



- Beschluss -

Einbringer

60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Ergebnis</i>
Senat (S)	07.09.2021	
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	22.09.2021	ungeändert abgestimmt
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	28.09.2021	ungeändert abgestimmt
Hauptausschuss (HA)	18.10.2021	auf TO der BS gesetzt
Bürgerschaft (BS)	08.11.2021	ungeändert beschlossen

29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald; Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Bereich des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -

Beschluss:

1. Für das Gebiet südlich der Verlängerten Scharnhorststraße (östlicher Abschnitt) soll der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i. V. m. § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) geändert werden. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zum Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 -Verlängerte Scharnhorststraße - um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB zu entsprechen. Ziel der Planung ist, die betroffenen Flächen planungsrechtlich für den Teilausbau der Verlängerten Scharnhorststraße sowie für die Errichtung einer öffentlichen Parkplatzanlage zu sichern.

2. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich sowie im Internet bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB gilt mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB als erfolgt.
4. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
5. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen.
6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.

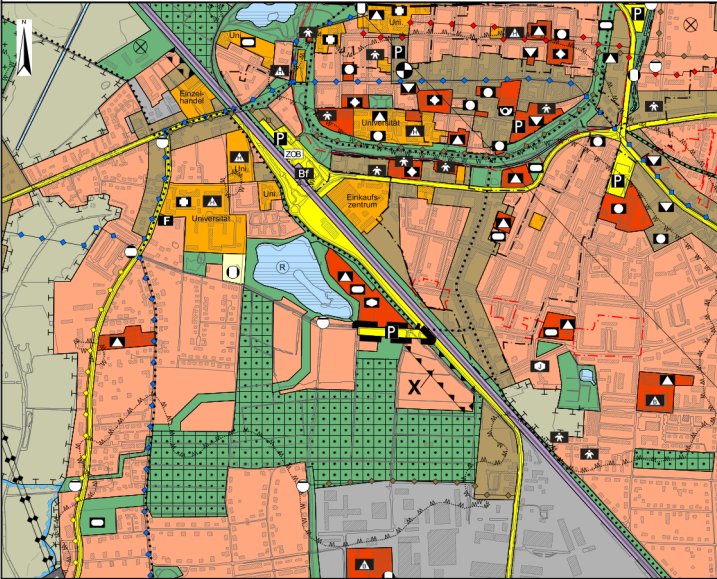
Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
28	7	1

Anlage 1 Anlage 1 Planentwurf öffentlich
Anlage 2 Anlage 2 Begründung öffentlich

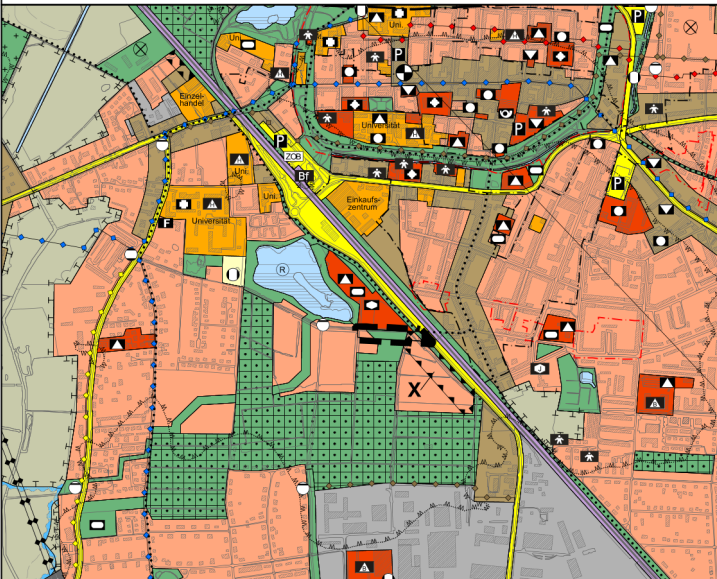
Egbert Liskow
Präsident der Bürgerschaft

29. Änderung des Flächennutzungsplans



Planauszug vor der Änderung

Neubekanntmachung Flächennutzungsplan rechtswirksam seit 27.11.2015
Lesefassung mit Stand vom 30.01.2021



Planzeichenerklärung

(Erklärung der Planzeichen für den Geltungsbereich der 29. 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)



Grün- und Wasserflächen

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



Verkehrsflächen

Hauptverkehrsstraße und sonstige Verkehrsflächen
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Parkplatz/ Parkhaus



Hauptradwege



Sonstige Flächen und Darstellungen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Überflutunggefährdete Bereiche (der Änderungsbereich liegt vollständig im überflutunggefährdeten Bereich)



Grenze des Änderungsbereiches



Verfahrensvermerke

1. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde aufgrund des Änderungsbeschlusses vom begonnen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am erfolgt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG M-V beteiligt worden.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

3. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 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

4. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i.V.m. dem Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorstraße - haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:

Montag	9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 16.00 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 29. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 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 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.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

6. 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

7. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Hinweisen und Nebenbestimmungen erteilt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

9. 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

10. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der die 29. 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) hingewiesen worden.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des wirksam.

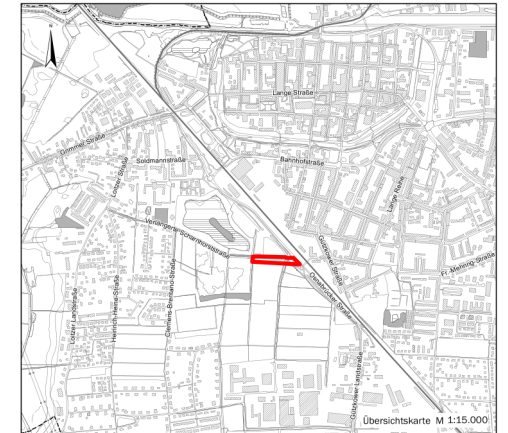
Greifswald, den Der Oberbürgermeister



29. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Gemarkung Greifswald, Flur 39

Entwurf M 1:10.000



bearbeitet : J. Akrami
gezeichnet : K. Roetz
Datum : 20.08.2021

Stadtbaumeister
Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Markt 15
17489 Greifswald

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hinweis

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

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

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

**Begründung mit Umweltbericht
zum Entwurf**

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

Stand: August 2021

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Erläuterung des Änderungsverfahrens.....	3
3.	Lage der 29. 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.....	7
9.	Städtebauliche Konzeption.....	7
10.	Flächenbilanz	8
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	8
II.	Umweltbericht.....	8
1	Einleitung.....	8
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
2.1.1	Schutzgut Mensch	9
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt.....	10
2.1.3	Schutzgut Fläche	11
2.1.4	Schutzgut Boden	11
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	11
2.1.6	Schutzgut Luft und Klima	12
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild	13
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
3	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	14
3.1	Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung	14
4	Fazit.....	15

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass und Ziele der Planung

Die 29. Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf eine Fläche südlich der Verlängerten Scharnhorststraße im östlichen Straßenabschnitt im Stadtteil „Fettenvorstadt“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Änderungsbereich liegt an der südlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -, der sich derzeit im Planverfahren befindet.

Ziel der Planung ist, die betroffenen Flächen planungsrechtlich für den Teilausbau der Verlängerten Scharnhorststraße sowie eine zusätzlich öffentliche Parkplatzanlage zu sichern. Diese sollen im Zusammenhang mit dem geplanten inklusiven Schulzentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Norden) realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Der Flächennutzungsplan ist bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung am 27.11.2015 ortsüblich neu bekannt gemacht worden. Auf diese Fassung wird im weiteren Bezug genommen. Der Änderungsbereich ist derzeit als allgemeine Wohnbaufläche bzw. Grünfläche ausgewiesen.

Die 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 29. 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 Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 03.08.2021 gleichermaßen nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte. Mit Anwendung dieser rechtlichen Grundlage wird das Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - beschleunigt. Die öffentliche Beteiligung zum Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Lage der 29. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Greifswalder Innenstadt im Stadtteil „Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung“. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch die südliche Grenze der Verlängerten Scharnhorststraße und im Osten durch die Osnabrücker Straße. Südlich des Änderungsbereichs schließt sich die Fuß-/Radunterführung der Osnabrücker Straße bzw. die Kleingartenanlage „Fortschritt“ an. Im Westen wird durch die äußere Grenze des sogenannten „schwarzen Weges“ abgegrenzt. Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von rd. 0,72 ha.

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 bestimmbaren, 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 sowie einer öffentlichen Parkplatzanlage geschaffen werden. Der 29. Änderungsbereich ist für diese Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen mit entsprechenden Verkehrsanlagen 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.

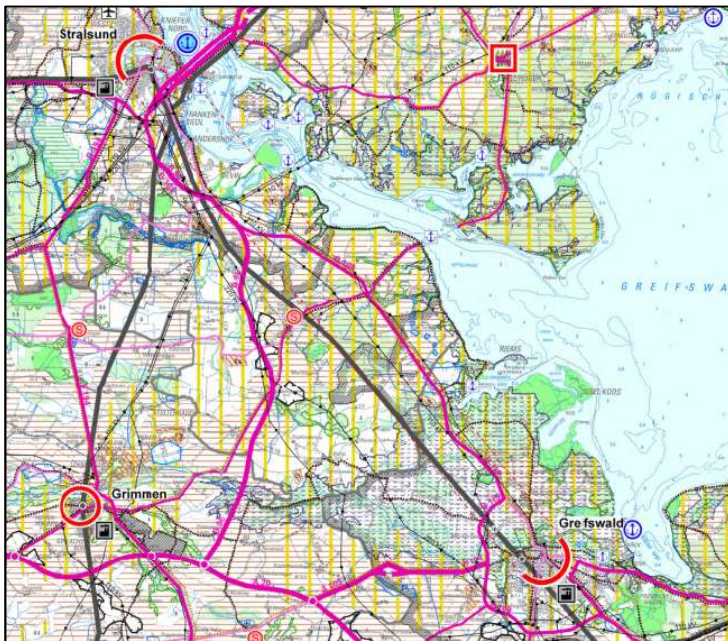


Abb. 1: RREP VP-Ausschnitt
(Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm 2010)

Gemäß Pkt. 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen.

Nach Pkt. 6.1 ist in allen Teilräumen der Planungsregion in zumutbarer Entfernung, unter Berücksichtigung der Mobilität, allen Bevölkerungsgruppen der gleichberechtigte und diskriminierungsfreie Zugang zu Leistungen des Bildungs- und Gesundheitswesens, zu kulturellen und sportlichen Angeboten sowie zur sozialen und technischen Infrastruktur zu gewährleisten.

Die geplante öffentliche Parkplatzanlage schafft eine technische Infrastruktur für mehr Mobilität und verbesserte Verkehrsordnung.

4.2 Flächennutzungsplan

Mit dem Flächennutzungsplan werden Grundzüge für die gesamtstädtebauliche Entwicklung eines Stadt- oder Gemeindegebietes dargestellt. 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 29. Änderungsbereich teilweise als eine Wohnbaufläche sowie 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 genehmigungspflichtig.

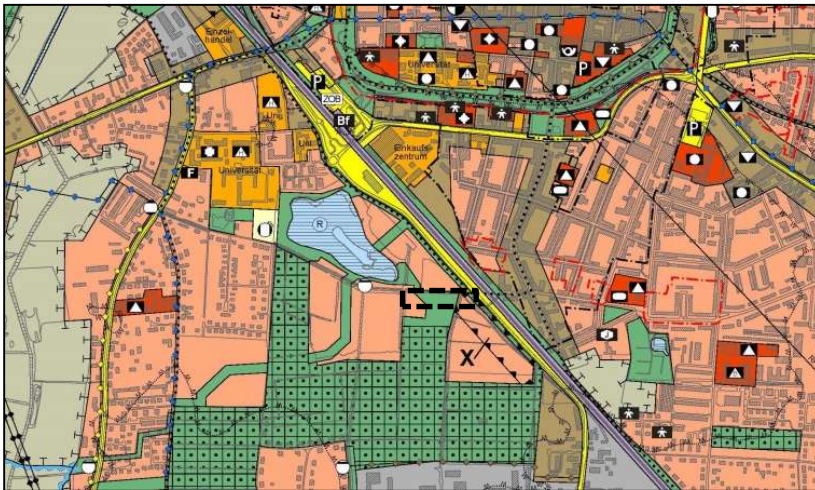


Abb. 2: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan (Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

Die Darstellung von z.B. Bauflächen erfolgt im Flächennutzungsplan 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.

In Anlehnung an das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – wird der Änderungsbereich als Hauptverkehrsstraße und sonstige Verkehrsfläche, wie im restlichen Teil des bestehenden Flächennutzungsplans dargestellt und generalisiert. Darüber hinaus wird die derzeit tatsächliche Nutzung der Fuß-/Radunterführung an der östlichen Grenze in diese Darstellung aufgenommen. Nach ausgewähltem Maßstab (1:10000) und daraus resultierendem Flächenumfang wird für die Ausweisung der Flächen kein feiner Unterschied zwischen Haupterschließungsstraßen und sonstigen Verkehrsflächen gemacht. Das Buchstabe „P“ in der ausgewiesenen Fläche deutet auf den öffentlichen Parkplatz neben der Erschließungsstraße hin.

4.3 Landschaftsplan

Die Entwicklungskonzeption der Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist den Änderungsbereich als städtische Grünfläche und Erholungseinrichtung sowie als Dauergrünland mit extensiver Nutzung aus. (siehe Abb. 3)

Auf der Grundlage der aktuellen Bauleitplanung soll der Landschaftsplan zur gegebenen Zeit angepasst werden.



Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan (Entwicklungskonzeption) (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 an der Verlängerten Scharnhorststraße stimmt mit den Zielstellungen des ISEK 2030plus überein. Die vorgesehene öffentliche Parkplatzanlage südlich der Verlängerten Scharnhorststraße wird den Parkplatzbedarf im Zusammenhang mit dem Schulzentrum sowie der benachbarten Kleingartenanlage abdecken.

4.5 Hochwasserrisikomanagementplan

Der Planbereich liegt mit Geländehöhen von 1,70 m bis 3,00 über NHN zum großen Teil 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 Hochwassersicherheitswahrscheinlichkeiten 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.

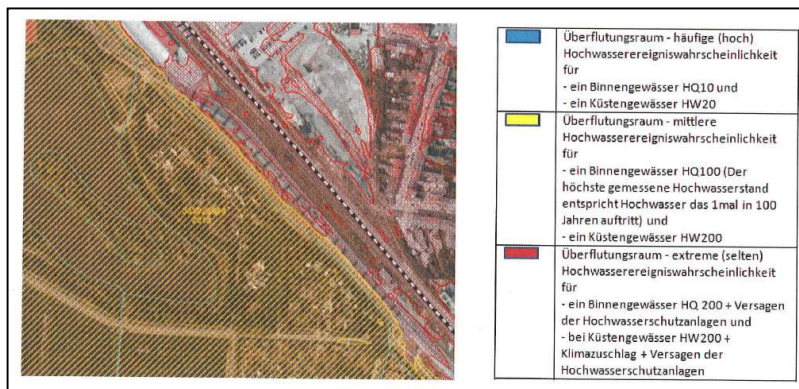


Abb. 4: Potentielle Überflutungsräume
(Quelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz)

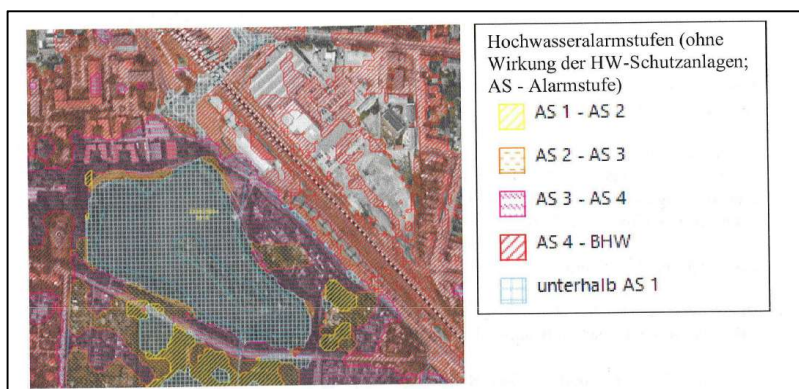


Abb. 5: Hochwasseralarmstufen
(Quelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz)

Der 29. Änderungsbereich liegt innerhalb des dargestellten überflutungsgefährdeten Bereichs im Flächennutzungsplan.

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 Baugebiete verfolgt werden, um eine effektive und wirtschaftliche Gestaltung des ÖPNV zu gewährleisten. Mit dem Ausbau der Verlängerten Scharnhorststraße (östlicher Abschnitt) wird eine ÖPNV-Anbindung mit Bus für das künftige Schulzentrum sichergestellt. An der Osnabrücker Straße ist eine Haltestelle beidseitig für die regionalen Busverbindungen vorhanden. 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 und der Verlängerten Scharnhorststraße als Fahrradstraße den allgemeinen Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Für das westliche Stadtrandgebiet sind die beiden Verkehrswege wichtige Fuß- und Radverkehrsachsen.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Innerhalb des 29. Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans liegt der östliche Abschnitt der Verlängerten Scharnhorststraße mit Anbindung an die Osnabrücker Straße. Die Verlängerte Scharnhorststraße wird überwiegend durch die Anlieger sowie Radfahrer genutzt. Die hier angrenzende Kleingartenanlage „Fortschritt“ sowie die vorhandenen Wege östlich und westlich der Anlage (sogenannter „schwarzer Weg“) werden häufig von den Gartennutzern beansprucht. Der Planbereich ist in einer Entfernung von ca. 400 m über den Greifswalder (Bus-)Bahnhof von Norden erreichbar. Im Umfeld befinden sich auch einzelne Baugebiete wie der Kulturbahnhof (Kuba) und die Studentenwohnheime sowie die Grün- und Weideflächen und die weiteren einzelnen Kleingartenanlagen.

6. Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz

Die Geländehöhen liegen im Planbereich zwischen 1,70 m bis 3,00 NHN. Erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Objektplanung zu regeln.

7. Immissionsschutz

Im Zuge der Bearbeitung des Entwurfs (2. Durchgang) des Baugebieteplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Unter Berücksichtigung des geplanten inklusiven Schulstandorts sowie der öffentlichen Parkplatzanlage wurden hier die Immissionsrichtwerte (TA Lärm 98) bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1) für die Geräuschemissionen ermittelt. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte vor allem aus dem Straßenverkehrslärm im Tageszeitraum teilweise überschritten werden. Jedoch wird sich die schalltechnische Situation insgesamt mit dem Bau der Schulinrichtungen verbessern, wenn sich die nicht schutzbedürftigen hauptsächlich auf der nördlichen Seite des Plangebietes konzentrieren können und hier erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen eingesetzt werden. Die südliche Seite wird durch die künftigen Schulgebäude abgeschirmt. Der zulässige Orientierungswert (55 dB (A)) wird auf der südlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße im Beurteilungszeitraum „Tag“ nicht überschritten.

8. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt.

9. Städtebauliche Konzeption

Mit der geplanten öffentlichen Parkplatzanlage an der Verlängerten Scharnhorststraße wird eine neue städtebauliche Infrastruktur im östlichen Abschnitt der Verlängerten Scharnhorststraße geschaffen. Vorrangiges Ziel ist die wirksame Entlastung des Schuleingangsbereichs vom fließenden

und ruhenden Kfz-Verkehr zugunsten einer verbesserten Gesamtsituation für die Verkehrsarten des Umweltverbundes, die städtebaulichen Nutzungen und die Ökologie. Parken steht im öffentlichen Straßenraum in unmittelbarer Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen, vor allem zu den Nutzungsansprüchen des Fußgänger- und Radverkehrs, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie den nicht verkehrlichen Nutzungen im Zusammenhang mit Aufenthalt, Grün- und Freiflächen. Die Unterbringung des Parkens ist damit abgesehen von verkehrlichen Erfordernissen eine wichtige städtebauliche Aufgabenstellung im Planbereich.

Es ist ein ambitioniertes Ziel, die Elektromobilität bei der Errichtung der öffentlichen Parkfläche zu fördern.

10. Flächenbilanz

Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzungsart	Bestand/ m ²	Planung/ m ²
Wohnbaufläche	2.545	--
Allgemeine Grünfläche	4.655	--
Sonstige Verkehrsfläche	--	7.200
Flächensumme	7.200	7.200

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Nachnutzung der bestehenden Fläche ist als Aufwertung und Verbesserung der städtebaulichen Situation sowie als Stärkung der Infrastruktur in der Fettenvorstadt zu werten und dient einer nachhaltigen Stadtentwicklung insbesondere im Zusammenhang mit dem künftigen Schulzentrum.

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 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bezieht sich auf den derzeit in Entwurf (2. Durchgang) 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 29. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die räumliche Verlagerung von dargestellter sonstiger Verkehrsfläche auf bisher Wohn- und Grünfläche vor. Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Standortpotenziale nachhaltige Nutzungsstrukturen vorbereitet werden. Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um eine typische Vegetation der Kleingärten, bestehend aus Beeten, Zierrasen, kleinen Gehölzen und Obstbäumen sowie befestigten Wegen und dem Bereich der jetzigen Fuß-/ Radunterführung an der Osnabrücker Straße.

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 erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Planung

Mit dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden die Grundzüge für die gesamtstädtebauliche 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:

Nutzungsart	Bestand/ m ²	Planung/ m ²
Wohnbaufläche	2.545	--
Allgemeine Grünfläche	4.655	--
Sonstige Verkehrsfläche	--	7.200
Flächensumme	7.200	7.200

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen einen Randstreifen von vorhandener Kleingartenanlage südlich der Verlängerten Scharnhorststraße. Die restliche Fläche bezieht sich auf die kleinteiligen Grünflächen (teilweise Gräben und Fuß- und Radunterführung) sowie die vorhandenen Wege.

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: Die verbliebene Kleingartenanlage stellt aufgrund der nicht-öffentlichen Zugänglichkeit eine eingeschränkte Erholungsfunktion für die Pächter der Kleingartenanlage „Fortschritt“ dar. Die Umgebung selbst außerhalb des Geltungsbereichs (z.B. am Regenrückhaltebecken) 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. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Freizeit und Erholung, Lärmschutz o.ä.) zu berücksichtigen.

Über die Verlängerte Scharnhorststraße und die Osnabrücker Straße ist der Änderungsbereich verkehrlich angebunden. Die beiden Straßen schaffen eine günstige Verbindung zwischen den Stadtteilen Fettenvorstadt/Stadtrand siedlung und Fleischervorstadt insbesondere für Fußgänger und Radfahrer.

In einer Entfernung von mind. 850,0 m befindet sich im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs der (Bus-)Bahnhof Greifswald mit einer guten Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die unmittelbare Lage am naturnahen Regenrückhaltebecken wertet die Umgebung noch weiter auf.

Der Schallschutz ist bei der weiteren Planung zu beachten. Für die Trinkwasserversorgung ist der Planbereich 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 günstige Verkehrsanbindung über die Osnabrücker Straße für Kfz ist eine gute Erreichbarkeit des Änderungsbereichs sichergestellt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine wesentliche Änderung der Erholungsfunktion. Die Verkehrssituation wird sich überwiegend in den Bring- und Abholstunden im Zusammenhang mit dem inklusiven Schulzentrum ändern.

Minimierung und Vermeidung: Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ausschließlich Kleingartenflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits teilweise als Bauflächen dargestellt sind. Es werden keine hochwertigen Freiräume in Anspruch genommen. Die zur Entwicklung

vorgesehenen Flächen schließen unmittelbar an künftige Baustrukturen an. Der mit der Schulnutzung in Verbindung stehende motorisierte Individualverkehr wird auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt.

Zustand nach Durchführung: Die Entwicklung einer neuen und innenstadtnahen Parkplatzanlage deckt die erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das inklusive Schulzentrum ab. Die neu geplante Nutzung erlaubt auch robuste urbane und umweltfreundliche Strukturen für die Elektromobilität.

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 außerhalb davon die Bedingungen für den Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V. So besitzen die Hecken zwischen Verlängerter Scharnhorststraße und dem Regenrückhaltebecken gleichzeitig die Merkmale einer geschützten Feldhecke als auch eines standorttypischen Gehölzsaums und sind somit geschützt. Weiterhin sind einzelne Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Gehölze innerhalb des Planbereichs sind jedoch lediglich eher geringwertige Siedlungsgehölze, die weiteren Bäume sind aufgrund eines geringeren Alters nicht geschützt.

Für den 29. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wurde die Eignung für Brutvögel anhand einer Potentialanalyse nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 12.07.2018 abgeschätzt. Hierbei ist davon auszugehen, dass Nistplätze Höhlen- und Gebäudebrüter im Planbereich vorkommen können, die dann durch das geplante Vorhaben verloren gehen würden.

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 Hauptverkehrsstraße bzw. sonstiger Verkehrsfläche führt verglichen mit einer unveränderten Umsetzung zu keinen geänderten Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts.

Mit der Entwicklung der geplanten öffentlichen Parkplatzanlage werden Flächen dauerhaft durch befestigte Oberschicht versiegelt. Im Randbereich werden Schutzhecken und einzelne Baumpflanzung geschaffen.

Bei Bedarf wird die erforderliche Kompensationsmaßnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –) ermittelt.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 29. 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: Lebensraumverluste und geschützte Arten können im Bedarfsfall durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zudem ausschließlich anthropogen vorbelastete Flächen, die keine hervorgehobenen Funktionen für den Natur- oder Artenschutz erfüllen. Dennoch sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Dies bezieht sich sowohl auf die Gehölzbereiche als auch auf die Gartenflächen inkl. Bebauung. Die bestehenden Verkehrsflächen spielen artenschutzrechtlich keine Rolle, eine Nutzung dieser Flächen führt somit zur Reduzierung des Eingriffs.

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

Dieses Schutzgut zielt insbesondere auf die Reduzierung von Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen ab. Derzeitig befinden sich im Änderungsbereich kleinteiligen Gartenparzellen. Durch die Änderung der Gebietsausweisung für eine im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche werden keine ungestörten Landschaftsräume zerschnitten bzw. fragmentiert. Die teilweise in Anspruch genommene Kleingartenanlage 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 29. 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.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung:

Allgemein stellt die Umsetzung des Vorhabens einen wesentlichen Eingriff in den Boden dar. Es ist davon auszugehen, dass die Teilfläche der Kleingartenanlage (3.250 m²) zukünftig versiegelt wird, jedoch dies als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten ist. Eine abschließende Bewertung der Eingriffe ist deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung: Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Versiegelungsgrad durch die bestehenden Gartenlauben vorzufinden. Die Nichtdurchführung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans hätte diesen jedoch nicht erhöht. Eine Grüngestaltung im äußeren Rand des Änderungsbereiches kann künftig zur Reduzierung des Versiegelungsgrades führen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll diese geregelt werden.

Minimierung und Vermeidung: Im Plangebiet herrschen bereits anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Die im Änderungsbereich befindlichen Gartenlauben werden in Vorbereitung einer Neubebauung zurückgebaut. Bei Bedarf werden belastete Bodenflächen saniert und damit ist eine Verbesserung der Bodenqualität zu erwarten.

Zustand nach Durchführung: Für die Neubebauung ist von einer Versiegelung zur Errichtung einem öffentlichen Parkplatz mit technischen Anlagen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen auszugehen. Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte (wie Zu- und Ausfahrtbereich) wird der Flächenverbrauch unbelasteter Bereiche vermieden.

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.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen. Unter der Voraussetzung, dass der im Norden vorhandene Graben erhalten wird und dass das Oberflächenwasser der künftigen Verkehrsanlagen vor Ort vollständig versickert werden kann, ergeben sich keine dauerhaften, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten. Aufgrund der kleinräumigen Versiegelung ist es davon auszugehen, dass der lokale Wasserhaushalt unverändert bleibt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Flächen für Kleingarten zukünftig in ähnlicher Art wieder aufgenommen 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 teilweise möglich.

Minimierung und Vermeidung: 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.

2.1.6 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.

Das Umfeld 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 temperaturstabilisierende 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 Kleingartenflächen tragen nicht relevant zur Schadstoffbelastung bei. Die Warmluftproduktion durch Versiegelungsflächen kann im Großteil des 29. Änderungsbereichs hoch ausfallen. Die restlichen Gartenanlagen im südlichen Teil des Geltungsbereichs 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: Das Vorhaben bewirkt eine Änderung des vorhandenen Kleinklimas. Da der Änderungsbereich bisher nur wenig Versiegelung aufweist, wird der Bau der erforderlichen Verkehrsanlagen mit großflächigen Versiegelungen zu einer erhöhten Warmluftbildung im Plangebiet führen. Die Entwässerung der versiegelten Flächen in die bestehenden Entwässerungsanlagen führt voraussichtlich zu einer verringerten Luftfeuchtigkeit.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte 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 teilweise möglich.

Minimierung und Vermeidung: Zugunsten der Neubebauung wird ein Teil der vorhandenen Gartenanlage zurückgebaut, so dass der Versiegelungsgrad im Vergleich mit der gärtnerischen Vornutzung insgesamt erheblich zunimmt. Die Herstellung von Grünhecken und Baumpflanzungen im Baufeldbereich können einen geringen Beitrag zum Schutzgut Luft und Klima leisten.

Zustand nach Durchführung: Nach Realisierung der Verkehrsanlagen im Geltungsbereich der 29. Änderung sind befestigte Flächen mit integriertem Grünanteil zu erwarten. Dadurch wird der Erhitzungseffekt gegenüber vollversiegelten Verkehrsanlagen gemindert. Im Hinblick auf die Luftgüte sind ebenfalls keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale M-V wurde der 29. Änderungsbereich als urbaner Raum erfasst und damit keinem Landschaftsbildraum zugeordnet. Die Heckenstrukturen im Geltungsbereich dienen als Sichtschutz bzw. Einfriedung und besitzen als Siedlungshecken mit überwiegend nichtheimischen Gehölzen einen geringen bis mittleren Wert. Weiterhin sind einige Einzelbäume vorhanden, die die Raumwirkung des Gebiets aufwerten. Durch die Überplanung des nördlichen Teils der Kleingartenanlage bleiben Landschaftscharakter und -bild sowie der Erholungswert nicht mehr erhalten.

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 eine erheblich veränderten Auswirkungen. Bei der geplanten Parkplatzanlage handelt sich um eine siedlungsnahe, bebaute Fläche in unmittelbarer Nähe zum künftigen Schulzentrum sowie zu vorhandenen Einzelbebauungen. Diese prägen bereits das Landschaftsbild. Somit kommt es durch die Bündelung mit bestehenden Strukturen zu keiner Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume.

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 dem nördlichen Teil der derzeitigen Kleingartenfläche mit einzelnen Bäumen. Die Erhaltung von Gehölzen und Grünflächen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Zustand nach Durchführung: Mit der Umsetzung der Planung bzw. mit einer späteren Verwirklichung einer öffentlichen Parkplatzanlage, wird sich der bisherige Rand der Kleingartenanlage südlich der Verlängerten Scharnhorststraße im Sinne einer neuen geordneten städtebaulichen Situation verändern. Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich durch die beabsichtigte Nutzung und die Nähe zum freien Landschaftsraum künftig für die Naherholung wichtige Funktionen erfüllen wird.

2.1.8 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 wie Alleen/Baumreihen entlang der Osnabrücker Straße liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

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 29. 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 verändern. Dies betrifft weniger den nördlichen Teil der vorhandenen Kleingartenanlage als vielmehr die Struktur der Bebauung. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden Strukturen entstehen, die sich bedarfsorientiert mit dem künftigen Schulzentrum 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 Gartenflächen 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.

Die gute Durchlüftung aufgrund der küstennahen Lage bleibt erhalten. Die künftige Parkplatzanlage mit guter innerstädtischer Anbindung stellt eine öffentliche Fläche dar und erleichtert die Parkplatzproblematik sowohl für die Nutzer der Kleingartenanlage als auch Schulbesucher. 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 29. Änderung des Flächennutzungsplans keine konkreten Eingriffe zugelassen werden. Es wird an dieser Stelle deshalb auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße - verwiesen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

3.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Die künftige Parkplatzanlage mit dazugehörigen Verkehrswegen wird ihrem Umfang 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. Die Eignung für Brutvögel wird anhand einer Potentialanalyse abgeschätzt. Durch die Umwandlung kommt es jedoch zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten. Zur Kompensation des Verlustes sind Neupflanzungen von Gehölzstrukturen und ggf. die Schaffung von Ruhstätten und Ersatzquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen auf externen Ausgleichsflächen vorzusehen. 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 Gartenlauben und Gartenflächen sowie fußläufige Wege zugunsten der Neubebauung zurückgebaut.

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

4 Fazit

Im Zuge der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird das geplante Vorhaben einer Parkplatzanlage (inkl. Teilstraßen ausbau) an der Verlängerten Scharnhorststraße planungsrechtlich vorbereitet. Dazu werden die Wohn- und Grünflächen in eine Straßenverkehrsfläche bzw. sonstige Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ geändert. Im Umweltbericht wurde die Planung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf die Versiegelung und den Verlust von Grünflächen sowie Einzelbäumen beschränken. Für das Schutzgut Tiere wird eine Potentialanalyse durchgeführt. Für die Eingriffe in diese Schutzgüter sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild vorzusehen. Nach Durchführung der erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sowie notwendiger externer Kompensationsmaßnahmen ist die Situation für die Umwelt als gleichwertig zum heutigen Zustand zu beurteilen.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister