

19. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark -)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam.

Der FNP ist bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung am 27.11.2015 ortsüblich neu bekannt gemacht worden. Die 20., 21., 23. und 24. Änderung wurden festgestellt (und die 2. Berichtigung vorgenommen), daher wird im Weiteren auf den Stand 26.07.2019 Bezug genommen.

Das zu überplanende Gelände liegt im südöstlichen Stadtrand der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Stadtteil Schönwalde II/Groß Schönwalde, östlich des Einkaufszentrums Elisenpark (EKZ) entlang der Straße Am Elisenpark. Die Gebietsgröße beträgt ca. 24,24 ha.

Bisher stellte der FNP im Geltungsbereich der 19. Änderung neben vornehmlich Wohnbauflächen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet, und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport und allgemeine Grünflächen dar.

Ziel der 19. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 19. Änderung des FNP ist nach wie vor die Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohngebieten zur Deckung des Wohnbedarfs der Universität- und Hansestadt Greifswald, welches im Parallelverfahren insbesondere mit dem Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – seine Umsetzung finden soll. Damit entspricht die neue Zielstellung, der vornehmlichen Ausweisung von Wohnbauflächen, der bisherigen. Allerdings wird mit der Änderung, als weitere wichtige Zielstellung, der Sicherstellung einer größeren Abstandsgrünfläche zum NSG Eldena (Teil des FFH-Gebiets „Wälder um Greifswald“) Rechnung getragen.

Der Wohnbedarf zeichnet sich in Auswertung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2. Fortschreibung (ISEK Greifswald 2030plus) durch die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern, wie auch durch die Nachfrage nach Sozial- und Mietwohnungen als Geschosswohnungsbau ab.

Die Schaffung von mehr Wohnbauflächen geht zu Lasten von einem eingeschränkten Gewerbegebiet bei Entfall der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport. Zusätzlich ist im Übergangsbereich vom geschränkten Gewerbegebiet zu Wohnbauflächen eine gemischte Baufläche darzustellen.

Zu aktualisieren ist der FNP auch hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 104 - Elisengrund - und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 – Gut Koitenhagen – hinsichtlich Wohn- und einer gemischten Baufläche.

Im Zuge der Digitalisierung des FNP, Neubekanntmachung am 27.11.2015, sind Anpassungen an den Bestand, wie die tatsächliche Lage des Regenrückhaltebeckens Elisenpark (RRB), landwirtschaftlich genutzte Flächen und allgemeine Grünflächen nicht erfolgt und daher erforderlich.

Der vorhandene Parkplatz, in Ergänzung des EKZ, ist als Sonderbaufläche Einzelhandel darzustellen.

Unter Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist die 19. Änderung des FNP der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erforderlich.

Verfahrensablauf

Der Änderungsbeschluss wurde am 22.10.2018 von der Bürgerschaft gefasst. Dem Änderungsbeschluss gingen umfangreiche Variantenuntersuchungen und Diskussionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung voraus.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs vom 04.09.2017 bis zum 09.10.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 04.09.2017.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 22.10.2018 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht und wesentlicher, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen vom 08.07.2019 bis zum 12.08.2019. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgte mit Anschreiben vom 05.07.2019.

Die während der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen hat die Bürgerschaft geprüft. Der Feststellungsbeschluss wurde am 16.12.2019 gefasst.

Die Genehmigung der 19. Änderung des FNP, beantragt am 19.02.2020, wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am 07.04.2020; Az.: 00674-20-44 erteilt.

Der Feststellungsbeschluss zur 19. Änderung des FNP ist am 29.05.2020 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Umweltbelange

Durch die 19. Änderung des FNP für den Bereich der Wohnbauflächen sowie des eingeschränkten Gewerbegebiets entlang der Straße Am Elisenpark sind keine erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund einer zum Teil bereits baulich vorgeprägten Umgebung und angesichts der Minderungsmaßnahmen zu erkennen. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die Planung steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen.

Der Flächenverbrauch für Baugebiete wird mit der 19. Änderung des FNP um ca. 20% reduziert. Die Planung ist als umweltverträglich einzustufen.

Konfliktschwerpunkte des Vorhabens sind die Neuversiegelung von biotisch wirksamen Bodenflächen, der Verlust einer kleinen Neuwaldfläche an dem RRB, der Verlust von sonstigen Einzelbäumen und Gehölzflächen sowie ein Verlust von Fledermausjagd- und potentiellen Reptilienhabitaten.

Als Ausgleich innerhalb des Plangebiets sollen Gehölzpflanzungen, wie z.B. durch eine Laubbaumallee entlang der Straße Am Elisenpark, die Ausweisung zur Erhaltung einer Waldfläche sowie von allgemeinen Grünflächen, incl. einer Sukzessionsfläche in Benachbarung zum NSG Eldena erfolgen.

Darüber hinaus sind außerhalb des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Neuanlage von Waldflächen mit einem Sukzessionsanteil von mind. 30 % in der Gemeinde Wackerow, Gemarkung Steffenshagen, Flur 1 (Umfang ca. 10 ha) erforderlich.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Im Planverfahren gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen nach den §§ 2, 3 und 4 BauGB wurden geprüft.

Die für die FNP relevanten Stellungnahmen sind im Abwägungsprotokoll zusammengefasst. Den Anregungen wurde gefolgt bzw. auf die betreffende Planung, d. h. den Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark -, bzw. auf die Erstaufforstung, als Ausgleich des Eingriffs des Bebauungsplans verwiesen.

Die 19. Änderung des FNP steht keinen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Schubert