

---

# LANDSCHAFTPLANERISCHE BETRACHTUNG

Landeshauptstadt Schwerin

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 124

" Nahversorger Möwenburgstraße "

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Jungfernstieg 6  
19053 Schwerin



Schwerin, 6. Dezember 2024

---

---

# LANDSCHAFTPLANERISCHE BETRACHTUNG

Landeshauptstadt Schwerin

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 124

" Nahversorger Möwenburgstraße "

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Jungfernstieg 6  
19053 Schwerin

Schwerin, 6. Dezember 2024



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
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 .....	4
1.4	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	6
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>13</b>
2.1	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....</b>	<b>13</b>
2.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	13
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	14
2.1.3	Schutzgut Fläche .....	17
2.1.4	Schutzgut Boden .....	17
2.1.5	Schutzgut Wasser .....	18
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft.....	19
2.1.7	Schutzgut Landschaft.....	19
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	19
2.1.9	Wechselwirkungen .....	19
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	20
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
2.4	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen .....</b>	<b>21</b>
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	21
2.4.2	Eingriffsbilanz .....	24
2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten .....	24
2.6	Gestaltungsmaßnahmen .....	24
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>26</b>
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	26
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	26
3.3	Zusammenfassung .....	27
<b>4</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>29</b>
4.1	Literatur.....	29
4.2	Gesetze und Richtlinien .....	29

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Zweckbestimmung und Verfahrenshinweise

Die Landeshauptstadt Schwerin plant, an der Möwenburgstraße einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Nahversorgers aufzustellen.

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 solche 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 durch die Zulassungsbehörde mitberücksichtigt.

### 1.2 Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes<sup>1</sup>

Das Plangebiet an der Möwenburgstraße befindet sich seit Jahrzehnten in der intensiven Siedlungs- und gewerblichen Nutzung. Entlang der südlichen Möwenburgstraße befinden sich hauptsächlich Flächen mit dem Schwerpunkt Kfz-Dienstleistungen. Teilweise stehen Gebäude leer und einzelne Flächen sind beräumt. Für die Neuansiedlung des Nahversorgers stehen die entsprechenden Grundstücke nach dem Abriss der vorhandenen Bebauung zur Verfügung. Diese Flächen befinden sich im Zugriff des Investors.

Bisher agiert ein Nahversorger südöstlich des Plangebietes im über 20 Jahre alten Hauptgebäude des Hanse Centers als integraler Bestandteil des gemäß Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt Umland-Raum Schwerin ausgewiesenen „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“ auf einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 1.680 m<sup>2</sup>. Da die aktuelle Größenordnung nicht mehr der gestiegenen

---

<sup>1</sup> ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße 124“ Stand: 20.6.2023.

Kundennachfrage sowie den aktuellen Erfordernissen des Betreibers bzw. des aktuellen Marktlayouts entspricht und innerhalb des Hanse-Centers keine Möglichkeiten zur Erweiterung des Marktes bestehen, soll der Standort durch einen modernen Neubau an der Möwenburgstraße mit ca. 1.985 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an die heutigen Standards angepasst werden.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Werdervorstadt und wird

- nördlich durch die Möwenburgstraße,
- östlich durch Siedlungsflächen an der Güstrower Straße,
- südlich durch Siedlungsflächen an der Handelsstraße und
- westlich durch Siedlungsflächen an der Speicherstraße

begrenzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

Außer im östlichen Bereich ist das Plangebiet mit einem ein- bis zweigeschossigen Gewerbebau bebaut und großflächig versiegelt. Das östliche Plangebiet wird durch einen Gehölzbereich geprägt.

### 1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes<sup>2</sup>

Ziel des geplanten Neubaus ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums, die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Gegenüber dem Bestandsmarkt können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und mehr Übersichtlichkeit des Raums geschaffen werden, was vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung und nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie (Abstand halten) zu sehen ist. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung. Mit dem neuen Einzelhandelsmarkt an der Möwenburgstraße wird sich die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs wesentlich verbessern.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines eingeschossigen Vollsortimenters vorgesehen. Dabei rückt der Baukörper in Richtung Süden, so dass die freiwerdenden Grundstücksflächen für die Gestaltung der Parkplatzsituation bis an die Möwenburgstraße genutzt werden kann. Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung über die Möwenburgstraße vor.

Das städtebauliche Konzept sieht die Neugestaltung eines Nahversorgungszentrums südlich der Möwenburgstraße vor. Es gilt eine den aktuellen Anforderungen entsprechende Grundversorgung im Lebensmittelbereich mit Randsortimenten sicherzustellen. Hierbei sind folgende planerischen Zielausrichtungen maßgebend:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau eines Vollsortimenters an einem prädestinierten Standort;
- Durchsetzung einer städtebaulichen Ordnung und Vermeidung einer funktionellen und nutzungstechnischen Fehlentwicklung im Quartier;
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung;
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Siedlungscharakters, sowie
- Vermeidung von Nutzungskonflikten im Siedlungsbereich

Darüber hinaus ist es Ziel, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und Wohnverhältnisse, welche die künftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Nahversorgungszentrums und die Bewohnerinnen und Bewohner der umgebenden Siedlung betreffen, zu berücksichtigen. Hier sind Festsetzungen im Bebauungsplan relevant, welche unter anderem folgende Aspekte betreffen können:

- Luftqualität: Gewährleistung einer guten Luftqualität durch Berücksichtigung von Abständen zu stark befahrenen Straßen oder Industriegebieten umso Lärm- und Schadstoffbelastungen zu minimieren
- Lichtverhältnisse: Ausrichtung der Gebäude um maximalen Tageslichteinfall zu gewährleisten und Anordnung von Fenstern in angemessener Größe um ausreichend natürliche Beleuchtung sicherzustellen

---

<sup>2</sup> ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße 124“ Stand: 20.6.2023.

- Temperatur und Feuchtigkeit: Vorgaben für die Dämmung von Gebäuden um ein angenehmes Raumklima zu schaffen und Auswahl von Baustoffen, die Feuchtigkeit regulieren können
- Schallschutz: Regelungen zu Abständen zwischen Gebäuden, um Lärmbelastigung zu minimieren und Vorgaben für schalldämmende Bauweisen
- Sicherheit: Planung sicherer Zugänge und Fluchtwege in Gebäuden und Einhaltung der Brandschutzbestimmungen bei der Planung von Gebäuden
- Zugang zu Natur: Planung von Grünflächen innerhalb des Bebauungsplans und Integration öffentlicher Plätze oder Erholungsräume zur Förderung der Aufenthaltsqualität im Freien
- Ergonomie: Berücksichtigung ergonomischer Gesichtspunkte bei der Gestaltung von Arbeitsräumen und Einhaltung der Vorgaben zur Barrierefreiheit

Mit dem Bebauungsplan wird die Landeshauptstadt 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 werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG und Aussagen bezüglich der geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG getroffen. Die wesentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um für den ausgewiesenen Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den städtischen Anforderungen zu ermöglichen, wird für den Nahversorger ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorger (SO<sub>NAHVERSORGER</sub>) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur begrenzt, um negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem oder die bestehende Einzelhandelsstruktur zu vermeiden. Es ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.985 m<sup>2</sup> geplant. Das Randsortiment wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Sonstige Sondergebiete 0,8. Die Obergrenzen des Absatzes 1 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. Aufgrund der Ausweisung einer großflächigen Parkplatzanlage für den Verbrauchermarkt im Plangebiet des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die maximal zulässige GRZ von 0,8 überschritten werden könnte. Durch die Notwendigkeit der Parkplatzflächen ist die städtebauliche Begründung zur Anhebung der GRZ gegeben. Unter Berücksichtigung des großen Flächenverbrauches von Einkaufsmärkten wird für die optimale Ausnutzung des Baugrundstückes die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,9 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Auf der begrenzt zur Verfügung stehenden innerörtlichen Fläche werden alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt.

Unter der Berücksichtigung der Besonderheiten einer innerstädtischen Lage wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung dient der Sicherstellung einer ortsbildverträglichen Gebäudehöhe des Nahversorgers. Das bauliche Umfeld an der Möwenburgstraße sowie an der Güstrower Straße wird durch bis zu zweigeschossigen Bebauungen von 7 m – 8 m hohen Traufkanten der Gebäude gebildet. Die Dachformen im baulichen Umfeld sind flach ausgebildet. Somit wird der geplante Nahversorger mit der flachen Dachlandschaft zu keiner relevanten Überschreitung der bestehenden Siedlungshöhe führen.

Werbepylonen für den Nahversorger dürfen eine Höhe von bis zu 10 m haben.

Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes an der Möwenburgstraße, welcher sich noch in wohn- und gewerblicher Nutzung befindet, wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen u. a. dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben, Geschäftsgebäuden, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen des Einzelhandels oder kirchlichen, sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. An dieser Stelle verbleibt die Möglichkeit weiterhin die vorhandene Nutzung fortzuführen bzw. in der Zukunft, im Rahmen der Zulässigkeiten, andere Nutzungen auszuführen. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht gebietstypisch sind.

Im MU ist die GRZ auf 0,8 festgesetzt und bietet damit eine Flexibilität für die Nutzung. Unter der Berücksichtigung der Besonderheiten einer innerstädtischen Lage ist die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Eine Höhenfestsetzung sichert das verträgliche Einfügen der Baukörper in das städtebauliche Umfeld.

Die Grünfläche im östlichen Planbereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Nutzung Sport- oder Spielfläche festgesetzt.

#### **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. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" bedeutet das, dass die Planung bzw. die Realisierung des Vorhabens im vorbelasteten Bereich stattfindet. Die Flächen im Bereich des Nahversorgers 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. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" 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. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" 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 Nr. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" 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 Bebauungsplan Nr. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" sind im Bereich des neuen Nahversorgers keine geschützten Bäume vorhanden. Im östlichen Planbereich ist eine Gehölzgruppe vorhanden. Diese besteht aus einer Esche im nordwestlichen Bereich, einer Robinie im nordöstlichen Bereich sowie zwei Gruppen mit jeweils drei Fichten.

**§ 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 Bebauungsplan Nr. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" 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. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" sind im Bereich des neuen Nahversorgers keine geschützten Bäume vorhanden. Im östlichen Bereich in der Gehölzgruppe können in Abhängigkeit des Realisierungszeitraumes der Umgestaltung ggf. geschützte Bäume vorhanden sein.

### **Schwammstadtprinzip<sup>3</sup>**

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 Neuvorhaben 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. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" wird Dachbegrünung umgesetzt, ebenso werden Maßnahmen zur Regenwassernutzung angedacht. Im östlichen Planbereich ist eine Retentionsfläche vorgesehen.

### **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)**

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

### **Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (LRP MV 2008)**

Im Landschaftsrahmenplan sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

### **Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin<sup>4</sup>**

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

- Förderung der Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauches auf das unbedingt erforderliche Maß bei gleichzeitiger Nutzung vorhandener Entsiegelungspotentiale bei allen Bauvorhaben
- Wärmeversorgung aus regenerativen Energien, die Begrünung der Gebäude und die Ausstattung der Freiflächen mit Großgrün, die Minimierung der Bodenversiegelung und die Entwicklung von effektiven Schwammstadtqualitäten zur weitgehenden Rückhaltung von Niederschlagswasser

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

<sup>4</sup> LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN – Landschaftsplan Schwerin 2. Fortschreibung

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

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. Schwerpunktartig sind diese Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen, besonders in der Nähe von Gewässern umzusetzen.

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

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

### Flächennutzungsplan<sup>5</sup>

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt stellt im Planungsbereich gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel angepasst.

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

Für den Bebauungsplan Nr. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" wird eine landschaftsplanerische Betrachtung erarbeitet.

---

<sup>5</sup> ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße 124“ Stand: 20.6.2023.

**§ 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. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" 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**

#### **2.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

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

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

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

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

An der Ziegelstraße, Ecke Speicherstraße befindet sich ein Schulzentrum „SWS Schulen gGmbH“. Die Grundschule „Schweriner Nordlichter“ und die Krippe „Wunderland“ des DRK befinden sich ebenfalls an der Speicherstraße. Somit haben junge Familien im Quartier die Möglichkeit, ihre Kinder in fast allen Altersstufen in eine nahe gelegene Betreuungs- bzw. Bildungseinrichtung zu übergeben.

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

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

## 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

### Schutzgut Pflanzen

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

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

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



Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet

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

Biotop-Code	Bezeichnung	räumliche Einordnung	Erläuterung / Schutzstatus / Wertigkeit nach HZE
<b>B</b>	<b>FELDGEHÖLZE UND BAUMREIHEN</b>		
BBA	Älterer Einzelbaum	im Siedlungsgehölz im östlichen Plangebiet	1 x Esche, 1 x Robinien, 2 x 3er Gruppe Fichten <b>§ 18</b>
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	an der Möwenburgstraße	Obstbaum



<b>R</b>	<b>STAUDENSÄUME, RUDERALFLUREN UND TRITTRASEN</b>		
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	im Geltungsbereich zwischen Bebauung und Gehölzfläche	Ablagerungen aus Baustellen mittel (Wertstufe 2)
<b>P</b>	<b>GRÜNLAND DER SIEDLUNGSBEREICHE</b>		
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	östlicher Planbereich	mittel (Wertstufe 2) nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume
<b>O</b>	<b>SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN</b>		
OIG	Gewerbegebiet		bebaut und versiegelt ohne (Wertstufe 0)

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

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

Des Weiteren befinden sich dort Bäume, die, in Abhängigkeit des Knatschig der Umgestaltung, ggf. nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützt sind.

### **Schutzgut Tiere**

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Schutzgebiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wurden Brutvögel an bzw. in den durch Abriss betroffenen Gebäuden festgestellt (insbesondere Haussperling, Feldsperling).

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

Nähere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

## **Biologische Vielfalt**

In Mecklenburg-Vorpommern wurde 2012 durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz das Konzept "Erhalt und Entwicklung der Biologischen Vielfalt in Mecklenburg-Vorpommern" veröffentlicht. „Es enthält auf über 170 Seiten in 13 Aktionsfeldern Ziele und Maßnahmvorschläge 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.“<sup>6</sup> (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE).

---

<sup>6</sup> [www.lung.mv-regierung.de](http://www.lung.mv-regierung.de), Zugriff: Oktober 2024.

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.

Die Spielplatzkonzeption der Landeshauptstadt Schwerin sieht für den östlichen Bereich eine Sport- und Spielfläche vor. Der Bebauungsplan sichert diese Absicht mit der entsprechenden Flächenausweisung. Durch die zukünftige Anlage gehen ggf. die vorhandenen Vegetationsstrukturen und somit Jagd- sowie Nahrungshabitate von Fledermäusen und Brutvögeln verloren. Ebenfalls können dadurch Lebensräume für andere nicht untersuchte Arten verloren gehen.

Durch das Anpflanzen von Bäumen im Bereich des Nahversorgers und die Anlage einer Dachbegrünung 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 ist. Im Zuge der Neubaus des Nahversorgers werden Flächen entsiegelt.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern mit einer Fläche von etwa 2.800 m<sup>2</sup>. Auf dieser Grünfläche soll eine Sport- und Spielfläche für Jugendliche errichtet werden. Der Versiegelungsgrad wird durch solch eine Nutzung erhöht und die Habitateignung für Arten der Gehölz- sowie der Ruderalfläche wird sich hierdurch verringern.

### **2.1.4 Schutzgut Boden**

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

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

Bei den durchgeführten Sondierungen handelt es sich um punktuelle Untersuchungen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Nahversorger Möwenburgstraße" wurde eine Begutachtung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Insgesamt wurden 14 Kleinrammbohrungen auf dem Bereich des neuen Nahversorgers gemacht. Dieser Bereich liegt auf Ablagerungen, die während der Weichsel-Kaltzeit entstanden sind.

Diese bestehen hauptsächlich aus Mergel, einem festen, tonhaltigen Gestein. An der Oberfläche gibt es teilweise Schichten von Schwemmsand, die zwischen dem Mergel und den aufgetragenen Schichten aus Bauabfällen und anderen Materialien liegen. In einer Bohrung wurde unter dem Mergel auch Feinsand gefunden. Jedoch gibt keine Anzeichen dafür, dass dort Wasser fließt. Daher wird davon ausgegangen, dass der Feinsand in den Mergel eingebettet ist. Weitere sandige Schichten, die in den benachbarten Gebieten entdeckt wurden, fehlen hier.

Die oberste Schicht des Mergels beginnt etwa 35 bis 220 cm unter der Geländeoberkante. Folgende Schichten wurden gefunden:

1. Oberfläche: Diese Schicht besteht aus verschiedenen Materialien, die aufgebracht wurden, wie Beton oder Granitpflaster, sowie Bauschutt und meist sandiger Erdaushub, der in einer Dicke von 30 bis 200 cm aufliegt.
2. Sand: Unter der oberflächlichen Auffüllungsschicht fand sich lokal Schwemmsand, der aus groben, leicht kiesigen Sandkörnern besteht. Diese Sandschicht reicht maximal bis 1,5 m unter die Geländeoberkante.
3. Geschiebemergel: Unter dem Sand liegt der Geschiebemergel, der durchgängig vorhanden ist. Dieser besteht hauptsächlich aus leicht sandigem, tonhaltigem Schluff, und es gibt Übergänge zu anderen sandigen oder schluffigen Böden. Eine größere Menge Feinsand wurde nur in einer speziellen Bohrung gefunden, und zwar in einer Tiefe von 3,5 bis 5,0 m.<sup>7</sup>

Das Baugrundgutachten belegt, dass die untersuchten Böden vorbelastet sind. Im Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen bzw. Festsetzungen für den weiteren Umgang mit den Böden zu treffen.

### 2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Begutachtung der Bodenverhältnisse wurde kein Grundwasser gefunden. In den Bohrungen KRB3, KRB6 und KRB13 wurde auf der Oberfläche des Geschiebemergels etwas Schichtwasser entdeckt. Scheinbar sammelte es sich dort, wo die Oberfläche eventuell etwas eingesenkt ist und Niederschlagswasser stehengeblieben ist.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße 124“ Stand: 20.6.2023.

<sup>8</sup> ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße 124“ Stand: 20.6.2023.

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

### **2.1.6 Schutzgut Klima und Luft**

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

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 des Nahversorgers wird das Landschaftsbild nicht bedeutend verändern.

### **2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

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

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

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

---

<sup>9</sup> [www.dwd.de](http://www.dwd.de), Zugriff: Januar 2023.

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 eines Nahversorgers südlich der Möwenburgstraße im Bereich einer Gewerbefläche sowie den Bau einer Sport- und Spielfläche im östlichen Bereich.

Bei Durchführung der Planung für den Nahversorger wird sich der Charakter des Gebietes mit Gebäuden und versiegelten Flächen nicht erheblich verändern. Es werden insbesondere Gebäude und versiegelte Flächen überbaut. Die vorhandenen Lebensräume für die Tierwelt gehen verloren bzw. die Lebensraumqualität für Tiere, die diese Biotope nutzen, z.B. Vögel, wird weiter eingeschränkt. Im Gegenzug werden durch z.B. die Dachbegrünung, das Anpflanzen von Bäumen und das Anpflanzen von Sträuchern neue Lebensräume geschaffen. Das Gebäude des Nahversorgers kann als Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse durch das Anbringen von entsprechenden Fledermauskästen dienen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern mit einer Fläche von etwa 2.800 m<sup>2</sup>. Auf dieser Grünfläche soll eine Sport- und Spielfläche für Jugendliche errichtet werden (eine Planung liegt dafür noch nicht vor). Durch die Planung sind ggf. durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Bäume betroffen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Durch die Neugestaltung gehen ggf. Ruderal- und Gebüschflächen verloren.

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

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

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

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

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

- Öffnungszeit zwischen 6:00 und 21:45 Uhr (keine Parkplatzbewegungen nachts)
- keine Anlieferung im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00)
- Einhalten des Standes der Lärminderung für die Wärmepumpen

Die Veränderung für das Schutzgut Mensch durch den Neubau des Nahversorgers werden unter Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen als nicht erheblich eingeschätzt.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

#### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

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.

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

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

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

Am Neubau des Nahversorgers sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an geeigneten Stellen weitere Fledermauskästen bzw. Nisthilfen vorzusehen. Es sollten fünf Fledermausganzjahreskästen, zwei Sperlingskoloniehäuser, drei Nistkammern sowie drei Halbhöhlenkästen angebracht werden. Ebenfalls sind an der Fassade entsprechende Strukturen für die Tiere zu schaffen.

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

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

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



**Abbildung 2: angrenzendes Gebäude mit Fledermausnistkästen**



**Abbildung 3: angrenzendes Gebäude mit Sperlingskästen**





**Abbildung 4: angrenzendes Gebäude mit Nistkästen**

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

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

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

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

Die oberflächlich gesammelt abfließenden und nicht versickernden Niederschlagswassermengen in gemäß dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A138 auf der Grundlage eines 5-jährigen Starkregenereignis nachweislich ausreichend bemessenen Regenrückhalteeinrichtungen, z.B. unterirdische Füllkörperrigolenanlagen oder Stauraumkanälen zwischenzuspeichern. Zusätzlich sind zum weiteren Regenwasserrückhalt die PKW-Stellplatzflächen mittels Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit breiten Fugen wasserdurch-

lässig herzustellen. Auch der Einbau von sog. Baumrigolen in die Grünstreifen zwischen den Stellplatzflächen tragen wesentlich zur erforderlichen deutlichen Reduzierung der oberflächlichen Regenwasserabflüsse bei. Der östliche Bereich ist als Retentionsfläche bei Extremniederschlägen auszugestalten.<sup>10</sup>

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

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

Bei erforderlicher Fällung sind entsprechende Anträge zu erarbeiten.

#### **2.4.2 Eingriffsbilanz**

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

### **2.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Aufgrund der konkreten Planung für einen Nahversorger, der an die heutigen Standards angepasst ist, entfällt eine Prüfung anderer Lösungsmöglichkeiten.

### **2.6 Gestaltungsmaßnahmen**

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

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

- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Eisenholzbaum (*Parrotia persica*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')

<sup>10</sup> ARCHITEKTEN & STADTPLANER STUTZ & WINTER: Begr. zum B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße 124“ Stand: 20.6.2023.

- Pyramiden-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata') Grünstreifen zur Bebauung
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata') Grünstreifen zur Bebauung
- Rot-Ahorn (*Acer rubrum*)
- Silberlinde (*Tilia tomentosa* 'Brabant')
- Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)

Weitere Anforderungen:

- Mindestens 16 m<sup>3</sup> 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

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

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

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

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

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

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

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

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

Die Ergebnisse sind der Landeshauptstadt Schwerin mitzuteilen.

### 3.3 Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung einer bereits seit Jahren gewerblich genutzten Fläche mit dem Neubau eines neuen Nahversorgers.

Das Plangebiet wird

- nördlich durch die Möwenburgstraße,
- östlich durch Siedlungsflächen an der Güstrower Straße“,
- südlich durch Siedlungsflächen an der Handelsstraße und
- westlich durch Siedlungsflächen an der Speicherstraße

begrenzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

Außer im östlichen Bereich ist das Plangebietes mit einem ein- bis zweigeschossigen Gewerbebau bebaut und mit großflächigen Flächenbefestigungen befestigt. Das östliche Plangebiet wird durch einen kleinen Gehölzbereich geprägt.

Um für den ausgewiesenen Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den städtischen Anforderungen zu ermöglichen, wird für den Nahversorger ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorger festgesetzt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher sich noch in wohn- und gewerblicher Nutzung befindet, wird als Urbanes Gebiet festgesetzt.

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

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

Des Weiteren befinden sich dort Bäume, die, in Abhängigkeit des Realisierungszeitraums der Umgestaltung, ggf. nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützt sind.

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

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

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.

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

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 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 (2023): Begründung zum B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße 124“ Stand: 20.6.2023; Schwerin.
- INROS LACKNER SE (2024): Vorhaben: Neubau REWE-Markt Schwerin, Verkehrstechnische Untersuchung. Rostock
- LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2022): Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ in Schwerin. Rostock.
- LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN AMT FÜR GEOINFORMATION, VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN: Geoportal M-V, Zugriff: Januar 2023.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V, Heft 2, Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN (LAUN 2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Umweltkartenportal, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriff: Januar 2023.
- 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.
- PROWA NORD GBR (2022): REWE-Markt Möwenburgstraße Erschließungsplanung. Schwerin
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Schwerin.

### 4.2 Gesetze und Richtlinien

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