



## 27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 30.06.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	21.07.2020	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	05.08.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	11.08.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	17.08.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	31.08.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Feststellungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfes der 27. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt, wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt. Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
2. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 2).
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 3) wird gebilligt.

### **Sachdarstellung**

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Der Flächennutzungsplan mit Stand der Neubekanntmachung im August 2015 weist den 27. Änderungsbereich als eine

Wohnbaufläche sowie kleinanteilige Grünflächen als städtebauliches Ziel aus. In Bezug auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten zur Errichtung eines inklusiven Schulzentrums im Bebauungsplangebiet Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – soll die Darstellung der künftigen Bodennutzung im Flächennutzungsplan angepasst werden.

Diese städtebauliche Zielstellung soll mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren die verbindliche Bauleitplanung vorbereiten. Darzustellen ist daher die künftige inklusive Bildungseinrichtung im Planbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Weitere Darstellung ist die Grünfläche, die im Randbereich vorhanden ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Februar/März 2020 mit dem Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans. Auf eine frühzeitige Beteiligung für den Vorentwurf wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf der Grundlage einer Bürgerversammlung am 14.05.2018 sowie der Planauslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Mai/Juni 2018 erfolgte.

Den Aufstellungsbeschluss für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am 16.12.2019 beschlossen (BV-V/07/0086).

Zum Entwurf gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die für die Flächennutzungsplanung relevanten Stellungnahmen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zusammengefasst. Den Anregungen und Hinweisen wurde gefolgt bzw. auf die betreffende Planung, d. h. die Ausführungsplanung verwiesen.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen und wird mit Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

## Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	
-----------------------------	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

<b>Anlage/n</b>
-----------------

- 1 Abwägungsprotokoll öffentlich
- 2 Plan öffentlich
- 3 Begründung öffentlich

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße -  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Aufstellungsverfahren:	Datum
<hr/>	
(alle angegebenen §§ sind die des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634))	
• Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8)	16.12.2019
- Bekanntmachung des Beschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 1)	31.01.2020
<hr/>	
• frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1)	Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 114 ersetzt diesen Planschritt
- Bekanntmachung	(§ 3 Abs.1 Satz 3 Nr. 2)
- öffentliche Auslegung vom	---
bis zum	---
• frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1)	
- Anschreiben an Behörden vom	---
Frist bis zum	---
<hr/>	
• Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.12.2019
• Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2)	
- Bekanntmachung	31.01.2020
- öffentliche Auslegung vom	10.02.2020
bis zum	10.03.2020
- Anschreiben an Behörden vom	03.02.2020
Frist bis zum	10.03.2020

Nachfolgend sind alle eingegangenen Anregungen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch relevant sind, wie folgt abgewogen:

**1. Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Alle Hinweise und Stellungnahmen sind bei Bedarf an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden.

(\*) = Nr. der Beteiligungsliste

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	<p><b>(3*) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern</b> Stellungnahme vom 16.04.2020 zum Entwurf</p> <p>Mit dem o. g. Vorhaben (4 ha) soll ein innenstadtnaher Schulstandort entwickelt werden. Dazu soll im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Der Bereich wird als Grünfläche und auch als Kleingartenanlage genutzt. Den Entwicklungsbedarf und die Nachfrage begründet die Stadt mit den Ergebnissen und Zielstellungen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Greifswald 2030plus“.</p> <p>Gemäß Ziel 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) nimmt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zusammen mit der Hansestadt Stralsund eine Funktion als gemeinsames Oberzentrum wahr. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine Umnutzung und städtebauliche Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen, die mit der Ausstattung eines gemeinsamen Oberzentrums übereinstimmt. Das Vorhaben entspricht grundsätzlich der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP 2016 sowie 4.1 (4), (6) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.</p> <p>Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 114 sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.2	<p><b>(6*) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG)</b> Stellungnahme vom 10.05.2019 zum Entwurf</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu</p>	

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>den eingereichten Unterlagen vom 07.02.2020 keine Stellungnahme ab. Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>1.3</p>	<p><b>(10*) Landkreis Vorpommern-Greifswald</b> Stellungnahme vom 05.03.2020 zum Entwurf</p> <p>1. Gesundheitsamt 1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst Die Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst – ÖGDG M-V) vom 19 Juli 1994 (GVOBI M-V Nr. 212-4) abgegeben. Es bestehen keine Bedenken zur Planung.</p> <p>2. Amt für Bau und Umwelt 2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz 2.1.1.SB Bauleitplanung Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>1. Die Stadt Greifswald verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.</p> <p>2. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans unterliegt der Genehmigungspflicht.</p> <p>3. Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen keine Bedenken zur Planung.</p> <p>2.2. SG Naturschutz (Stellungnahme am 03.04.2020 nachgereicht) Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme: Umweltbericht Zur umfassenden Beurteilung der von der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingereichten Planung über die 27. Änderung des FNP ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden. Dies ist in der vorliegenden Unterlage nicht erfolgt und ist zu ergänzen. Die Belange der Eingriffsregelung und des Artenschutzes werden auf Ebene des Bebauungsplanes umfassend erörtert.</p> <p>3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung</p>	<p>Die Sachdarstellung ist zutreffend.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend eine textliche Ergänzung in der Begründung vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>3.1. SG Abfallwirtschaft/ Immissionsschutz Zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gibt es seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Einwände. Auflagen und Hinweise werden in der Stellungnahme zum B-Plan Nr. 114 gegeben. Sie sind zu beachten.</p> <p>3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung 3.2. SG Wasserwirtschaft Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Korrekturen, Auflagen und Hinweise zu:</p> <p>Allgemeine Auflage Bei der Beurteilung des Vorhabens sind dessen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt unter besonderer Beachtung der Hochwassergefährdung des Plangebiets und einer ordnungsgemäßen Niederschlagsbeseitigung und Gewässerunterhaltung sowie den Schutz von Oberflächen- und Grundwasser zu prüfen. Die rechtlichen Anforderungen sind u.a. in der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL), im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und im Landeswassergesetz M-V (LWaG) festgelegt. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen sind in der Begründung und im Umweltbericht zu benennen und aufzunehmen.</p> <p>Trinkwasser/ Trinkwasserschutz Hinweis: Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebieten oder Vorrangs bzw. Vorbehaltsflächen zur Trinkwassersicherung nach § 51 WHG.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Oberflächengewässer Auflagen:</p> <p>1.) Die Anforderungen der EG-WRRL zur Erreichung des guten ökologischen Zustandes des Grabens 25 sind zu beachten. Gemäß § 27 bis 29 WHG ist der Graben 25 so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden wird und das gute ökologische Potential und der gute chemische Zustand bis 2027 erreicht werden.</p> <p>2.) Gem. § 38 WHG sind an den offenen und dem verrohrten Vorfluter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen, die der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung dienen und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.</p> <p>Hinweise:</p> <p>1.) Das von der Planänderung betroffene Gebiet wird südlich durch den Graben 25/1 und östlich durch die Gräben 25/a und 25/1a begrenzt. An der südlichen Grenze des Änderungsgebietes mündet der Graben 25/005 in den Graben 25/1.</p> <p>Im Norden quert der Graben 25 als Rohrleitung (Beton DN 800) das Plangebiet. Der Graben 25 ist ein EG-WRRL - relevantes Gewässer (Wasserkörper RZYI-2100).</p> <p>2.) Die Gräben stellen wichtige Vorfluter für die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung dar, deren Einzugsgebiete bis in die Gemeinde Weitenhagen reichen.</p> <p>Korrekturen:</p> <p>1.) Korrektur Begründung, Teil 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</p> <p>Pkt. 5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation Satz 5: Gewässerbezeichnungen korrigieren und ergänzen,</p> <p>2.) Pkt. 6. Gewässerrandstreifen/Hochwasserschutz</p>	<p>1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans und ist auf Ebene der Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans und ist auf Ebene der Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>1.) Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend in der Begründung angepasst.</p> <p>2.) Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>1.) Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend in der Begründung geändert.</p> <p>2.) Den Hinweisen wird gefolgt und entsprechend in der Begründung geändert.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Satz 1: Gewässerbezeichnungen korrigieren und ergänzen; Satz 1: Rechtsgrundlage für Gewässerrandstreifen korrigieren - § 38 Abs. 1 WHG Korrektur Teil II Umweltbericht 3.) Pkt. 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung 2. Absatz, Satz 3: Gewässerbezeichnungen korrigieren und ergänzen 4.) Pkt. 2.1.4. Schutzgut Wasser 2. Absatz, Satz 1: Im Plangebiet befinden sich keine künstlichen Of-fengewässer. Die Vorfluter sind gem. § 28 WHG als erheblich veränderte Gewässer einzustufen; 2. Absatz, Satz 2: Gewässerbezeichnungen korrigieren und ergänzen; 2. Absatz, Satz 4: Einzugsgebiet korrigieren; 3. Absatz: Fehlerhafte Angaben! Die Prognose ist für das Vorhabens-gebiet abzugeben.</p> <p>Wasserwirtschaftliche Anlagen Hinweis: 1.) Westlich grenzt das Plangebiet an das im Jahr 1994 in den Was-serlauf des Grabens 25 errichtete Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße. Es handelt sich dabei um eine wasserwirtschaftliche Anlage und diese befindet sich im Anlagenbestand und in der Unterhaltungslast des Abwasserwerkes Greifswald. Korrektur Teil II Umweltbericht Pkt. 2.1.1. Schutzgut Mensch Satz 4: Das RRB ist kein Gewässer i.S. des § 2 Abs. 1 WHG, sondern eine technische Anlage.</p> <p>Schmutzwasserbeseitigung Auflage:</p>	<p>3.) Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend in der Begründung geändert. 4.) Den Hinweisen wird gefolgt und entsprechend in der Begründung geändert.</p> <p>1.) Den Hinweisen wird gefolgt und entsprechend in der Begründung geändert.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>1.) Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers hat unter Berücksichtigung der § 55 Abs. 1 und § 56 WHG sowie von § 40 Abs. 1, 2 LWaG zu erfolgen. Hinweis: 1.) Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser ist in die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Die Abwasserbeseitigungsanlage der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist zu beachten.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung Auflage: 1.) Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der § 5 Abs. 1 und § 55 Abs. 1, 2 WHG sowie von § 40 Abs. 1, 3 Landeswassergesetz M-V (LWaG) zu erfolgen. Hinweise: 1.) Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen hohen Grundwasserstände generell nicht möglich. 2.) Eine betriebsbereite öffentliche Niederschlagswasserkanalisation steht für das Plangebiet nicht zur Verfügung. Korrektur: Pkt. 3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 1. Absatz, letzter Satz: Widerspruch zu den Ergebnissen des Hydrologischen und hydrogeologischen Abschlussberichtes 2019. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der vorhandenen hohen Grundwasserstände nicht möglich. Niederschlagswasser ist zu sammeln, abzuleiten und ordnungsgemäß zu beseitigen.</p>	<p>1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.</p> <p>1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.</p> <p>1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.</p> <p>1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.</p> <p>2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.</p> <p>1. Den Hinweisen wird gefolgt und entsprechend in der Begründung geändert.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hochwasserschutz Auflage: 1.) Aufgrund der im Hydrologischen und hydrogeologischen Abschlussbericht 2019 empfohlenen Geländeerhöhung mittels Aufschüttung des Baugrundes auf 2,00 m NHN ist zu beachten, dass eine Beeinträchtigung benachbarter, tiefer liegender Grundstücke durch abfließendes Wasser nach § 37 WHG auszuschließen ist. Hinweise: 1.) Der Planbereich liegt mit den angegebenen Geländehöhen vollständig unter dem Bemessungshochwasser für Greifswald von 2,90 m NHN und daher vollständig im überflutungsgefährdeten Bereich. 2.) Auch nach Fertigstellung des Sperrwerkes an der Ryckmündung und der Deiche in Wieck, Eldena und Ladebow besteht ein Restrisiko durch einen möglichen Ausfall der Küstenschutzanlagen oder ein Zusammentreffen von Binnen- und Außenhochwasser.</p> <p>4. Ordnungsamt 4.1. SG Brand- und Katastrophenschutz Es wird wie folgt Stellung genommen: Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser Für das Gebiet des Flächennutzungsplanes liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwas-</p>	<p>1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans und ist auf Ebene Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>1.) Der Hinweis wird gefolgt und entsprechend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>2.) Der Hinweis wird berücksichtigt und entsprechend eine textliche Änderung bzw. Ergänzung in der Begründung vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend in der Begründung berücksichtigt.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	seralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt. (Grafik beigelegt) Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.	
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	Den Hinweisen wird teilweise gefolgt und entsprechend in der Begründung berücksichtigt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.4	<p><b>(11*) Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU), Stralsund</b> vom 05.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.</p> <p>Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine naturschutz- und bodenschutzrechtlichen Belange, die durch das StALU Vorpommern zu vertreten sind, berührt werden.</p> <p>Küstenschutzanlagen des Landes M-V im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG werden durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes Greifswald nicht berührt.</p> <p>Die erforderlichen Aussagen zum Küsten- und Hochwasserschutz wurden im vorliegenden Entwurf unter Pkt. 4.5 „Hochwasserrisiko-managementplan“ berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der EG-WRRL-Zielstellungen für den berichtspflichtigen Graben 25 (WasserkörperRYZI-2100) verweise ich auf meine Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 114 „Verlängerte Scharnhorststraße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.</p> <p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend eine textliche Ergänzung in die Begründung eingearbeitet.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend eine textliche Ergänzung in die Begründung eingearbeitet. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
1.5	<p><b>(12*) Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU), Ueckermünde</b> vom 25.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Dem vorliegenden o. g. Bebauungsplan und der in diesem Zusammenhang stehenden 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Greifswald stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen. Es ergeben sich aus meiner Sicht keine Hinweise oder Anregungen. Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.6	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
1.7	<p><b>(14*) Polizeipräsidium Neubrandenburg, Polizeiinspektion Anklam</b> Stellungnahme vom 10.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Gegen die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bestehen seitens des Sachbereiches Verkehr der Polizeiinspektion Anklam keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.6	<p><b>(15*) Deutsche Telekom AG, T-Com</b> Stellungnahme vom 10.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. 5. v. § 68 Abs. 1 1KG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die 27. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Bauausführung berücksichtigt.
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.6	<p><b>Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Arbeitsschutz und technische Sicherheit</b> Stellungnahme vom 02.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Flächennutzungsplan i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 derzeit keine Bedenken gibt. Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauf-</p>	

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>tragte zur Stellungnahme zugeleitet werden. Hinweis: 1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. 1, S. 1283)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
	<p><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
1.7	<p><b>(36*) Wasser- und Bodenverband „Ryck – Ziese“</b> Stellungnahme vom 02.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Der geänderte Planbereich befindet sich auf der nördlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße. Im ausgewiesenen Planbereich werden folgende Gewässer II. Ordnung berührt: Graben 25, Graben 25/a, Graben 25/1 und Graben 25/1a. Der Graben 25 ist ein berichtspflichtiges Gewässer im Rahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). In der Begründung ist folgendes zu bemerken und zu ändern:</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt und entsprechend die Begründung angepasst.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>1.) Seite 6 5 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation Im Absatz 2 muss geändert werden: „Die Gräben 25, 25/1, 25/a und 25/la befinden sich im Plangebiet.“</p> <p>2.) Seite 7 6 Gewässerrandstreifen/Hochwasserschutz Der erste Satz muss geändert werden: „Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden an den Vorflutgräben 25/a, 25/la und 25/1 ab der Böschungsoberkante ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, der der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung dient.“</p> <p>3.) Seite 12 2.1.4 Schutzgut Wasser Im Absatz 2 sind die Grabenbezeichnungen zu ändern: 25, 25/1, 25/a und 25/la. Im Absatz 3 muss stehen: Das Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.</p>	
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	Den Hinweisen wird gefolgt und entsprechend die Begründung angepasst. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**2. Nachbargemeinden**

Alle Hinweise und Stellungnahmen sind bei Bedarf an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden.

(\*) = Nr. der Beteiligungsliste

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.1	<p><b>(41*) Gemeinde Hinrichshagen</b> Stellungnahme vom 18.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Die Gemeindevertretung von Hinrichshagen beschließt, gegen die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
2.2	<p><b>(45*) Gemeinde Weitenhagen</b> Stellungnahme vom 16.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Die Gemeindevertretung von Weitenhagen beschließt, gegen die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
2.3	<p><b>(46*) Gemeinde Levenhagen</b> Stellungnahme vom 16.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Die Gemeindevertretung von Levenhagen beschließt, gegen die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
2.4	<p><b>(46*) Gemeinde Kemnitz</b> Stellungnahme vom 11.03.2020 zum Entwurf</p> <p>Die Unterlagen zu o.g. Planungen haben dem Bauausschuss der Gemeinde Kemnitz zur Sitzung des Bauausschusses am 05.03.2020 zur Stellungnahme vorge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**27. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	legen. Die Gemeinde Kemnitz hat keine Einwände, Hinweise und Bedenken. Die Belange der Gemeinde Kemnitz werden nicht beeinträchtigt.	
	<b>Beschluss der Bürgerschaft</b>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**3. Öffentlichkeit**

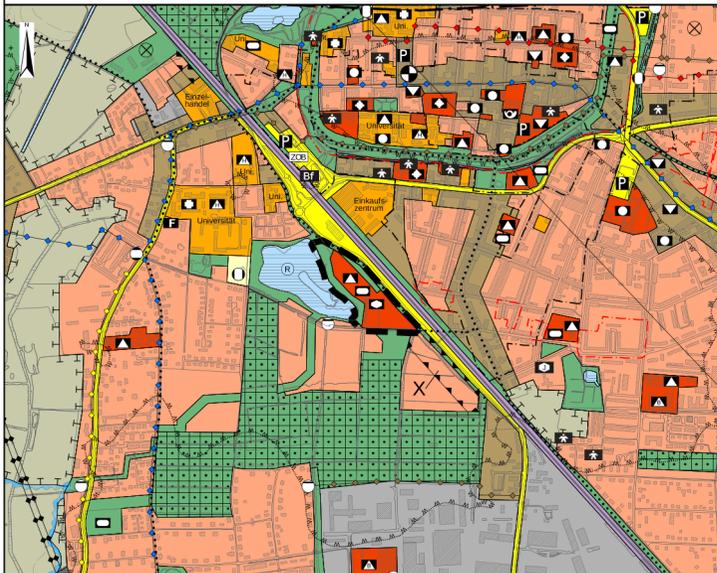
Es liegt keine Stellungnahme vor.

4. Der Oberbürgermeister wird der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von dem Beschluss der Bürgerschaft unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Juli 2019

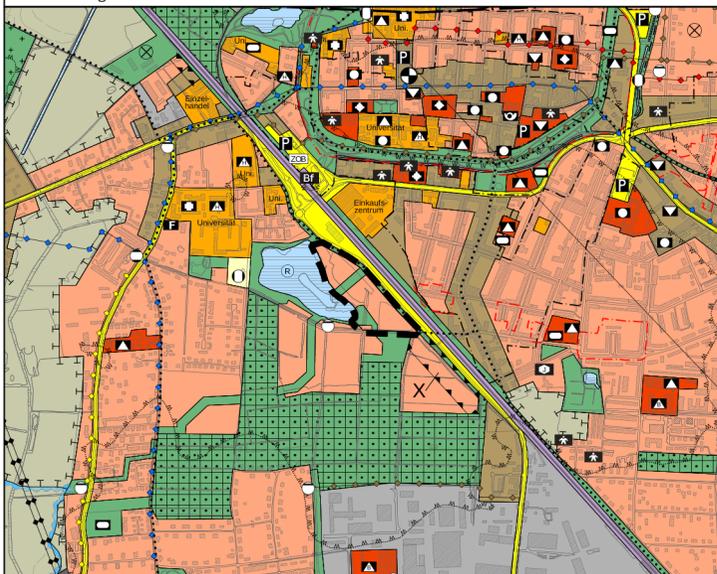


# 27. Änderung des Flächennutzungsplans



## Planauszug vor der Änderung

Neubekanntmachung Flächennutzungsplan rechtswirksam seit 27.11.2015  
Lesefassung mit Stand vom 30.05.2020



## Planzeichenerklärung

(Erklärung der Planzeichen für den Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß PlanZV, BauGB und BauNVO)

### Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche  
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Fläche für Gemeinbedarf  
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)



### Grün- und Wasserflächen

Allgemeine Grünfläche  
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



### Sonstige Flächen und Darstellungen

Überflutungsgefährdete Bereiche  
(der Änderungsbereich liegt vollständig  
im Überflutungsgefährdeten Bereich)



Grenze des Änderungsbereichs



### Einrichtungen für den Gemeinbedarf Ausbildung

Schule - allgemeinbildend



### Soziales und Gesundheit

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und  
Einrichtungen



### Kultur und Freizeit

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und  
Einrichtungen



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I, S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

## Hinweis

- Kartengrundlage: Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt/ Abteilung Vermessung generalisierte Daten der Stadtkarte Stand: Februar 2015

## Verfahrensvermerke

- Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde aufgrund des Änderungsbeschlusses vom 16.12.2019 begonnen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 31.01.2020 erfolgt.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPg M-V beteiligt worden.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister
- Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 16.12.2019 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 16.12.2019 den Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - haben in der Zeit vom 10.02.2020 bis zum 10.03.2020 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:  
Montag 9:00 - 18:00 Uhr  
Dienstag 9:00 - 18:00 Uhr  
Mittwoch 9:00 - 18:00 Uhr  
Donnerstag 9:00 - 16:00 Uhr  
Freitag 9:00 - 12:00 Uhr  
Die auszulegenden Unterlagen sind gemäß § 4a Absatz 4 BauGB zusätzlich eingestellt worden auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 27. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 31.01.2020 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem weiteren Hinweis, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des UmwRG gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, am 31.01.2020 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung ist gemäß § 4a Absatz 4 BauGB zusätzlich eingestellt worden auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Bekanntmachung ist über das zentrale Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht worden.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Hinweisen und Nebenbestimmungen erteilt.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Bürgerschaft vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister
- Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgerufen.  
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der die 27. Änderung des Flächennutzungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V, S. 467), hingewiesen worden.

Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im „Greifswalder Stadtblatt“ in das Internet unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltung/politik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen-der-verwaltung/> - eingestellt. Nach ihrer Ausfertigung wurde die 27. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltung/politik/ortsrecht/haushalt/bebauungsplaene/> - sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse - <https://bplan.geodaten.mv.de/Bauleitpläne> - eingestellt.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des ..... wirksam.

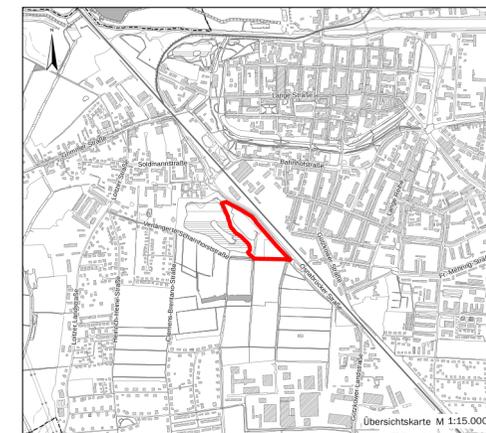
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister



# 27. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Gemarkung Greifswald, Flur 38 und 39

M 1:10.000



bearbeitet : J. Akrami  
gezeichnet : K. Roetz  
Datum : 02.07.2020  
Stadtbauamt  
Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde  
Markt 15  
17489 Greifswald

**27. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 114  
- Verlängerte Scharnhorststraße -

**Begründung mit Umweltbericht**

Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Stadtbauamt, Abt. 60.2 - Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde  
Bearbeiter: Jafar Akrami  
Tel.: 03834 / 8536 4233

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....	3
1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Erläuterung des Änderungsverfahrens.....	3
3.	Änderungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans .....	3
4.	Übergeordnete und örtliche Planungen einschließlich Konzepte .....	3
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan.....	5
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030plus) .....	6
4.5	Hochwasserrisikomanagementplan .....	6
4.6	Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan.....	7
5.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation .....	7
6.	Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz.....	7
7.	Immissionsschutz .....	7
8.	Denkmalschutz.....	8
9.	Städtebauliche Konzeption.....	8
10.	Flächenbilanz .....	8
11.	Wesentliche Auswirkungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans.....	8
II.	Umweltbericht.....	8
1	Einleitung.....	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	9
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt.....	10
2.1.3	Schutzgut Fläche .....	12
2.1.4	Schutzgut Boden .....	12
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	13
2.1.6	Wasserrahmenrichtlinie .....	13
2.1.7	Schutzgut Luft und Klima .....	14
2.1.8	Schutzgut Landschaftsbild .....	15
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
3	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	16
4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	16
4.1	Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung .....	17
5	Fazit.....	18

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

Die 27. Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf eine Fläche nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße, zwischen dem vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) im Westen und der Osnabrücker Straße im Osten. Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil „Fettenvorstadt“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Ziel der Planung ist, die betroffenen Flächen planungsrechtlich für die Errichtung eines Schulzentrums zu sichern. Der Schulstandort für den Schulbau ergab sich im Vorfeld aus einer intensiven Prüfung nach einer geeigneten Baufläche durch die Stadtverwaltung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Bei den gebietsbezogenen Standorten wurden verschiedene Auswahlkriterien, wie z.B. Flächenverfügbarkeit, städtebauliche Einbindung und verkehrliche Erschließung, zu Grunde gelegt. Die Schulstandorte wurden bereits sowohl im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Greifswald 2030plus als auch in den politischen Gremien der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hinsichtlich des Grundsatzbeschlusses für den Bau einer neuen Grundschule bzw. eines inklusiven Schulzentrums beraten und diskutiert. Anschließend wurde der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans für die Entwicklung eines inklusiven Schulzentrums favorisiert.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Der Änderungsbereich wurde als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Die geplante künftige Bebauung ist mit dem bestehenden Planrecht für das im Innenbereich gemäß § 34 BauGB gelegene Areal und mit den Darstellungen des teilweise wirksamen Flächennutzungsplans jedoch nicht in Übereinstimmung, so dass hierfür parallel der Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - aufgestellt wird. Damit sich dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den B-Planzielen anzupassen. Dieses wird mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

### **2. Erläuterung des Änderungsverfahrens**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es wird auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor durch die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - in der Zeit vom 15.05.2018 bis einschließlich 19.06.2018 im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte. Mit Anwendung dieser rechtlichen Grundlage wird das Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - beschleunigt. Im Zeitraum zwischen 10.02.2020 und 10.03.2020 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt.

### **3. Änderungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Greifswalder Innenstadt im Stadtteil „Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung“. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Süden durch den östlichen Abschnitt der Verlängerten Scharnhorststraße und im Osten durch die Osnabrücker Straße. Im Norden und Westen schließen Grünflächen bzw. Wasserflächen des RRB an. Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von rd. 4,02 ha. Südlich der Verlängerten Scharnhorststraße (Außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich die großflächige Kleingartenanlage „Fortschritt“.

### **4. Übergeordnete und örtliche Planungen einschließlich Konzepte**

#### **4.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliches Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Entsprechend des LEP M-V sind in den Gemeinden vorrangig die Innentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zur weiteren Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Hierbei wird Greifswald als Vorrangstandort für Einrichtungen der Daseinsvorsorge genannt, der als bedeutsamer Infrastruktur- und Wirtschaftsstandort sowie hinsichtlich einer zukunftsfähigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu entwickeln ist.

Mit dem B-Plan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – wird dieses Ziel unterstützt, da innerhalb des Stadtgefüges baurechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung einer Bildungsstätte geschaffen werden. Der 27. Änderungsbereich ist für diese Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen im Innenbereich optimal geeignet.

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald bilden gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Diese Festlegung ist als Ziel der Raumordnung (Z) zu berücksichtigen. Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt gemäß Pkt. 3.2.2 (2) die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.

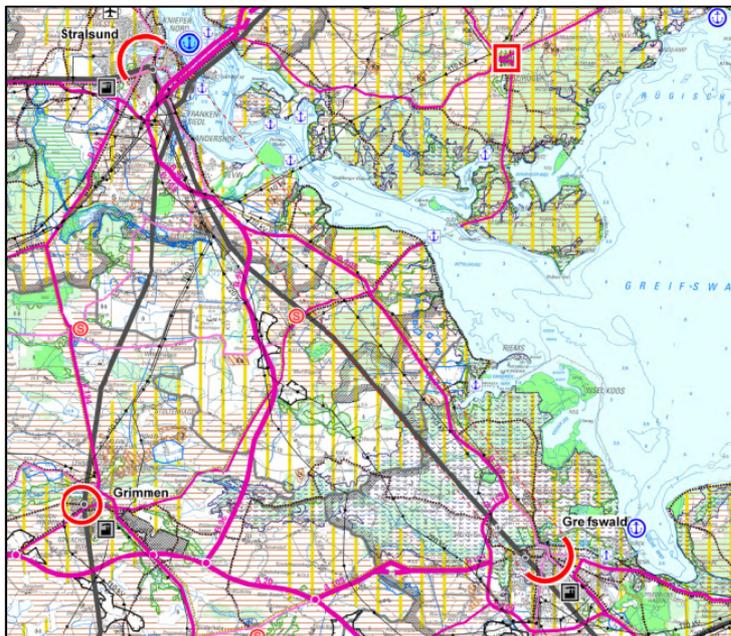


Abb. 1: RREP VP-Ausschnitt  
(Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm 2010)

Gemäß Pkt. 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Nach Pkt. 6.2.2 sollen allgemeinbildende Schulen bedarfsorientiert in allen Teilen der Planungsregion vorgehalten werden. Die Bündelung von sozialer Infrastruktur in zentralen Orten ist ein Grundsatz der Raumordnung. Gerade Schulen sind soziale Kristallisationskerne im Raum und Impulsgeber für die Entwicklung der Region. In diesem Sinne ist auch die Abstimmung der Schulentwicklungsplanung

mit der kommunalen Jugendhilfeplanung anzustreben. Diesen Zielen kann mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen werden, da es sich um eine innerstädtische Entwicklung und bereits erschlossenes Baugebiet handelt.

Die Stärkung der bestehenden Wohnstandorte in der Fettenvorstadt durch Revitalisierung baulich intensiv vorgenutzter Flächen entspricht grundsätzlich der landes- und regionalplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Der Flächennutzungsplan mit Stand der Neubekanntmachung im August 2015 weist den 27. Änderungsbereich als eine Wohnbaufläche sowie kleinanteilige Grünflächen als städtebauliches Ziel aus (siehe Abb. 2). Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungsart entspricht nicht dem Ziel des Bebauungsplans. Daher soll diese gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren geändert werden. Die Flächennutzungsplanänderung ist jedoch genehmigungspflichtig.

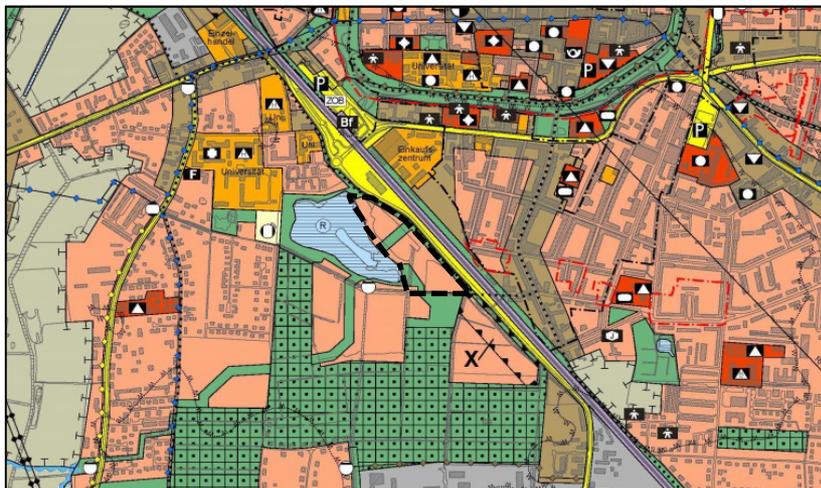


Abb. 2: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan  
(Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst überwiegend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen Schule bzw. soziale und sportliche Einrichtungen. Dargestellt werden auch die landschaftsbildprägenden Grünflächen als allgemeine Grünflächen.

## 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist den Änderungsbereich als potentielle Baufläche aus. (siehe Abb. 3)



Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan  
(Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

#### 4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030plus)

Als Folge einer positiven Bevölkerungsentwicklung in Greifswald und dem damit verbundenen Wohnungsbau haben sich, wie erwartet, insbesondere positive Effekte im Bevölkerungswachstum bei der Altersgruppe bis 18 Jahren sowie in den steigenden Schülerzahlen sowohl im Grundschulbereich als auch im weiterführenden Bereich herauskristallisiert. Im ISEK 2030plus wird auf die nachhaltige Ausstattung an Bildungseinrichtungen in relativ kurzer Zeit hingewiesen. Hierzu zählen Einrichtungen der frühkindlichen Bildung wie Kinderkrippen und Kindergärten sowie als hierfür zuständiger Träger im Gemeindegebiet auch Einrichtungen der Grundbildung (Grundschulen). Gemäß ISEK Greifswald 2030plus verfügt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – über eine Fläche mit „Erster Priorität“ für die Erschließung und Realisierung der städtischen Projekte. Das geplante Schulzentrum im 27. Änderungsbereich stimmt mit den Zielstellungen des ISEK 2030plus überein. Oberste Priorität ist es, die bis 2030 zu entwickelnden sozialen und kulturellen Bildungsstätten in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu berücksichtigen.

#### 4.5 Hochwasserrisikomanagementplan

Der Planbereich liegt mit Geländehöhen von 1,30 m bis 2,65 über NHN vollständig unter dem Bemessungshochwasserstand (BHW) für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald von 2,90 m NHN. Auch nach Fertigstellung des Sperrwerkes an der Ryckmündung und der Deiche in Wieck, Eldena und Ladebow besteht ein Restrisiko durch einen möglichen Ausfall der Küstenschutzanlagen oder ein Zusammentreffen von Binnen- und Außenhochwasser.

Für das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet sollen entsprechende Berechnungen im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.

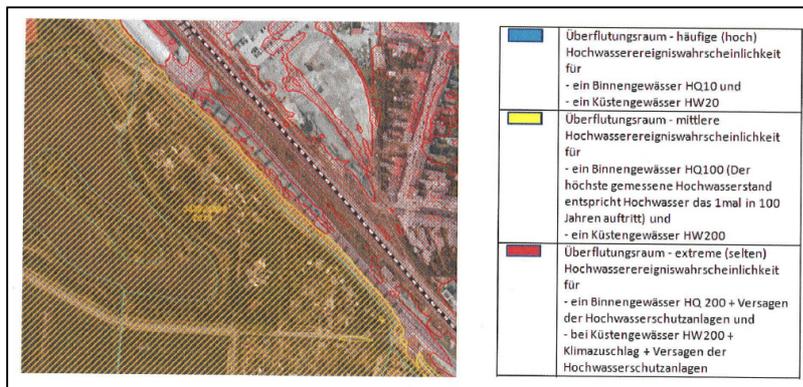


Abb. 4: Potentielle Überflutungsräume  
(Quelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz)

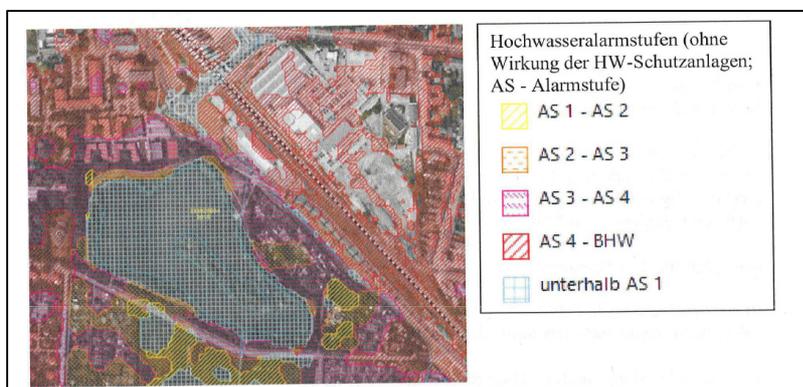


Abb. 5: Hochwasseralarmstufen  
(Quelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz)

#### **4.6 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan**

Gemäß der Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2007, soll bei der Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete sowie größerer Verkehrserzeuger mit Relevanz für den ÖPNV in der Regel die Anbindung an das Stadtbussystem berücksichtigt werden. Das Leitziel der „Stadt der kurzen Wege“ muss bei der Ausweisung neuer Bebauungsgebiete verfolgt werden, um eine effektive und wirtschaftliche Gestaltung des ÖPNV zu gewährleisten. In einer Entfernung von etwa 110 m ist eine Bushaltestelle an der Osnabrücker Straße (beidseitig) vorhanden. Diese werden derzeit durch die Anklamer Verkehrsgesellschaft mbH für die regionale Bus-Verbindung beansprucht. Aufgrund der geplanten Schuleinrichtungen im Geltungsbereich der 27. Änderung kann eine ÖPNV-Anbindung ausgebaut und für den Schulbetrieb sichergestellt werden. Weiterhin ist eine Verkehrsanbindung über den Greifswalder (Bus-)Bahnhof entsprechend des Nahverkehrsplans gegeben. Angesichts der innenstadtnahen Lage sowie der guten Einbindung an das Fahrradwegenetz entspricht die Entwicklung an der Osnabrücker Straße als Haupttradweg und der Verlängerten Scharnhorststraße als Fahrradstraße den allgemeinen Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Für das westliche Stadtrandgebiet sind diese Straßen wichtige Fuß- und Radverkehrsachsen innerhalb des Wegenetzes.

#### **5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation**

Der 27. Änderungsbereich stellt keine städtebauliche Qualität in der Landschaft dar und weist mehr eine Fehlentwicklung auf. Dieser wird derzeit durch zwei Kleintierzuchtvereine als Pächter. Genutzt. Hier wurden kleine und große Anlagen zur Tierhaltung (Hunde, Kaninchen und Tauben) untergebracht. Ein kleiner Teil der Fläche wird noch für die Gartennutzung beansprucht.

Die Gräben 25, 25/1, 25/a und 25/1a tangieren das Plangebiet im Süden und Norden. Diese gehören der Gewässer II. Ordnung. Das RRB mit seiner wasserwirtschaftlichen Funktion liegt im äußeren Rand des Gebietes. Dadurch wird das überschüssige Wasser von vorgenannten Gräben bei Starkregen/ Schneeschmelze zurückgehalten. Bei niedriger Temperatur im Winter wird das RRB als Eisfläche durch Freizeitsportler genutzt. Um diese Wasserfläche herum führt ein unbefestigter Weg, der häufig durch Fußgänger und Radfahrer genutzt wird. Die angrenzend befindliche Grünfläche wird zum Verweilen und zur Naherholung genutzt. Einzelne Bäume sind im Änderungsbereich vorzufinden. Mit einer Entfernung von ca. 400 m ist der Greifswalder (Bus-)Bahnhof von Norden des Plangebietes günstig erreichbar. Im Umfeld befinden sich einzelne Bebauungen wie der Kulturbahnhof (Kuba) und Studentenwohnheime. Südlich des Planbereiches ist eine Kleingartenanlage vorhanden.

#### **6. Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden an den Vorflutgräben 25/a, 25/1a und 25/1 ab der Böschungsoberkante ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, der der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung dient. Dieser wurde im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – festgesetzt. Die Geländehöhen liegen im Planbereich zwischen 1,30 m bis 2,65 NHN. Erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

#### **7. Immissionsschutz**

Durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Belange des Immissionsschutzes betroffen, da durch den Bahn- und Straßenverkehr Lärmbelästigung verursacht werden kann. Zum Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Unter Berücksichtigung des Vorhabens wurden die Immissionsrichtwerte (TA Lärm 98) bzw. schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1) für die Ermittlung der Geräuschimmissionen zu Grunde gelegt. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte vor allem aus dem Straßenverkehrslärm im Tageszeitraum teilweise überschritten werden. Grundsätzlich wird sich die schalltechnische Situation insgesamt mit dem Bau einer Schuleinrichtung verbessern, da die abschirmende Wirkung des Gebäudes auf der Südseite zur Geltung kommen wird. Um einen ausreichenden Schallschutz im Geltungsbereich zu erreichen, werden passive Lärminderungsmaßnahmen bei den Hochbauten empfohlen. Solche Maßnahmen werden entsprechend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) festgesetzt.

## 8. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt.

## 9. Städtebauliche Konzeption

Im Zuge des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – wurden mehrere städtebauliche Konzeptionen erarbeitet. Dadurch wurde die nördliche Fläche der Verlängerten Scharnhorststraße für den künftigen Schulstandort favorisiert. Die Haupteinschließung der Fläche erfolgt über die Verlängerte Scharnhorststraße mit Anbindung an die Osnabrücker Straße. Mit der Errichtung eines Schulzentrums werden eine Neuordnung und eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes erreicht. Dieses liegt zentrumsnah und ist per Fuß und Rad sehr gut erreichbar. Die vorhandenen Grünflächen und Gräben im Randbereich sind auch Bestandteil der Planung.

## 10. Flächenbilanz

Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzungsart	Bestand/ m <sup>2</sup>	Planung/ m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	32.820	--
Allgemeine Grünfläche	7.375	11.880
Fläche für Gemeinbedarf	--	28.315
<b>Flächensumme</b>	<b>40.195</b>	<b>40.195</b>

## 11. Wesentliche Auswirkungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Nachnutzung der bestehenden Fläche ist als Aufwertung und Verbesserung der städtebaulichen Situation sowie als Stärkung der Infrastruktur (z.B. ÖPNV, öffentliche Ver-/ Entsorgungsnetze, Bildung und Kultur) in der Fettenvorstadt zu werten und dient einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Innenstadtnähe.

## II. Umweltbericht

### 1 Einleitung

Für das Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

Der Bereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bezieht sich auf den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –, in dessen Rahmen eine Umweltprüfung erstellt wurde. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Bewertung der Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung enthalten.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans sieht überwiegend die räumliche Verlagerung von bereits dargestellter Gemeinbedarfsfläche auf bisher Wohn- und Grünfläche vor. Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Standortpotenziale nachhaltige Nutzungsstrukturen sowie eine optimale bauliche Dichte städtebaulich vorbereitet werden. Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um siedlungsnahen und anthropogen vorbelasteten Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz geringfügig hervorgehobenen Funktionen erfüllen.

## 1.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Maßstab für die Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen sind diejenigen Vorschriften des Baugesetzbuches, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben sowie die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Mit dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden die Grundzüge für die gesamtstädttebauliche Entwicklung dargestellt. Die Darstellung von z.B. Baugebieten erfolgt dabei i.d.R. nicht parzellenscharf, woraus sich insgesamt ein relativ grober Planungsmaßstab ableiten lässt. Die parzellenscharfe Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen. Erst auf dieser Planungsebene lassen sich vorhabenkonkrete Eingriffe ermitteln. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Nutzung</u>	<u>Bestand</u>	<u>27. Änderung</u>
Wohnbaufläche	32.820 m <sup>2</sup>	--
Allgemeine Grünfläche	7.375 m <sup>2</sup>	11.880 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	--	28.315 m <sup>2</sup>

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen einzelne Flächen für Kleintierhaltung mit brachartigem Zustand. Diese werden derzeit durch zwei Kleintierzuchtvereine genutzt. Die Verlängerte Scharnhorststraße sowie die Osnabrücker Straße dienen dem motorisierten und unmotorisierten Verkehr, die vorhandenen Gräben 25, 25/1, 25/a und 25/1a dienen der Entwässerung. Am Rand des Planbereiches sind verschiedene Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden. Die Siedlungshecken in der bzw. um die Flächen für Kleintierhaltung dienen der Abgrenzung und dem Sichtschutz. Im Osten an der Osnabrücker Straße parallel zum Graben 25/1a sind Kompensationspflanzungen für die Bahnparallele vorhanden.

Im Geltungsbereich ist die Vegetation stark anthropogen von der Tierhaltung geprägt. Hier sind Ruderalstrukturen, Zierrasen, Beete, verschiedene Anpflanzungen und Gehölze vorhanden, die in einem kleinräumigen Wechsel auftreten. Weiterhin stehen hier auch Kleintierställe und Gartenlauben. Entlang des Regenrückhaltebeckens im Westen und Norden sind am Rand des Geltungsbereichs gewässerbegleitende Gehölze und Hecken vorhanden. Vereinzelt sind größere Einzelbäume vorhanden. An der Osnabrücker Straße befinden sich Alleebäume sowie Strauchpflanzungen.

Für die einzelnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand / Bewertung: Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen geringfügigen schutzwürdigen Nutzungen aufgrund der derzeitigen Nutzung (Tierhaltung, Freizeitgestaltung). Für die Umgebung stellt sich der Änderungsbereich insgesamt als städtebaulicher Missstand dar.

Der angrenzende Bereich um das Regenrückhaltebecken stellt jedoch ein reizvolles Naherholungsgebiet dar. Das Regenrückhaltebecken ist kein Gewässer i.S. des § 2 Abs. 1 WHG, sondern eine technische Anlage. Die Umgebung selbst außerhalb des Geltungsbereichs verfügt über einen sehr großen Erholungswert und wird von Spaziergängern, Sportlern, Anglern und Erholungssuchenden genutzt. Da das Regenrückhaltebecken mit seinen ufernahen Bereichen einen Funktionskomplex bezüglich der Erholungsnutzung bildet, ist für diese Funktion auch der Nahbereich außerhalb des Geltungsbereichs mit zu betrachten, da indirekte Wirkungen vom Vorhaben ausgehen können.

Über die Verlängerte Scharnhorststraße und die Osnabrücker Straße ist der Änderungsbereich verkehrlich angebunden. Diese schaffen eine günstige Verbindung zwischen den Stadtteilen Fettesvorstadt/Stadtrand siedlung und Fleischervorstadt für Fußgänger und Radfahrer. Der Geltungsbereich besitzt darüber hinaus durch die Nähe zum (Bus-)Bahnhof Greifswald (min. 250 m) eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die unmittelbare Lage am naturnahen Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße wertet die Umgebung noch weiter auf. Die Verlängerte Scharnhorststraße ist als Fahrradstraße angeordnet. Diese ist aber für den Kfz-Verkehr nicht durchgängig. Im Wesentlichen dient sie lediglich der Erschließung der Flächen zur Kleintierhaltung sowie den Kleingartenanlagen und als Durchgangsstraße für Fußgänger und Radfahrer, was zu einem geringen Verkehrsaufkommen mit geringer Vorbelastung führt. Die Osnabrücker Straße stellt dagegen eine Hauptverkehrsstraße dar, die als Ein- und Ausfallstraße nach Süden aus der Stadt und der Anbindung des Gewerbe- und Industriegebiets dient. Auch von der Bahnstrecke geht eine vergleichsweise starke Vorbelastung durch Lärm auf das Plangebiet aus, welche jedoch nur periodisch auftritt.

Die Grundversorgung erfolgt über das Einkaufszentrum Gleis 4 an der Bahnhofstraße als nächste Versorgungsmöglichkeit sowie weitere Märkte und kleinere Läden in der Innenstadt und den umgebenden Stadtgebieten. Für die Trinkwasserversorgung ist das Plangebiet nicht relevant.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen. Durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche als Schulstandort wird der steigenden Nachfrage nach Schulplätzen Rechnung getragen. Durch die gute Verkehrsanbindung über die Osnabrücker Straße für Kfz und Radverkehr (z.B. durch die nahe Fußgängerunterführung unter der Gleisstraße zur Fleischervorstadt) sowie die öffentlichen Verkehrsmittel ist eine gute Erreichbarkeit des Gebiets sichergestellt. Aufgrund der unmittelbaren Lage an einem lokalen Naherholungsgebiet besteht für Schüler die Möglichkeit der Erholung in Pausen oder nach dem Unterricht in der Nähe der Schule.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine wesentliche Änderung der Erholungsfunktion. Die Verkehrssituation wird sich auch nicht wesentlich ändern.

Minimierung und Vermeidung: Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ausschließlich anthropogen vorbelastete Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits zum großen Teil als Bauflächen dargestellt sind. Es werden keine hochwertigen Freiräume in Anspruch genommen. Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen schließen unmittelbar an vorhandene Baustrukturen an. Die innenstadtnahe Lage des Änderungsbereiches verbessert zudem die Nutzungspotenziale für den umweltfreundlichen Verkehr wie z.B. Fahrrad oder ÖPNV. Dadurch wird der mit der Schulsituation in Verbindung stehende private und motorisierte Individualverkehr auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt.

Die geplanten Eingriffe für das Schutzgut Mensch sind positiv zu bewerten.

Zustand nach Durchführung: Die Entwicklung eines neuen und innenstadtnahen Schulstandortes deckt die dringend erforderlichen Bildungsstätte ab. Die neu geplante Nutzung erlaubt robuste urbane Strukturen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt**

Nach Abs. 3 Nr. 5 des § 1 BNatSchG sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten.

Bestand / Bewertung: Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine gesetzlichen geschützten Biotope oder Geotope. Jedoch erfüllen mehrere Biotoptypen im vorgenannten Bereich sowie außerhalb die Bedingungen für den Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V. So besitzen die Hecken zwischen Regenrückhaltebecken und Verlängerter Scharnhorststraße bzw. der Kleingartenanlage an der Osnabrücker Straße gleichzeitig die Merkmale einer geschützten Feldhecke als auch eines standorttypischen Gehölzsaums an stehenden Gewässern und sind somit geschützt. Das Feldgehölz im nördlichen Geltungsbereich zwischen Osnabrücker Straße und Regenrückhaltebecken ist ebenfalls gleichzeitig ein geschütztes Feldgehölz als auch Teil des gewässerbegleitenden Gehölzsaums des Regenrückhaltebeckens. Weiterhin ist ein Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereichs angelegt. Dies erfüllt allerdings die Bedingungen für den Biotopschutz gemäß

§ 30 BNatSchG aufgrund der naturnahen Entwicklung mitsamt der Ufervegetation und den Röhrichten. Entlang der Osnabrücker Straße sind junge, nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen bzw. Baumreihen vorhanden.

Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine Biotoptypenkartierung gemäß Schriftenreihe des LUNG 2010/Heft 2. Demzufolge wurde festgestellt, dass die Biotope des Planbereiches anthropogen beeinträchtigt und durch die vorherrschende Nutzung geprägt sind. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich kleinräumige Siedlungsbiotope als Kompensationsmaßnahmen für die Bahnparallele. Diese umfassen Ansaatflächen sowie Gehölzflächen entlang der Osnabrücker Straße. Einzelbäume befinden sich auch innerhalb des Gebietes.

Der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) ist im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Der Fischotter kommt im Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße vor und ist potentiell durch das Vorhaben betroffen. Für den Durchlass des Grabens 25 unter der Osnabrücker Straße ist die höchste Priorität für die Fischotterdurchlässigkeit ausgewiesen.

Der Biber kommt im Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße vor und besitzt dort eine Burg.

Aus einer bereits durchgeführte Brutvögelkartierung im Jahr 2018 ergab sich, dass hier hauptsächlich häufige, ungefährdete und störungstolerante Arten vorkommen. Für den störungsempfindlichen Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*) entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung. Weiterhin wurden Nester von Rauchschwalben (*Hirundo rustica*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) gefunden. Außerdem wurden mehrere Baumhöhlen und Nistkästen festgestellt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Es werden lediglich innerstädtische Flächen für eine künftige Bebauung städtebaulich vorbereitet. Die räumliche Ausweisung von Gemeinbedarfs- bzw. allgemeine Grünflächen führen verglichen mit einer unveränderten Umsetzung zu keinen geänderten Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts.

Mit der Entwicklung des geplanten Schulstandortes werden Flächen dauerhaft durch Gebäude, Schulhofgestaltung und Verkehrsflächen versiegelt. Durch die Überplanung im Rahmen des B-Plans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – kommt es zur Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen. Die maximal mögliche Flächeninanspruchnahme im Bereich der vorgesehenen Baugebietsflächen umfasst jeweils die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf. Die Inanspruchnahmen durch Grünflächen und Gewässerunterhaltungsflächen werden nicht mitbilanziert, da diese Flächen weitgehend unverändert bleiben und keine Biotopverluste auftreten.

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Bearbeitung (Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –) ermittelt.

Durch die Überplanung des Änderungsbereiches ist der Verlust von Einzelbäumen und Baumgruppen nicht ausgeschlossen. Diese werden auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bewertet und nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V kompensiert.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Ein naturnahes Entwicklungspotential ist nicht anzunehmen. Grundlegende Änderungen in der floristischen oder faunistischen Artenzusammensetzung sind nicht zu erwarten.

Minimierung und Vermeidung: Mit der Planung soll die Wiedernutzung einer intensiv baulich vorgeprägten Fläche im Siedlungszusammenhang vorbereitet werden. Lebensraumverluste geschützter Arten können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zudem ausschließlich anthropogen vorbelastete Flächen, die keine hervorgehobenen Funktionen für den Natur- oder Artenschutz erfüllen. Es werden auch keine hochwertigen Freiräume in Anspruch genommen. Die Entwicklung eines Schulzentrums knüpft damit an vorhandene Siedlungsstrukturen in der Fettenvorstadt/Altstadt an.

Zustand nach Durchführung: Bei Beachtung bzw. Herleitung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Mit Abarbeitung und Umsetzung der Eingriffsregelung auf der nachgelagerten Planungsebene ist davon auszugehen, dass sämtliche vorbereitete Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

### 2.1.3 Schutzgut Fläche

In der aktuellen Fassung des BauGB von 2017 ist nun auch das Schutzgut Fläche mit in die Bewertung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben einzubeziehen. Dieses Schutzgut zielt insbesondere auf die Reduzierung von Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen ab. Derzeitig befinden sich im Änderungsbereich kleinteiligen bebauten Siedlungs- und Verkehrsflächen. Durch die Änderung der Gebietsausweisung für eine im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche werden keine ungestörten Landschaftsräume zerschnitten bzw. fragmentiert. Die Beseitigung des im Gebiet bestehenden städtebaulichen Missstandes ist unter Berücksichtigung des überwiegenden Interesses der Allgemeinheit am Gesamtvorhaben vertretbar. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Durch die bisherige Nutzung ist jedoch von einer Überprägung der Bereiche auszugehen.

### 2.1.4 Schutzgut Boden

Bestand/ Bewertung: Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann. Nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Renaturierung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Durch die enge Verzahnung des Bodens mit den anderen Umweltmedien ergeben sich vielfältige Wechselwirkungen. So ist der Boden u. a. wegen seiner Leistungen für den Schutz der anderen Schutzgüter (z. B. Grundwasser) schützenswert.

Der gesamte Änderungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im innerstädtischen Raum und ist anthropogen beeinflusst. Hier sind Tieflehm-/ Sand- Gley/ Pseudogley- Gley (Amphigley) vorhanden. Es handelt sich um eine ebene bis flachwellige Grundmoräne mit starkem Grundwasser- und mäßigem Stauwassereinfluss. Die Schutzwürdigkeit des Bodens gilt als gering. Im Plangebiet finden sich keine Rohstoffe, so dass diesbezüglich auch keine Sicherungswürdigkeit gegeben ist. Geotope sind auch nicht vorhanden.

Nach mittelmaßstäbiger landwirtschaftlicher Standortkartierung (MMK) wird der 27. Änderungsbereich als natürliche Standorteinheiten Staunässe- und grundwasserbestimmte Tieflehme mit den Bodenverhältnissen Tieflehm-Braunstaugley mit Tieflehm-Gley und Sand- Braungley ausgewiesen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Allgemein stellt die Umsetzung des Vorhabens einen wesentlichen Eingriff in den Boden dar. Für die Flächen zur Kleintierhaltung sind durch die Vorbelastung aus anthropogener Nutzung jedoch keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Eine abschließende Bewertung der Eingriffe ist deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Untersuchungsraum, da die Flächen bereits durch die vorhandene intensive Nutzung weiter beeinträchtigt werden. In den ufernahen Bereichen ist bereits eine Vorbelastung durch die künstliche Anlage des Gewässers (RRB) gegeben, aber durch die natürliche Entwicklung des Biotops ist auch eine relativ naturnahe Entwicklung der Bodenfunktionen möglich. Diese werden durch die Erholungsnutzung kaum beeinträchtigt.

Der Boden im gesamten Änderungsbereich hat bereits wertgebende Funktionen nachhaltig verloren. Mit der Planung sind keine zusätzlichen Belastungen in unbelasteten Bereichen erzeugt.

Minimierung und Vermeidung: Im Plangebiet herrschen bereits anthropogen stark veränderte Bodenbedingungen vor. Vorhandene Tierhaltungsanlagen werden in Vorbereitung einer Neubebauung zurückgebaut. Bei Bedarf werden belastete Bodenflächen saniert und damit ist eine Verbesserung der Bodenqualität zu bewerten.

Zustand nach Durchführung: Für die Neubebauung ist von einer Versiegelung für die Errichtung eines Schulkomplexes mit Nebenanlagen und Schulhofbereichen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen auszugehen. Dies betrifft jedoch ausschließlich vorbelastete Flächen. Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch unbelasteter Bereiche vermieden. Ferner

wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet. Insgesamt sind mit der Planung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bodens ableitbar.

### **2.1.5 Schutzgut Wasser**

Bestand/ Bewertung: Entsprechend § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG sind Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Insbesondere gilt dies für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen. Dem vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einem ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen.

Die Änderungsfläche liegt laut LINFOS in einem Bereich ohne nutzbares Grundwasserdargebot. Es ist kein Grundwasserleiter vorhanden. Die Grundwasserneubildung liegt im Westteil mit >150-200 mm/a im eher hohen, im restlichen Gebiet mit >200-250 mm/a im hohen Bereich. Die MMK weist für 20-40 % der Flächen einen Grundwassereinfluss mit einem Flurabstand von 10-6 dm aus.

Im Plangebiet existieren mehrere Gräben als erheblich veränderte Gewässer. Diese umfasst die Gräben 25, 25/1, 25/a und 25/la. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt westlich das im Jahr 1994 in den Wasserlauf des Grabens 25 errichtete Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße an. Es handelt sich dabei um eine wasserwirtschaftliche Anlage und diese befindet sich im Anlagenbestand und in der Unterhaltungslast des Abwasserwerkes Greifswald.

Die Gräben dienen der Entwässerung der Schlachterwiese sowie der umliegenden Siedlungsbereiche und führen das Wasser in das Regenrückhaltebecken bzw. über den Stadtgraben in den Ryck. Insgesamt besitzen die betroffenen Flächen lediglich eine allgemeine Wertigkeit für den Naturschutz.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen. Allgemein ist durch die Entwicklung des geplanten Schulzentrums gegenüber dem derzeitigen Zustand (nach Abbruch der gewerblichen Anlagen) mit einer Abnahme des Versiegelungsgrads zu rechnen. Niederschlagswasser wird gesammelt und in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Es ist davon auszugehen, dass der lokale Wasserhaushalt unverändert bleibt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte insgesamt keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nutzung der Flächen für Kleintierhaltung nicht ändern wird und dementsprechend die hydrologischen Verhältnisse unverändert bleiben. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans beansprucht ausschließlich einen langjährig baulich genutzten und innenstadtnahen Bereich. Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase werden die Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen sowie die Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen empfohlen.

Zustand nach Durchführung: Niederschlagswasser muss zukünftig gesammelt und ordnungsgemäß abgeleitet werden. Eine konkrete Auseinandersetzung mit der Regen- und Abwasserbehandlung ist auf dieser Planungsebene jedoch nicht möglich. Diese hat erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung des Plangebietes zu erfolgen. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird künftig durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation als Trennsystem sichergestellt.

### **2.1.6 Wasserrahmenrichtlinie**

Der Graben 25 (Wasserkörper-Nr. RYZI-2100) ist ein berichtspflichtiges Fließgewässer im Rahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie. Er muss ein gutes ökologisches Potential und einen gu-

ten chemischen Zustand bis zum Jahr 2027 erreichen. Maßgeblich für die Zielerreichung sind eine gute biologische Ausstattung sowie eine ökologische Durchwanderbarkeit des Gewässers<sup>1</sup>.

Das Plangebiet grenzt im Süden mit an den vorgenannten Wasserkörper an. Ein stofflicher Bezug ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht darstellbar. Ein Schulkomplex verursacht in der Regel keine chemische Belastung eines Fließgewässers.

Für die weitere Planung sind folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und
- Landeswassergesetz M-V (LWaG)

### **2.1.7 Schutzgut Luft und Klima**

Bestand/ Bewertung: Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden und Wasser. So können Luftschadstoffe als Depositionen aus der Atmosphäre in den Boden übergehen. Über den Luftpfad können auch schädliche Einwirkungen auf die Menschen übertragen werden.

Der Untersuchungsraum wird dem Klimatyp der gemäßigten Breiten (10-30 km) zugeordnet. Die Ostsee und die Boddengewässer prägen das Klima in solchem breiten Streifen ins Landesinnere hinein. Die Ostsee hat zum einen eine Temperatur stabilisierende Wirkung, zum anderen sind Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten erhöht. Der Land-Seewind-Effekt ist eine Besonderheit, aufgrund von Luftdruckunterschieden. Der Effekt kann Temperatursprünge von drei bis neun °C hervorrufen. Das im Untersuchungsraum vorherrschende östliche Küstenklima ist gegenüber dem westlichen kontinentaler geprägt. Durch die Lage im innerstädtischen Randbereich unterliegt das Untersuchungsgebiet gleichermaßen den Einflüssen von Stadt- und Landklima.

Vorbelastungen durch Schadstoffe gehen in geringem Maße von den angrenzenden Straßen und sowie der Bahntrasse und Emissionen aus Privathaushalten aus. Die direkt angrenzenden Flächen für Kleintierhaltung tragen nicht relevant zur Schadstoffbelastung bei. Die Warmluftproduktion durch Versiegelungsflächen fällt im Großteil des Geltungsbereichs gering aus. Die Gartenanlagen sind eher in geringem Umfang versiegelt und durch Grünflächen durchsetzt. Relevantere Warmluftproduktion ist nur im Bereich der Straßen zu verzeichnen. Aber auch hier sind die Auswirkungen durch das Land-Seewind-System eher gering.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) lassen sich mit der Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Mikroklima ableiten. Auswirkungen können während der Umsetzung des Vorhabens durch Baufahrzeuge und Bauabläufe sowie durch motorisierten Verkehr erfolgen. Im Hinblick auf die Luftqualität sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Zugunsten der Neubebauung werden die alten Anlagen zurückgebaut, so dass der Versiegelungsgrad im Vergleich mit der baulichen Vornutzung insgesamt nicht erheblich zunimmt. Es sind keine gesonderten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, da die durch das Vorhaben beeinträchtigten klimarelevanten Wert- und Funktionselemente nur einen eher geringen Einfluss auf das Klima besitzen.

Im Sinne des globalen Klimaschutzes als Gegenstand der Bauleitplanung und einer damit verbundenen notwendigen Reduzierung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase, wird mit der vorliegenden Planung bereits die Förderung des ÖPNV sowie des nichtmotorisierten und fußläufigen Verkehrs vorbereitet.

Zustand nach Durchführung: Aus mikroklimatischer Sicht ist die vorbereitende Entwicklung eines Schulstandortes, bezogen auf die Bodenversiegelung, nicht vergleichbar mit der früheren Nutzung. Da der 27. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bisher nur wenig Versiegelung aufweist, wird der Bau des Schulzentrums mit großflächigen Versiegelungen (Verkehrsflächen, Sportanlagen,

---

<sup>1</sup> Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU)

Gebäude etc.) und durch Hauswände zu einer erhöhten Warmluftbildung im Gebiet führen. Die Entwässerung der versiegelten Flächen in die bestehenden Entwässerungsanlagen führt voraussichtlich zu einer verringerten Luftfeuchtigkeit. Dieser Effekt wird jedoch durch die Anlage von Gründächern reduziert, da das Niederschlagswasser hier länger auf der Fläche gehalten wird und der Anteil der Verdunstung im Verhältnis zum oberflächlichen Abfluss zunimmt. Außerdem wird der Erhitzungseffekt gegenüber konventionellen Dächern gemindert. Da sich ein spezifisches Lokal- und Mikroklima allerdings nur bei autochthonen Witterungsverhältnissen ausbildet, die insbesondere in den Küstenräumen nur für kurze Zeiträume auftreten (autochthone Wetterlagen ca. 5-7% /Jahr), ist ein Einfluss durch das Vorhaben auf bioklimatisch wirksame Verhältnisse nicht zu erwarten. Auch ist ein flächenübergreifender Effekt des Regenrückhaltebeckens und des Grünlandes im Südwesten (Kaltluftherzeugungsf lächen) zu erwarten, der Erwärmungseffekte im Geltungsbereich auch bei autochthonen Wetterlagen mindert.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind ebenfalls keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

### **2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Bestand/ Bewertung: Das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebiets wird geprägt durch die Flächen für Kleintierhaltung, welche einen geringen Wert aufweisen und als städtebaulicher Missstand anzusehen sind. Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale M-V wurde der 27. Änderungsbereich als urbaner Raum erfasst und damit keinem Landschaftsbildraum zugeordnet. Besonders gehen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes von abgelagertem Müll/Schrott und Einfriedungen aus Wellblech, Metallplatten, Stacheldraht etc. aus. Allerdings sind mehrere Einzelbäume vorhanden, die die Raumwirkung des Gebiets aufwerten. Die Heckenstrukturen und gewässerbegleitenden Gehölze rund um das Regenrückhaltebecken besitzen eine große Bedeutung, weitere Hecken im Geltungsbereich dienen als Sichtschutz bzw. Einfriedung und besitzen als Siedlungshecken mit überwiegend nichtheimischen Gehölzen einen geringen bis mittleren Wert. Weitere bedeutsame Elemente des Landschaftsbilds sind die Alleen/Baumreihen entlang der Osnabrücker Straße.

Der Änderungsbereich gehört großräumig zum Nördlichen Insel- und Boddenland. Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ Insgesamt ist das Schutzgut Landschaftsbild durch seine bestehende Lage als von geringer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen. Bei der geplanten Schulbebauung handelt sich um eine siedlungsnahе, bebaute Fläche in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Einzelbebauungen. Diese prägen bereits das Landschaftsbild. Somit kommt es durch die Bündelung mit bestehenden Strukturen zu keiner Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume.

Allgemein wird der derzeitige städtebauliche Missstand durch die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche für ein Schulzentrum beseitigt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung beschränkt sich ausschließlich auf der derzeitigen Kleintierhaltungsfläche mit einzelnen Kleingartenanlagen in einem schlechten Zustand. Es wird ausschließlich ein erheblich anthropogen vorbelasteter Standort überplant. Die Erhaltung von Gehölzen und Grünflächen sowie Biotopen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Zustand nach Durchführung: Mit der Umsetzung der Planung bzw. mit einer späteren Verwirklichung eines Schulzentrums, wird sich der bisherige Bebauungsrand nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße und damit auch die westlich der Osnabrücker Straße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Situation positiv einfügen. Es ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum durch die beabsichtigte Nutzung und die Nähe zum freien Landschaftsraum künftig für die Naherholung wichtige Funktionen erfüllen wird.

### 2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand/ Bewertung: Im Änderungsbereich sind keine geschützte Denkmäler, Bodendenkmale und sonstige schützenswerte Objekte vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Die einzigen Kulturgüter im angrenzenden Geltungsbereich sind die Alleen/Baumreihen entlang der Osnabrücker Straße, welche im Rahmen der weiteren Planung erhalten bleiben werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans trifft keine geschützte Kultur- und Sachgüter zu. Falls im Zuge der Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

Zustand nach Durchführung: Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können nicht festgestellt werden.

## 3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, das heißt den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern. Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine große Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und in der Regel nicht oder nur über einen weiten Zeithorizont hinweg wiederherstellbar sind, kommen im Plangebiet nicht vor. Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Flächen geringfügig verändern. Dies betrifft weniger die vorhandenen Biotop sowie die Biotopfunktion als vielmehr die Struktur der Bebauung. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden Strukturen entstehen, die sich in die nahe Umgebung einfügen.

Um Baufreiheit zu erlangen, müssen die bestehenden baulichen Anlagen entfernt werden. Die anschließende Überbauung des Plangebietes führt partiell zu einer relativ starken Versiegelung von brachliegenden Flächen jedoch mit geordneten Baumaßnahmen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der vorhandenen hohen Grundwasserstände problematisch. Daher ist Niederschlagswasser zu sammeln, abzuleiten und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Geringwertige Kleinstbiotope werden im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden. Der Verlust kann durch Baumpflanzungen kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sichern den Bestand von Brutvögeln und ggf. Fledermäusen.

Im Hinblick auf die Fauna bewirkt die Strukturänderung nur eine geringe Änderung, da auch zukünftig vor allem ubiquitäre Arten (Kulturfolger) die Fläche nutzen werden.

Die gute Durchlüftung aufgrund der küstennahen Lage bleibt erhalten. Der künftige Schulstandort mit guter innerstädtischer Anbindung stellt eine flächenschonende Siedlungsform dar und erleichtert die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel (Modal Split). Maßnahmen der Innenentwicklung sind daher unabhängig von einzelnen lokalen Eingriffen insgesamt positiv im Sinne des Boden- und Klimaschutz zu werten.

## 4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgenommen sind nach § 1a BauGB solche Eingriffe, die zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig waren.

Eine vorhabenkonkrete Eingriffsbewertung ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch noch nicht möglich, da mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans keine konkreten Eingriffe zugelassen werden. Es wird an dieser Stelle deshalb auf die Umweltprüfung zum Bau-

ungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße - verwiesen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

#### 4.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Das künftige Schulzentrum wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden bereits anthropogen geprägte Flächen beansprucht, welche zugunsten des Vorhabens werden. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume verändert; gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen soll eine Bauzeiteneinschränkung für die Baufeldfreimachung vorgesehen werden. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen, sind nach § 8 (1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dabei werden die vorhandenen Tierhaltungsanlagen und Nebengegenstände zugunsten der Neubebauung zurückgebaut.

Eingriffsermittlung: Eine flächenscharfe Eingriffsermittlung gemäß *Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen*, LUNG 2013 / Heft 2 kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Da die als Verlust zu berechnenden Flächen im Wirkungsbereich der künftigen Gemeinbedarfsfläche liegen und bereits anthropogenen Einflüssen unterliegen, wird eine Kompensation allgemeiner Naturraumfunktionen als ausreichend erachtet. Es sind folgende Biotope betroffen:

Biototyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Biotopwert x Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m <sup>2</sup> EFÄ)
2.2.1 BFX*	87	2	3 x 0,75	196
2.3.2 BHS*	20	3	8 x 0,75	120
2.3.3 BHB	330	3	8 x 0,75	1.980
4.5.4 FGY	26	1	1,5 x 0,75	29
6.2.2 VRL	149	2	3 x 0,75	335
10.1.3 RHU	1.427	2	3 x 0,75	3.211
13.3.3 PEU	62	1	1,5 x 0,75	70
13.7.2 PKA	22.724	0	0,5 x 0,75	8.522
13.7.3 PKU	734	1	1,5 x 0,75	826
14.7.1 OVD	25	0	0,8 x 0,75	15
14.7.3 OVU	1.343	0	0,4 x 0,75	403
			Gesamt:	15.707

Durch die Realisierung des Vorhabens ergeben sich Beeinträchtigungen umliegender Bereiche. Diese setzen sich vor allem aus optischen und akustischen Störungen zusammen. Mittelbare Beeinträchtigungen sind lediglich im Bereich von geschützten Biotopen mit einer Wertstufe von 3 und mehr zu betrachten. Die Beeinträchtigung geht von der Bebauung aus und führt zu Wirkzonen von 50 m für die Wirkzone I und 200 m für die Wirkzone II. Es werden außerdem keine Biototypen betrachtet, die sich bereits innerhalb der jeweiligen Wirkzonen der vorhandenen Störquellen befinden (vorbelastete Bereiche). Dabei werden die Wirkzonen gemäß HzE Anlage 5 herangezogen. Die Flächen für Kleintierhaltung werden entsprechend der Wirkzonen wie Ferienhausgebiete oder Sport- und Freizeitanlagen gewertet, da hier ebenfalls durch die Nutzung Störungen entstehen.

Eine Wirkzone II ergibt sich durch das Vorhaben nicht, da alle Bereiche bereits durch die jeweiligen Wirkzonen II der umgebenden Nutzungen vorbelastet werden. Hierbei ist deshalb die Wirkzone I einzubeziehen.

## 5 Fazit

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der gesamte Änderungsbereich aufgrund der erheblichen Vorbelastungen keine besonderen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz erfüllt. Gleichwohl ist das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wie z.B. Fledermäuse oder Vögel nicht gänzlich auszuschließen. Aus diesem Grund hat in den nachgelagerten Planungsebenen eine intensive Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen, da erst hier konkrete Eingriffe bzw. Vorhaben abgeleitet werden können.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes wird mit der Schaffung einer städtischen Schuleinrichtung aufgewertet. Mit der Aufhebung der Barrierewirkung steht die Fläche zukünftig auch zum benachbarten freien Landschaftsraum zur Verfügung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriff flächenscharf zu bilanzieren und der Ausgleich nachzuweisen.

Greifswald, den .....

Der Oberbürgermeister