

21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (im Parallelverfahren mit der:

1- Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 - Ladebower Chaussee -)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel der 21. Änderung des Flächennutzungsplans/ Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Mit diesem wurden die ehemals militärisch genutzten Flächen zwischen der Max-Reimann-Straße und der Ladebower Chaussee vorwiegend als gemischte sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Nachdem Mitte der 90er Jahre zahlreiche Gebäude auf dieser Fläche abgerissen wurden, erfolgte eine Neuorientierung für das Gebiet. Zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung wurde bereits für den jetzigen Änderungsbereich ein Änderungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Flächen als Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt worden. Für Teile der gewerblichen Bauflächen erfolgte eine Festlegung als, hinsichtlich der Lärmwerte, eingeschränktes Gewerbegebiet. Mit der Genehmigung und der Bekanntmachung sind die Darstellungen dieser 4. Änderung ab dem 29.12.2001 wirksam.

Im Parallelverfahren erfolgte das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 52 - Ladebower Chaussee -, der seit dem 29.12.2001 in Kraft ist.

Folgende Nutzungen sind derzeit im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

- südlich Kleingärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünflächen und Wald,
- nördlich Grünflächen und Fläche, die von der Darstellung des Flächennutzungsplans ausgenommen wurde (weiße Fläche),
- östlich Kleingärten,

im weiteren Umfeld:

- nordöstlich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohnbauflächen (B.-plan Nr. 101 - Thomas-Müntzer-Straße -),
- östlich gewerbliche und gemischte Bauflächen (B.-plan Nr. 14 - Hafen Ladebow - ab ca. 150 m Entfernung),
- südöstlich Wohnbauflächen (bebaute Ortslage Ladebow).

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die gemischte und teilweise die gewerbliche Baufläche im östlichen Bereich als Wohnbaufläche neu dargestellt. Die gewerbliche Baufläche im mittleren/ nördlichen Bereich wird in eine gemischte Baufläche geändert. Mit den Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans, der im Parallelverfahren geändert wurde, können im künftigen Wohngebiet insgesamt ca. 34 Baugrundstücke mit Flächen zwischen 500 m² und 1.200 m² und im künftigen Mischgebiet 4 Baugrundstücke entstehen.

Gleichzeitig wurden mit dieser Änderung Ungenauigkeiten der Plandarstellung des Flächennutzungsplans von 1999 ausgeräumt. Im östlichen Bereich sind die Bestandsflächen der Dauerkleingärten berichtigt worden. Im nördlichen Änderungsbereich wurde zwischen dem Baugebiet und der Fläche, die von der Darstellung des Flächennutzungsplans ausgenommen wurde (weiße Fläche) eine Grünfläche aufgenommen.

Da der Flächennutzungsplan von 1999 und dessen 4. Änderung von 2001 wirksam sind, war zur Änderung und der Ausweisung von diesen neuen Bauflächen ein Änderungsverfahren einschließlich einer Umweltprüfung erforderlich.

Nach dem Änderungs-/Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 19.02.2014 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu dem Vorentwurf der Planung im September/Oktober 2014 frühzeitig beteiligt.

Die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde gemeinsam mit dem Entwurf und dessen Auslegung am 29.06.2015 von der Bürgerschaft beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB erfolgte im August/ September 2015.

Umweltbelange Ergebnis der Abwägung

Mit dem Beschluss über die 21. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auch über den Eingriff in Natur und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschlossen. Diese sind ausführlich und detailliert im Umweltbericht (Teil II der Begründung zur Satzung) und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beschrieben. Als Grundlage der Planung wurden folgende Fachgutachten erarbeitet, die der Öffentlichkeit und den Behörden sowie den Nachbargemeinden während den Beteiligungen vorgelegt haben und die der Begründung mit Umweltbericht beigegeben sind:

- Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (artenschutzrechtl. Fachbeitrag),
- Schallimmissionsprognose,
- geotechnischer Bericht.

Im Rahmen der Umweltprüfung waren die sich mit den Planänderungen ergebenden Auswirkungen für die Schutzgüter im Vergleich zu den im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungsarten zu diskutieren. Insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild sind Befindlichkeiten gegeben, die bei Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen führen können. Für alle weiteren zu prüfenden Schutzgüter sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die sich mit der Änderung der Nutzungsarten und der städtebaulichen Konzeption ergebenden höheren Schutzbedürfnisse wurden in die Umweltprüfung für das Schutzgut Mensch eingestellt. Für das Allgemeine Wohngebiet sind Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die verkehrlichen Emissionen im Bereich der Ladebower Chaussee zu erwarten. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden Art und Umfang der Schallschutzmaßnahmen sowie ihre räumliche Einordnung festgesetzt. Es handelt sich um aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Anlage einer Lärmschutzwand, sowie Maßnahmen des passiven Schallschutzes durch bautechnische Vorgaben. Für die Beurteilung der entstehenden Immissionen infolge der Bahnsignalisierung (Pfeifsignale) wurde in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde eine fassadenbezogene Untersuchung der Immissionsorte vorgenommen. Auf der Grundlage der Berechnungen wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2013-06 Schallschutz gegen-

über Außenlärm festgelegt. Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen verbleiben durch Lärmemissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

Mit der Umsetzung der geänderten Planinhalte ist ein Verlust von Bäumen unumgänglich, die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan unter Erhalt festgesetzt sind. Es handelt sich hierbei sowohl um gesetzlich geschützte Bäume als auch um Bäume, die dem Baumschutz der Stadt Greifswald unterliegen. Die Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume können im Planänderungsgebiet realisiert werden. Entsprechende Festsetzungen zum Standort, Art und Pflanzqualität trifft der Bebauungsplan. Mit dem Verlust der Einzelbäume, die markante landschaftsbildprägende Elemente im Plangebiet sind, sind Veränderungen des Landschaftsbildes gegeben.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

Der Feststellungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 24.06.2016 ortsüblich im "Greifswalder Stadtblatt" bekanntgemacht worden.



Schätzchen