



Stadtbauamt  
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

12.12.2022  
Ak./Tel. -4233

## **Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Ziel des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Schulzentrums geschaffen werden. Die Sicherung der Haupteinfahrt über die Verlängerte Scharnhorststraße geht einher mit einer kleinräumigen öffentlichen Parkplatzanlage zu Lasten von Kleingartensparten.

Das geplante Schulzentrum besteht aus einer 3-zügigen Grundschule mit Hort, einer 2- bis 3-zügigen Regionalschule mit 3-zügiger Orientierungsstufe, einer 2-Feld-Sporthalle (in 3-teilbar) und den zugehörigen Sport- und Freianlagen in 2 Bauabschnitten.

Das überplante Gelände liegt im Stadtteil Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung südwestlich der Bahntrasse. Der nördliche Teil des Plangebiets wurde bis zum Herbst 2020 als Pachtfläche durch zwei Kleintierzuchtvereine sowie einzelne Gartennutzer\*innen genutzt. Nach Kündigung der Pachtverhältnisse wurden der gesamte Bewuchs und die hinterlassenen Anlagen entfernt, die Altlasten- und Schadstoffsituation gutachterlich untersucht und beseitigt. Zusätzlich wurden ein ca. 25 m breiter Streifen der vorhandenen Kleingartenanlage „Fortschritt“ sowie eine geringfügige Fläche der Kleingartenanlage „Am Kleinbahnhof“ südlich der Verlängerten Scharnhorststraße für die o.g. Vorhaben vorbereitet.

Der Planbereich liegt nördlich und südlich der Verlängerten Scharnhorststraße zwischen dem vorhandenen Regenrückhaltebecken Fleischerwiese im Westen und der Osnabrücker Straße im Osten. Weiterhin wird der Planbereich im Norden von vorhandenen Grünflächen und von den überplanten Kleingartenflächen einschließlich Verkehrswege im Süden begrenzt. Die Gesamtfläche umfasst rd. 5,6 ha.

Der großflächige Teil des Plangebiets nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie mit „Sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die derzeitigen Nutzungen, wie Verkehrswege, Grünflächen (inkl. Einzelbäume und Hecken) und Gräben sind als Bestand festgesetzt. Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausbaus des östlichen Abschnitts der Verlängerten Scharnhorststraße sowie der geplanten öffentlichen Parkplatzanlage sind die hierfür erforderlichen Flächen als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Weitere Festsetzungen/Maßnahmen erfolgten zum Artenschutz, zu den Ausgleichs-, den CEF- und Gestaltungsmaßnahmen, wie auch zum Hoch- und Niederschlagswasser sowie zur Gestaltung gemäß Landesbauordnung M-V. Der Parkplatz ist mit Infrastruktureinrichtungen zur Förderung der Elektromobilität auszustatten. Der Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ist nicht vollständig im Plangebiet möglich, daher ist Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

## **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 114 mit der Bezeichnung „Verlängerte Scharnhorststraße“ wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 27.02.2017 gefasst. Die amtliche Bekanntmachung hierfür erfolgte am 31.03.2017 ortsüblich im Greifswalder Stadtblatt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung am 14.05.2018 über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung sowie über etwaige Planungsalternativen unterrichtet.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan bestand aus drei städtebaulichen Konzeptionen. Diese wurden als Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 15.5.2018 bis 19.06.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung führten die kritischen Grundwasserverhältnisse zum Verzicht auf eine potenzielle Wohnentwicklung im südwestlichen Teil der Verlängerten Scharnhorststraße. Entsprechend wurde der Entwurf (1. Durchgang) des Bebauungsplans am 16.12.2019 in Abänderung des Geltungsbereichs beschlossen. Anschließend erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2020 bis 10.03.2020 durchgeführt.

In Auswertung der Behördenbeteiligung wurde die Verkehrssicherheit im Bereich des künftigen Schulzentrums mehr in den Fokus gerückt und hierbei der Bedarf an mehr Verkehrsflächen festgestellt. Deshalb wurde am 01.02.2021 ein entsprechender Beschluss für die nochmalige Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gefasst und demzufolge ein weiterer Entwurf (2. Durchgang) erarbeitet. Hierfür fasste die Bürgerschaft am 14.06.2021 einen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 05.07.2021 bis 03.08.2021 gemäß der Bekanntmachung vom 25.06.2021. Aus formalen Gründen wurde die Auslegung nach einer Bekanntmachung vom 27.08.2021 im Zeitraum zwischen dem 06.09.2021 und dem 05.10.2021 wiederholt.

Aufgrund der verkehrstechnischen Planung zum Ausbau der Verlängerten Scharnhorststraße und der sich daraus ergebenden Veränderungen im Randbereich wurde der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans geändert. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Aus diesem Grund wurden lediglich die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Zum geänderten Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans erfolgte die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 04.04.2022 bis einschließlich 10.05.2022 auf der Grundlage der Bekanntmachung vom 25.03.2022.

Die während der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen hat die Bürgerschaft geprüft. Deren Abwägung wurde gemeinsam mit dem Satzungsbeschluss am 05.09.2022 beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren angepasst (27. und 29. Änderung).

## **Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist.

Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen nach Realisierung der Vorhaben des Bebauungsplans.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich im Wesentlichen auf die Versiegelung und den Verlust von Grünflächen sowie Einzelbäumen. Diese wurden bewertet und nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V kompensiert.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde bereits dargelegt, dass mit der Realisierung des Bebauungsplans ein Verlust von vorhandenen Biotoptypen verbunden ist. Die Planung bedeutet eine Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung dieser Flächen.

Daraus resultieren in erster Linie negative Auswirkungen für die Funktionsfähigkeit des Bodens und des Wasserhaushalts. Darüber hinaus gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, deren Bedeutung aufgrund der betroffenen Lebensraumstrukturen aber in der Gesamtabwägung als vertretbar eingeschätzt wird, wie aus den ausführlichen Erläuterungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Umweltberichtes hervorgeht.

Als Ausgleich erfolgen im Plangebiet Gehölzpflanzungen, so sind im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen Laubbaum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Außerdem soll eine Ergänzungspflanzung als Ersatz für eine ungenehmigte Gehölzentfernung an der nordwestlichen Seite des Plangebiets erfolgen.

Darüber hinaus erfolgt zum naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangebiets eine Neuanlage von Waldflächen mit einem Sukzessionsanteil von mind. 30 % in der Gemeinde Wackerow, Gemarkung Steffenshagen, Flur 1. Es handelt sich hierbei um eine Kompensationsmaßnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, deren Kompensationsüberschuss dem vorliegenden Bebauungsplan anteilig zugeordnet werden kann.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 geregelt. Der erste Teil der CEF-Maßnahmen wurde vor der Erschließung und Bebauung des Plangebiets hergerichtet. Der zweite Teil der CEF-Maßnahmen ist in Abhängigkeit von kommenden Prüfungsergebnissen zu berücksichtigen. Das Schutzgut Mensch ist durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm beeinträchtigt. Diesem ist u.a. mit den Gebäuden und deren Stellung zu entgegen, deren Außenbauteile mit dem Schalldämmmaß nach DIN 4109 in Verbindung mit einer kontrollierten, fensterunabhängigen Lüftung zu errichten sind.

Zum Schutz der Insekten wurden Regelungen zum nächtlichen Baubetrieb bzw. Schulbetrieb festgesetzt. Um die Verletzung/Tötung von Amphibien während der Wanderbewegungen aus den Kleingartenanlagen in Richtung Regenrückhaltebecken zu verhindern, ist bauzeitlich ein Amphibienzaun und langfristig eine feste Amphibienleiteinrichtung vorgesehen. Eine Gefährdung von in der benachbarten Kleingartenanlage verbliebenen Zauneidechsen soll durch das Aufstellen eines Reptilienzauns im Baufeld verhindert werden. Die Entfernung von potenziellen Winterquartieren zum Schutz von Amphibien und Zauneidechsen hat durch ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Weitere umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegt. Dazu gehören u.a. Festsetzungen:

- von Dachbegrünungen für alle Gebäude des künftigen Schulzentrums, zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses zur lokalklimatischen Anpassung und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch die Baukörper,
- von Fassadenbegrünungen zur lokalklimatischen Anpassung und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds,
- von vorhandenen Grünstrukturen und von Flächen mit Pflanzgeboten zur lokalklimatischen Ausgleichfunktion und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

Durch die vollständige Integration der im Umweltbericht vorgegeben Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass von den durch die Bebauungsplanung planungsrechtlich vorbereiteten Bauvorhaben keine erheblichen nachhaltigen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Im Ergebnis der hydrologischen und hydrogeologischen Untersuchung soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet direkt in das angrenzende Regenrückhaltebecken Fleischerwiese oder nach Vergrößerung von drei Durchlässen in den Graben 25/1 bzw. Graben 25/1 alt-1 eingeleitet werden.

### **Abschließendes Ergebnis der Abwägung**

Die Anregungen der zum Satzungsbeschluss noch relevanten Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie zu den Entwürfen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange abgewogen. Den Anregungen wurde gefolgt bzw. teilweise gefolgt. Dabei fanden folgende Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Berücksichtigung:

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) und die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sowie der Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ verwiesen in ihren Stellungnahmen auf das berichtspflichtige Gewässer zum Graben 25 im Rahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und forderten daher das Herstellen der ökologischen Durchgängigkeit durch Entrohrung des Grabenabschnitts im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Dies wird das Abwasserwerk der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustands zur gegebenen Zeit umsetzen. Da derzeit keine Angaben und Planungen zur Verwirklichung der für den Graben 25 vorgesehenen Maßnahme vorliegen, ist die künftige Umsetzung der Maßnahme grundsätzlich innerhalb der Grünflächen nordwestlich des Bebauungsplangebiets möglich.

Weiterhin weist das StALU auf die erhöhte Hochwassergefährdung infolge eines höheren klimabedingten Meeresspiegelanstiegs hin. Der Hinweis wird bei den weiteren Planungen beachtet.

Seitens des Naturschutzbunds, Kreisverband Greifswald, wurden Bedenken zur Kartierungsmethodik des Artenschutzes geäußert. Nach Prüfung des zu diesem Zeitpunkt fortgeschrittenen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der daraus ergebenden Maßnahmen wurde festgestellt, dass die bereits durchgeführten Untersuchungen der gängigen Methodik entsprachen.

### **Schlussbemerkung**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - ist am 25.11.2022 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Die Öffentlichkeit kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -, die Begründung mit Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ab diesem Tag in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Markt 15/Stadthaus während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 10a Absatz 2 BauGB auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie ergänzend in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse - <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> - eingestellt.

gez.

J. Akrami