

Stadt Schwaan

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Neugestaltung des Areals an der Schillerstraße“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung Schwaan hat am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der Gebietsbezeichnung „Neugestaltung des Areals an der Schillerstraße“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war die planungsrechtliche Regelung für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Schwaan, die Erweiterung der Regionalen Schule, die Errichtung einer Sporthalle sowie eines öffentlichen Parkplatzes.

Das etwa 2,2 ha große Plangebiet liegt westlich des Stadtzentrums von Schwaan, teilweise auf Flächen der ehemaligen Hausmülldeponie. Es wird begrenzt im Norden durch die wegebegleitende Birkenallee, im Westen und Südwesten durch bebaute Grundstücke an der John-Brinckman-Straße, im Osten durch Grünflächen, im Nordosten durch bebaute Grundstücke an der Wallstraße sowie im Südosten durch die Schillerstraße.

Das Plangebiet liegt damit im anthropogen vorbelasteten Raum, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und zum Schulstandort. Die Flächen der vorhandenen Rettungswache bieten sich für den Neubau des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr an. Mit der Errichtung einer Sporthalle können die Flächen für den Gemeinbedarf in der Stadt Schwaan komplettiert werden. Die künftigen öffentlichen Parkplatzflächen dienen den Besuchern der Stadt, dem Schulstandort und den Sportstätten. Daher ist die Herstellung dieser Flächen in unmittelbarer Nähe erforderlich. Alternative Flächen für diese geplanten Nutzungen stehen in unmittelbarer, räumlicher Nähe nicht zur Verfügung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Machbarkeit zur Errichtung einer Schule auf dem Deponiekörper untersucht. Im Rahmen der Abwägung kam die Stadt Schwaan zu dem Ergebnis, dass der Aufwand für die Altlastensanierung in keinem Verhältnis zu dem Nutzen als Schulstandort steht. Zur Erweiterung des Schulstandortes können durch die Stadt andere Flächen im unmittelbaren Umfeld genutzt werden. Der Deponiekörper auf den Flächen östlich des Verbindungsweges soll daher weiterhin unangetastet bleiben und als Grünfläche mit einer wichtigen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer bestehen bleiben. Um diese Flächen wurde das Plangebiet im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss bzw. zum Vorentwurf reduziert und das ursprüngliche Planungsziel zur Erweiterung der Regionalen Schule für den Bereich des Plangebietes aufgegeben.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse, u.a. bezüglich der Verkehrsführung, der Neuordnung von barrierefreien Haltestellen des ÖPNV sowie der Anordnung von Parkplätzen für Bring- und Holdienste der Eltern, in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde im Zeitraum Juli/August 2022 die frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung durchgeführt. Aus dieser Beteiligung bzw. den weiteren Planungsüberlegungen und dem Verkehrskonzept der Stadt Schwaan ergaben sich folgende Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplanes:

- Reduzierung des Geltungsbereiches um die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ auf dem ehemaligen Deponiekörper,
- Festsetzung von Verkehrsflächen sowie Berücksichtigung von öffentlichen Parkplätzen an der Schillerstraße zum Abholen und Bringen der Schüler,
- Festsetzung von Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume,
- Aufnahme von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz potentieller Brutvögel und Fledermäuse.

Aus der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 im April/Mai 2024 resultierten seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und der unteren Wasserbehörde Nachforderungen hinsichtlich des Gewässer- und Bodenschutzes aufgrund der Lage des Plangebietes auf der Hausmülldeponie. Daher wurden ein Fachbeitrag zum Bodenschutz, ein Entwässerungskonzept und ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die entsprechenden Regelungen zum Umgang mit der Altlast, zur Regenwasserentsorgung und zum Gewässerschutz wurden in den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen. Mit der unteren Wasserbehörde und dem StALU erfolgten weitere Abstimmungen zur verbindlichen Regelung bzw. diese erfolgen im nachgeordneten Bauantragsverfahren.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Schreiben vom 23.08.2022 mitgeteilt, dass die Planung nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, da diese einen wichtigen Beitrag für die Sicherung der Daseinsvorsorge leistet.

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 4. Änderung, der Stadt Schwaan stellen sich die Flächen des Plangebietes als Grünflächen, Wohnbauflächen sowie Mischgebiete dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von den Zielen des Bebauungsplanes ab. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der 5. Änderung geändert.

Die Gemeinde legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 9 kommt zu den nachfolgend zusammengefassten Ergebnissen:

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Schwaan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit mit ihren Wechselwirkungen) des BauGB beschrieben und bewertet.

In den übergeordneten Fachplanungen werden für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen Entwicklungsziele benannt. Lediglich die Räume angrenzend an das Plangebiet sind aus naturschutzfachlichem Interesse relevant.

Nördlich des Plangebietes befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Bekenederung“ (LSG 132) sowie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Beketal mit Zuflüssen“ (GGB DE2037-301). Aufgrund der räumlichen Nähe zum europäischen Schutzgebiet war die Erarbeitung einer FFH-Vorprüfung erforderlich. Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet bezieht sich teilweise auf Flächen einer ehemaligen Hausmülldeponie. Speziell für das Schutzgut Mensch besteht ein latentes Gefährdungspotenzial auf Grund der oberflächennahen Kontaminationen im Boden. Dieses Gefährdungspotenzial wird wirksam, sobald der belastete Boden freigelegt wird. Bei Erdarbeiten sind neben dem Arbeits- und Gesundheitsschutz demnach die erhöhten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Entsorgung des Aushubs zu beachten (fachtechnische Begleitung mit Haufwerkszuweisung, mehrere Deklarationsanalysen, teilweise erhöhte Entsorgungskosten).

Unter dem Altlastenaspekt werden derzeit keine weiteren Maßnahmen zur Erkundung, Sicherung oder Sanierung empfohlen. Dies gilt bei Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung (vgl. Ergebnisbericht zur Detailuntersuchung (DU) am Standort der ehemaligen Deponie Schwaan, John-Brinckmann-Straße, Flurstücke 682 und 680/10 der Flur 9 der Gemarkung Schwaan, erarbeitet durch die URST GmbH Greifswald, den 21. Oktober 2022).

Darüber hinaus wurde in Abstimmung mit dem StALU MM ein Fachbeitrag Bodenschutz (URST Greifswald, 11.09.2024) zum Bebauungsplan Nr. 9 erarbeitet. Dieser wurde dem StALU MM vorgelegt. Gemäß Schreiben des StALU MM vom 11.11.2024 wurde diesem Fachbeitrag und der Entwässerungskonzeption (Ingenieurbüro Voigtländer, Bad Doberan, 02.09.2024) zugestimmt, die Bedenken zum Bodenschutz wurden ausgeräumt. Gemäß Fachbeitrag ist das Regenwasser von den künftig weitgehend versiegelten Flächen zentral in die Regenwasserkanalisation abzuleiten, so dass keine Versickerung mehr erfolgt. Die Eingriffe in den belasteten Boden sind z.B. durch Pfahlgründungen zu minimieren, umfänglicher Bodenaustausch ist zu vermeiden. Bei baubedingten Eingriffen ist eine Abdeckung des Altlastenkörpers vorzunehmen. Bei straßenbaubedingten Eingriffen in belasteten Boden ist ein Bodenaustausch vorzusehen. Auch das Wasser von den Straßen ist geregelt abzuführen. Diese Maßnahmen bewirken eine Unterbrechung der Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden – Mensch.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock, jedoch nicht innerhalb von Hochwasserrisikogebieten. Zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde außerdem ein „Wasserrechtlicher Fachbeitrag“ (URST Greifswald, 04.09.2024) erarbeitet. In der Zusammenfassung des Fachbeitrages wird dargestellt: „Auf Grundlage der vorliegenden Auswertung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 09 "Neugestaltung des Areals an der Schillerstraße" mit den Anforderungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des Verschlechterungsverbots und Verbesserungsgebots betroffener Grund- und Oberflächenwasserkörper vereinbar ist. Das Trendumkehrgebot ist nicht betroffen. Die hydrochemische Beschaffenheit der Grund- und Oberflächenwasserkörper wird durch die Realisierung des Vorhabens nicht nachteilig verändert. Aus fachlicher Sicht ist das Vorhaben somit zulassungsfähig.“

Ziel für das Plangebiet ist es, dass anfallende Niederschlagswasser in die Vorflut, die Regenwasserleitungen des Zweckverbandes Kühlung, einzuleiten und damit aus dem Ablagerungskörper wegzuleiten. Es erfolgt damit eine geregelte Ableitung des

unbelasteten Niederschlagswassers. Eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers ist aufgrund der Lage auf der ehemaligen Hausmülldeponie auszuschließen. Der Einsatz von Streusalz wird untersagt. Die Flächenversiegelungen und die Ableitung des Regenwassers reduzieren den Grundwassereintrag und damit dessen Belastung, die Verringerung der Sickerwassermenge ist also positiv zu bewerten. Im Rahmen der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde aufgezeigt, dass durch eine begrenzte Einleitmenge von 20 l/s eine Rückhaltung in den jeweiligen Grundstücksflächen erforderlich wird. Die Anlagen zur Rückhaltung können unterirdisch errichtet werden, unter dem Grundsatz, möglichst gering in den Boden einzugreifen.

Die Biotopkartierung hat ergeben, dass von der Planung überwiegend Biotoptypen mit einer geringen Bedeutung betroffen sind.

Eine Ausnahme bilden die vorhandenen, gesetzlich geschützten Bäume sowie die Alleen und Baumreihen an den Planstraßen. Mit dem Ausbau der Planstraße A werden Baumrodungen notwendig. Die Ausnahmegenehmigung zur Fällung der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung der Naturschutzverbände in Aussicht gestellt. Ausgleichspflanzungen für entfallende Bäume werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Darüber hinaus kommt es mit dem Ausbau der Zufahrt für das Feuerwehrgelände sowie dem Ausbau der Planstraßen zu einer Überschneidung mit dem Wurzelschutzbereich einiger Bäume der Linden-Allee. Hier sind Schutzmaßnahmen zu treffen, damit der Eingriff so gering wie möglich bleibt und ein Erhalt der Bäume gewährleistet wird.

Des Weiteren werden Grünflächen mit Gehölzbeständen zum Erhalt festgesetzt und damit die ökologische Funktionsfähigkeit weiterhin gewährleistet.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9 erarbeitet. Unter Einhaltung der daraus im Bebauungsplan abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für u.a. Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung bilanziert. Die Festlegung einer Grundflächenzahl und die Festsetzung von Grünflächen minimieren Beeinträchtigungen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch das Ökokonto LRO-059 „Umwandlung einer Wohngebietsfläche in Siedlungsgrün“ in der Stadt Schwaan sowie durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-035 „Suckower Offenlandschaft“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen.

Mögliche Immissionen wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Einschätzung geprüft. Unzulässige Beeinträchtigungen auf vorhandene bzw. geplante Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Mit den Zielen des Bebauungsplan Nr. 9 hat die Stadt Schwaan ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Schwaan entspricht.

Schwaan, den

.....
Der Bürgermeister