bau eines Spielplatzes im nördlichen Bereich.

Bei Durchführung der Planung wird sich der Charakter des Gebietes erheblich verändern. Es werden allerdings vorbelastete und bereits überwiegend versiegelte Flächen überbaut. Die Ruderalflächen gehen bei Umsetzung der Planung verloren. Die vorhandenen Lebensräume für die Tierwelt gehen im Bereich der Ruderalflächen verloren bzw. die Lebensraumqualität für Tiere, die diese Biotope nutzen, z.B. Vögel, wird weiter eingeschränkt. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf Tiere vermindert. Im Gegenzug werden durch z.B. die Dachbegrünung, das Anpflanzen von Bäumen und das Anpflanzen von Sträuchern neue Lebensräume geschaffen. Die neuen Gebäude können als Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse insbesondere durch das Anbringen von entsprechenden Vogel- und Fledermauskästen dienen.

Die vorhandenen Gehölzflächen im östlichen und südlichen Planbereich bleiben erhalten. Im Norden soll der vorhandene Bolzplatz in einen Spielplatz umgestaltet werden (eine Planung liegt dafür noch nicht vor). Durch die Planung sind voraussichtlich gesetzlich bzw. durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Bäume betroffen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Durch die Neugestaltung gehen ggf. Gebüschflächen verloren.

Aufgrund der Vorbelastung und der bestehenden Nutzung von Teilbereichen als Gewerbeflächen werden sich die bestehenden Vorbelastungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser nicht erheblich verändern.

Für das Gebiet wurde 2020 eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt.⁹

⁹ ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 88.13 "Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke" Stand: 09.04.2025.

„Die Neuansbindung des Plangebietes wird am signalisierten Knotenpunkt Wismarsche Straße / Pappelgrund erfolgen. Die Regelung des Knotenpunktes muss mit einer Lichtsignalanlage erfolgen. Ein unsignaler Knotenpunkt Wismarsche Straße/ Pappelgrund/ Planstraße wird aufgrund der Vielzahl der Aufgaben (Ersatz der Fußgängersignalanlage, Haltestellensicherung, Vorrang ÖPNV, Wartezeiten Nebenströme) des Knotenpunktes nicht vorgesehen.

Für das zu erschließende Plangebiet wurde im Jahr 2020 auf Basis des damals vorliegenden städtebaulichen Leitgedankens das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen prognostiziert und auf die vorhandene Verkehrsbelastung des Knotenpunktes umgelegt. Verkehrsdaten wurden dazu von der Stadt zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis der Untersuchung wurden die maßgebenden Bewertungsparameter, wie mittlere Wartezeit, Rückstaulängen und Qualitätsstufen auf Basis des damaligen Lageplanentwurfes ausgewiesen und dokumentiert. Das Gutachten liegt seit dem 30.09.2020 vor. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen aus dem Jahr 2020 zeigen, dass alle untersuchten Belastungsfälle leistungsfähig abgewickelt werden können.

Die Anbindung des Gebietes „ehemalige Möbelwerke“ in der Fassung des städtebaulichen Entwurfes aus dem Jahr 2020 kann aus verkehrstechnischer Sicht leistungsfähig und verkehrssicher erfolgen. Alle untersuchten Belastungsfälle sind mit einer Lichtsignalanlage leistungsfähig abzuwickeln. Belange des ÖPNV (Haltestellensicherung, Bevorrechtigung) können realisiert werden. Die Lichtsignalanlage kann in die Freigabezeitkoordinierung auf dem Streckenzug der Wismarschen Straße zwischen dem Bürgermeister-Badeplatz und dem Klinikum eingebunden werden.

Aufgrund des geänderten und wesentlich verdichteten städtebaulichen Entwurfes aus dem Jahr 2023 wurde die Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2020 überarbeitet und auf das erhöhte Verkehrsaufkommen abgestellt. Das überarbeitete Verkehrsgutachten liegt seit 03/2025 vor. ...

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass alle untersuchten Belastungsfälle leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Anbindung des Gebietes „ehemalige Möbelwerke“ in der Dimension des Bebauungsplanes kann aus verkehrstechnischer Sicht leistungsfähig und verkehrssicher erfolgen. Der neu entstehende Knotenpunkt Wismarsche Straße/ Pappelgrund/ Planstraße („ehemalige Möbelwerke“) kann mit einer leistungsfähigen Lichtsignalanlage betrieben werden. Belange des ÖPNV (Haltestellensicherung, Bevorrechtigung) können realisiert werden.“ (ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER 2025)

Die Bewertung erfolgt in der Schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben (s. dort).

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

Durch die zusätzliche Bebauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen ist eine Erhöhung der Lufttemperatur im Plangebiet zu prognostizieren.

Durch entsprechende Maßnahmen wie die Dach- und Fassadenbegrünung, die Anlage von Grünflächen, Baumpflanzungen, Anlage von Versickerungsmulden etc. werden die Auswirkungen gemindert.

Auf das gesamtstädtische Klima hat das Vorhaben nur eine sehr geringe Auswirkung.

Gemäß HYDRO-GEOLOGIE-NORD PARTGMBB (2025) hat das Vorhaben keine nachhaltigen Auswirkungen auf den betroffenen Grundwasserkörper Warnow-Schweriner See. „Bei Ausführung der Arbeiten nach dem anerkannten Stand der Technik und unter Berücksichtigung der maßgebenden Richtlinien und Regelwerke sowie der Anforderung an die Arbeiten im WSG Schwerin, insbesondere der RiStWag bei der Errichtung der Planstraßen, sind keine nachhaltig nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand des Grundwasserkörpers zu erwarten. Eine Zustandsverbesserung tritt aufgrund des geringen Einflusses und der Nähe zur Vorflut nicht auf.“

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene Brachfläche erhalten und sich bei Unterlassung von Pflegearbeiten in eine Gehölzfläche entwickeln.

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

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Arten und Biotope

Die Fällarbeiten der Bäume und Strauchflächen dürfen gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 Abs. 5 grundsätzlich nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen (V1).

Zum Schutz der verbleibenden Gehölze sind diese im Bereich der flächigen Ausbildung mittels eines Schutzzaunes (S1) und die Einzelbäume mit einem Einzelstammschutz (S2) zu schützen.

Bei der Umsetzungen der Baumaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes kann es zu Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen kommen, die die Gehölzflächen, Gebäude und die Brachfläche nutzen. Um eine Beeinträchtigung auszuschließen sind die Baumfällarbeiten, Abrissarbeiten der Gebäude und Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar durchzuführen. Hierdurch kann das Risiko von Tötungen und Verletzungen auf ein Minimum reduziert werden. Ggf. sind geeignete Vergrämgungsmaßnahmen mit z.B. Flatterbändern durchzuführen (V AFB 1, CEF AFB 2).

Die Bauarbeiten sind im Zeitraum Anfang März – Ende November außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeit zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Fledermäusen durchzuführen (V2).

Bei erforderlichen Baumaßnahmen in den östlichen und südlichen Gehölzflächen sind die Arbeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (V 3).

Die artenschutzspezifischen Maßnahmen sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen (V AFB 2).

Sollten bei den Fäll- und Abrissarbeiten Brutstätten von Vogel- oder Fledermausarten angetroffen werden, sind entsprechende Maßnahmen (CEF-Maßnahme) durchzuführen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für ggf. verloren gehende Nisthabitate sind im verbleibenden östlichen und südlichen Gehölzbestand und ggf. weiteren Bäumen 5 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und 5 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen (CEF AFB 1).

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. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.

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 (s. 2.6 Gestaltungsmaßnahmen).

Klima

Grünflächen, auch die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünungen 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.

„Aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 20.11.2023 ist in Schwerin das Prinzip der Schwammstadt umzusetzen und es sind Maßnahmen für den Regenwasserrückhalt zu ergreifen. Diese beinhalten Dachbegrünung und Fassadenbegrünung. Die Bewässerung der Pflanzen soll mit Regenwasser erfolgen, welches auf den Dachflächen gewonnen wird. Weiterhin sind PKW-Stellplatzflächen mittels Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit breiten Fugen wasserdurchlässig herzustellen. Auch der Einbau von Baumrigolen oder Mulden in die Grünstreifen zwischen den Stellplatzflächen tragen wesentlich zur erforderlichen Reduzierung der oberflächlichen Regenwasserabflüsse bei. Im Sinne des Schwammstadtprinzips sind innerhalb des Baugebietes soweit wie möglich kleinräumige Versickerungsbereiche vorzusehen. Gegebenenfalls sind Niederschlagswasserreservoirs aus der Ableitung von Dachflächenwasser (als technische Anlage) zu schaffen, die der Beregnung des Stadtgrüns dienen.“ (ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER 2025)

Der Rückhalt des Niederschlagswassers durch Zisternen zur Bewässerung der Grünflächen ist zu realisieren.

Boden

Für den Umgang mit dem Boden werden gemäß der Begutachtung der Baugrundverhältnisse folgende Empfehlungen und Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Aufstellung eines Bodenmanagementplans durch einen Sachverständigen mit Abstimmung durch die untere Bodenschutzbehörde Schwerins, Begleitung und Dokumentation.

2. Eine Sanierung der verbliebenen Bodenkontaminationen ist nicht zwingend erforderlich, sofern diese unter zukünftig versiegelten Flächen verbleiben, wird aber empfohlen.
3. Planung eines passiven Gassicherungssystems für die nördlichen böschungsnahen Baufelder (Baufeld 3, Nachbar) mit fachtechnischer Begleitung und Bauabnahme.
4. Eine Perforation der grundwasserstauenden Deckschicht für eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone von der zuständigen Wasserbehörde abgelehnt. Unter Punkt 8.2.2 Regenwasser werden keine Sickerschächte, sondern anderweitige Maßnahmen zur Regenrückhaltung bzw. Niederschlagsversickerung genannt (z. B. Rigolen etc.). Für diese Bereiche ist es ebenso selbstverständlich, dass die Böden dort nachweislich schadstofffrei sind.
5. Es ist sicherzustellen, dass die Oberböden von zukünftigen Freiflächen fachgerecht aufgebaut bzw. wiederhergestellt werden (gemäß BBodSchV, DIN 19639, DIN 19731). Hierfür verwendetes Oberbodenmaterial hat nachweislich den Anforderungen der BBodSchV zu entsprechen.
6. Bestehende öffentlichen Grünflächen/Spielflächen sowie Bereiche für zukünftige Grünflächen, in die während der Bauphase nicht notwendigerweise eingegriffen werden muss, sind vor unberechtigtem/unnötigem Befahren sowie anderweitigen schädlichen Bodenbeeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrungen) zu schützen. ...

Vor Umnutzung des südlichen Bereiches des Plangebietes in Wohngebiete (WA 5 - WA 7, MU 4 und Kinderspielflächen) ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Schwerin eine entsprechende Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung durchzuführen (§§ 10 & 11 BBodSchV).

Lärm

„Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßen-/Schienenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen ab dem Lärmpegelbereich III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Nordseite) ausgerichtet ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01.

Für Wohnräume mit Schlafnutzungen muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann ab Lärmpegelbereich IV durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden.

Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich III zulässig. Ab dem Lärmpegelbereich IV sollten sie nur eingerichtet werden, wenn ein zweiter Außenwohnbereich im Lärmpegelbereich III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und / oder Verglasungen) zu empfehlen, die eine

Pegelminderung auf den Tag-Orientierungsrichtwert der DIN 18005 für die jeweilige Nutzung (hier: urbanes Gebiet, allgemeines Wohngebiet) bewirkt.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich die Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen vermindern, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.“ (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2025)

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die oberflächlich gesammelten abfließenden und nicht versickernden Niederschlagswassermengen werden gemäß dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A/M 102 in den Ziegelsee eingeleitet.

„Gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V gilt der 50 m Gewässerschutzstreifen nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin erklärt, dass ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zum Bauen im Gewässerschutzstreifen im Planverfahren zu stellen ist.“ (ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER 2025)

Für die erforderlichen Baumfällungen sind entsprechende Anträge gemäß §18 (zwei Alleebäume in den Zufahrtbereichen von der Wismarschen Straße) und §19 (Bäume mit einem Stammumfang > 100cm) des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern bzw. gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin (Bäume mit einem Stammumfang zwischen 80 cm und 100cm) zu erarbeiten.

Die Ersatzpflanzungen können im Plangebiet erfolgen.

Für die Eingriffe in das §20-Biotop am Ziegelaußensee für die Herstellung der Entwässerungseinrichtung ist ein Antrag auf Ausnahme, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein Antrag für die Arbeiten im Landschaftsschutzgebiet zu erarbeiten.

2.4.2 Eingriffsbilanz

Aufgrund der Lage im Innenbereich entfällt gemäß § 18 BNatSchG eine Eingriffsbilanzierung.

Die Kompensation für die zu rodenden Bäume erfolgt durch die Pflanzung von 42 Bäumen im Planbereich.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind Baumpflanzungen, z.T. in Pflanzstreifen mit niedriger Strauchpflanzung vorgesehen (A1/G1). Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße ist möglichst in die Pflanzstreifen zu leiten.

Die Pflanzung der geplanten 42 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*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica')
- Eisenholzbaum (*Parrotia persica*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gleditschie, dornenlose (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline')
- Pyramiden-Hainbuche, (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Schnurbaum (*Sophora japonica* 'Regent')
- Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant')

Weitere Anforderungen:

- Mindestens 36 m³ durchwurzelbarer Raum mit 1,5 m tiefen Baumgruben
- Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege über 4 Jahre mit mindestens 15 Wässerungsgängen pro Jahr
- Verzicht auf den Einsatz von Streusalz zur Vermeidung der Schädigung der Bäume
- dauerhafter Erhalt der Pflanzungen und bei Abgang Ersatz

2.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Aufgrund der konkreten Planung für das Wohngebiet entfällt eine Prüfung anderer Lösungsmöglichkeiten.

2.6 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Steigerung der Lebensqualität, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Erhöhung der Biodiversität sind Gestaltungsmaßnahmen an den Gebäuden, in den Freiflächen und im Bereich des öffentlichen Platzes im Plangebiet vorgesehen.

Öffentlicher Platz

Im Bereich des großen Platzes sind mindestens sechs standortgerechte und klimatolerante Bäume als Hochstämme zu pflanzen.

Davon ist ein Baum als Quartiersbaum aus folgender Liste zu pflanzen:

Pflanzqualität: Hochstamm; 70-80 cm Stammumfang; 6 x v.; Solitär

- Gingko (*Gingko biloba*)

- Urweltmammutbaum (*Metasequoia glyptostroboides*)
- Platane (*Platanus x acerifolia*)
- Roteiche (*Quercus rubra*)
- Schnurbaum (*Sophora japonica* 'Regent')

Weitere Anforderungen:

- Mindestens 36 m³ durchwurzelbarer Raum mit 1,5 m tiefen Baumgruben
- Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege über 4 Jahre mit mindestens 15 Wässerungsgängen pro Jahr
- Verzicht auf den Einsatz von Streusalz zur Vermeidung der Schädigung der Bäume
- dauerhafter Erhalt der Pflanzungen und bei Abgang Ersatz

Gebäude

„Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Fassaden und Dachlandschaften getroffen. Die Regelungen orientieren sich am baulichen Bestand des Umfeldes und sollen ein Einfügen der neuen Baukörper in das Siedlungsbild gewährleisten. Gleichzeitig orientieren sich die Festsetzungen der Fassaden-, und Dachgestaltung am Baukonzept des geplanten Wohnquartiers. Um das städtebauliche Erscheinungsbild des Stadtquartiers, basierend auf dem städtebaulichen Entwurf, abzusichern, wurden Material- und Farbvorgaben für die Fassaden, differenziert nach Baufeldern, festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit über Farbvariationen ein abwechslungsreiches Fassadenbild zu entwickeln.“

Die festgesetzte Fassadenbegrünung (G2) trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Weiterhin dient die Fassadenbegrünung der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstrukturen und besitzt im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop, insbesondere für Insekten und Vögel. Die Begrünung der Fassaden wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Die Begrünung geeigneter Bauteile schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.“ (ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER 2025)

Außenwände von Gebäuden, deren Öffnungsabstand (Fenster/Türen) mehr als 10 m beträgt sowie öffnungslose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen aus folgender Liste zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu verwenden. Kletterhilfen (Rankseile, Rankgitter) sind zulässig.

Selbstklimmer:

- Efeu (*Hedera helix*)
- Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)

- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')

Gerüstklimber:

- Chinesischer Blauregen (*Wisteria sinensis*)
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) in Sorten
- Japanischer Blauregen (*Wisteria floribunda*) in Sorten
- Kiwi (*Actinidia arguta*) in Sorten

„Zur Umsetzung eines zeitlich verzögerten Wasserabflusses, u.a. bei Starkregenereignissen, wird für die Gebäudeneuerrichtung in der Gesamtheit des Bebauungsplanes das Gründach festgesetzt. Um die CO₂-Bilanz weiter abzusenken wird im Bebauungsplan für die großflächigen Dachlandschaften der Wohngebäude die Errichtung von Photovoltaikanlagen zwingend festgesetzt. Damit wird ein aktiver Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet.“ (ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER 2025)

Freiflächen

Die nicht bebauten Flächen im Urbanen Gebiet MU1 sind mindestens 45% der nicht bebauten Flächen als Vegetationsflächen auszubilden. Davon sind mindestens 400 m² als Strauch- und Staudenflächen anzulegen.

Die nicht bebauten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind mit mindestens 60% als Vegetationsflächen auszubilden bzw. im WA 2 zu erhalten. Davon sind 1.200 m² als Strauch- und Staudenflächen anzulegen (WA 1.1: 100 m², WA 1.2: 2 x 130 m², WA 2: 3 x 160 m², WA 3: 3 x 100 m², WA 4: 60 m²).

Die nicht bebauten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA5 bis WA7 sind mit mindestens 70% als Vegetationsflächen auszubilden bzw. zu erhalten. Davon sind 1.200 m² als Strauch- und Staudenflächen anzulegen (WA 5: 600 m², WA 6: 2 x 200 m², WA 7: 200 m²).

Die Vegetationsflächen, die nicht z.B. als Wege, Terrassen und Spielflächen genutzt werden sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Sofern keine direkte Verbindung zum gewachsenen Boden besteht (Tiefgaragen), muss der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 80 cm betragen.

Pro 500 m² nicht bebaute Fläche ist ein Baum zu pflanzen.

Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

Bei den Strauchpflanzungen sind mindestens 25% mit Beerenerobststräuchern und weitere 25% mit Blühsträuchern zu bepflanzen:

Es sind Obstbäume und Sträucher aus folgender Liste zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm; 14-16 cm StU.

Gehölzart:

- Apfel (*Malus domestica*): Albrecht Apfel, Boskoop, Gelber Edel, Glockenapfel, Gravensteiner, James Grieve, Landsberger,
- Birne (*Pyrus communis*): Alexander Lucas, Gute Luise
- Kirsche (*Prunus avium*): Große Schwarze Knorpelkirsche, Kirsche Hedelfinger Riesen
- Pflaume (*Prunus domestica*): Buehler Frühzwetsche, Pflaume Hauszwetsche
- Esskastanie (*Castanea sativa*)

Beerenobst, Pflanzqualität: Strauch 30-40 cm

Gehölzart:

- Stachellose Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Himbeere (*Prunus idaeus*)
- Jostabeere (*Ribes × nidigrolaria*)
- Kultur-Heidelbeere (*Vaccinium corymbosum*)
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Stachellose Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Weiße Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

Blühgehölze, Pflanzqualität: Strauch 60-100 cm

Gehölzart:

- Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Sieben-Söhne-des-Himmels-Strauch (*Heptacodium miconioides*)
- Strauch-Eibisch/Hibiskus (*Hibiscus syriacus*)
- Spiersträucher (*Spiraea spec.*)

sowie

- Gewöhnliche Stockrose (*Alcea rosea*)
- Echter Lavendel (*Lavendula angustifolia*)

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen in den allgemeinen Wohngebieten WA5 bis WA7 sind 5 Obstbäume (westl. WA 7) und Sträucher aus folgender Liste zu pflanzen:

Pflanzqualität: Hochstamm; 14-16 cm StU.

Gehölzart:

- Apfel (*Malus domestica*): Albrecht Apfel, Boskoop, Gelber Edel, Glockenapfel, Gravensteiner, James Grieve, Landsberger,
- Birne (*Pyrus communis*): Alexander Lucas, Gute Luise
- Kirsche (*Prunus avium*): Große Schwarze Knorpelkirsche, Kirsche Hedelfinger Riesen

- Pflaume (*Prunus domestica*): Buehler Frühzwetsche, Pflaume Hauszwetsche
- Esskastanie (*Castanea sativa*)

Sträucher, Pflanzqualität: Strauch 60-100 cm

Gehölzart:

- Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)

Artenschutzmaßnahmen

Für den evtl. Verlust von Nistmöglichkeiten durch den Abriss der Gebäude, Rodung von Bäumen und Gehölzflächen sind insgesamt zehn Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter am verbleibenden Gehölzbestand anzubringen (CEF 1).

Zur Erhöhung der Biodiversität sind zudem an den oberen Fassadenbereichen der neu zu errichtenden Gebäuden selbstreinigende Fledermaus- und Mauerseglerkästen vorzusehen:

WA1.1 und 1.2	je 4 Fledermauskästen
WA 2 bis WA 7:	je 4 Fledermauskästen und 6 Mauerseglerkästen
MU ₁ :	je 6 Fledermauskästen und 6 Mauerseglerkästen
MU ₂ :	je 4 Fledermauskästen und 6 Mauerseglerkästen

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wurden Gutachten zum Immissionsschutz, zum Bodenschutz, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung und eine Prüfung nach der Wasserrahmenrichtlinie erarbeitet (s. dort). Des Weiteren wurde eine Biotopkartierung sowie zur Einschätzung der Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen 2024 Kartierungen bzgl. der Brutvögel und der Fledermäuse durchgeführt. Weitere Informationen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Eine detaillierte floristische Untersuchung erfolgte nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

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) durch den Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren.

Zur Überwachung von ggf. erforderlichen 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 Pflanzarbeiten überwacht und zudem die Überwachung der anschließenden Pflegemaßnahmen übernimmt.

Die Ergebnisse sind der Landeshauptstadt Schwerin mitzuteilen.

Das Kollisionsrisiko von Vögeln an den Glasflächen der Gebäude ist im Rahmen der Bauantragsverfahren zu prüfen und zu bewerten.

3.3 Zusammenfassung

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.

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.

Im Planbereich befinden sich mehrere gemäß §18 NatSchAG M-V und nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Bäume.

In der Wismarschen Straße befindet sich (außerhalb des Geltungsbereiches) zwei Linden in den geplanten Zufahrtbereichen ins Plangebiet, die nach §19 (Baumreihen oder Alleen) geschützt sind.

Außerhalb des Geltungsbereiches findet sich am Ufer des Ziegelaußensees ein gemäß §20 geschütztes Biotop (Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern). Bei der Herstellung der Entwässerungseinrichtung ist dieses Biotop betroffen.

Im weiteren Planungsprozess sind bei den erforderlicher Baumfällungen (§18, §19-Bäume und geschützte Bäume nach BSchS), die Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen (§20) und den Arbeiten im Landschaftsschutzgebiet entsprechende Anträge zu stellen.

Die Kompensation für die zu rodenden Bäume erfolgt durch die Pflanzung von 39 standortgerechten und klimatoleranten Bäumen im Plangebiet.

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

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.

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf Fledermäuse sind Baumaßnahmen nur am Tage, nicht in der Dämmerung und Nachtzeit, durchzuführen.

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 ggf. erforderlichen CEF-Maßnahmen inkl. Kontrolle auf Besatz sind durch den Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren.

In der Ausführungsplanung werden die Pflanzungen vorbereitet. Mit der weiteren Planung der Pflanzungen ist ein Büro für Landschaftsplanung bzw. Landschaftsarchitektur mit dem Leistungsbild Freianlagen zu beauftragen (§ 39 HOAI, Lph 1 bis 9).

4 QUELLENVERZEICHNIS

4.1 Literatur

- ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER (2025): Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88.13 „Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke“, Stand: 23.06.2025; Schwerin.
- HYDRO-GEOLOGIE-NORD PARTGMBB (2025): Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie, Bebauungsplan der Stadt Schwerin Nr. 88.13 „Lewenberg – ehemalige Möbelwerke“ Stand: 27.03.2025; Schwerin.
- INGENIEURBÜRO DR. LEHNERS + WITTORF (2023): Geotechnischer Untersuchungsbericht Begründung. Stand: 13.09.2025; Lübeck.
- LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2025): Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 88.13 „Lewenberg – Ehemalige Möbelwerke. Stand: 22.04.2025; Rostock.
- LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN AMT FÜR GEOINFORMATION, VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN: Geoportal M-V, Zugriff: März 2025.
- 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: März 2025.
- 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.
- 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 (Bundes-Bodenschutzgesetz - 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)

