



Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

02.09.2022
Ak./Tel. -4233

29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -)

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

Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Am 27.11.2015 wurde der Flächennutzungsplan bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung ortsüblich neu bekannt gemacht. Inzwischen wurden die 20., 21., 23., 24., 26. und 27. Änderung festgestellt (inkl. 2 Berichtigungen), daher wird im Weiteren auf den Stand 30.01.2021 Bezug genommen.

Die mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans zu überplanende Fläche liegt südwestlich der Greifswalder Innenstadt im Stadtteil „Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung“. Diese befindet sich im östlichen Abschnitt der Verlängerten Scharnhorststraße auf der Südseite, zwischen dem sogenannten „schwarzen Weg“ im Westen und der Osnabrücker Straße im Osten. Zum großen Teil liegt der ca. 0,72 ha kleine Planbereich im nördlichen Teil der Kleingartenanlagen „Fortschritt“ und „Am Kleinbahnhof“.

Die Gräben 25/1 und 25/2 befinden sich teilweise im Planbereich. Diese sind Gewässer II. Ordnung. Der Änderungsbereich beinhaltet das Flurstück 51/5 sowie teilweise die Flurstücke 7, 8/2, 8/3, 9, 14, 15, 18, 21 und 51/10 der Flur 39, Gemarkung Greifswald.

Ziel der 29. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung und der 27. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße -. Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets soll ein inklusives Schulzentrum errichtet werden. An der südlichen Seite der Haupterschließungsstraße (Verlängerte Scharnhorststraße) sollen erforderliche Flächen für die Verkehrsanlagen (wie Fuß- und Radweg und öffentlicher Kfz-Stellplatz) bereitgestellt werden. Damit weicht die Zielstellung von der ursprünglichen, städtebaulichen Entwicklung des Flächennutzungsplans ab. Diese sah bisher eine Wohnbauentwicklung mit Grünanteil an der Verlängerten Scharnhorststraße (östlicher Abschnitt) vor. Gemäß des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB ist die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der Zielstellung eine Hauptverkehrsstraße und sonstige Verkehrsfläche darzustellen, erforderlich. Darüber hinaus wird die tatsächliche Nutzung des Fuß- und Radwegverkehrs an der östlichen Grenze in die Darstellung aufgenommen. Aufgrund des Maßstabs 1:10000 kann für die Ausweisung der Flächen keine differenzierte Darstellung zwischen Haupterschließungsstraßen und sonstigen Verkehrsflächen erfolgen. Der Buchstabe „P“ in der ausge-

wiesenen Verkehrsfläche deutet auf den öffentlichen Parkplatz neben der Erschließungsstraße hin.

Verfahrensablauf

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße -. Der Änderungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zeitgleich mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 08.11.2021 gefasst.

Im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB wurde auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor durch die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - (Entwurf (2. Durchgang)) in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022 erfolgte.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum zwischen 06.12.2021 und 07.01.2022 durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht und wesentlicher, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen zum Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.12.2021 beteiligt.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat die Bürgerschaft geprüft. Deren Abwägung wurde gemeinsam mit dem Feststellungsbeschluss am 04.04.2022 beschlossen.

Die Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans, beantragt am 04.05.2022, wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am 13.07.2022; Az.: 01763-22-44 erteilt.

Die Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 26.08.2022 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen ist zwischen den spezifischen Auswirkungen der Planung (Änderung der Nutzungsart) sowie den mit einer Neubebauung der Teilflächen von zwei Kleingartenanlagen allgemein einhergehenden Auswirkungen zu unterscheiden. Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich im Wesentlichen auf die Versiegelung und den Verlust von Grünflächen sowie Einzelbäumen. Diese werden bewertet und nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 114 kompensiert.

Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wie z.B. Fledermäuse oder Vögel ist gemäß einer Potenzialanalyse nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Vorpommern-Greifswald ermittelt wurde. Eine intensive Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hat in den nachgelagerten Planungsebenen zu erfolgen, da erst hier konkrete Eingriffe bzw. Vorha-

ben abgeleitet werden können. Es ist davon auszugehen, dass Lebensraumverluste geschützter Arten durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe flächenscharf zu bilanzieren und ist der Ausgleich nachzuweisen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich aufgrund der geringen Größe und Vorbelastungen keine besonderen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz erfüllt.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgebracht.

Bei der Behördenbeteiligung verwiesen die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald und das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Dienststelle Stralsund in ihren Stellungnahmen auf die Anforderungen der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) zwecks Erreichung eines guten ökologischen Zustands des Grabens 25. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan Nr. 114 aufgenommen. Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nicht eingegangen.

Der Hinweis der Öffentlichkeit zur betroffenen Kleingartensparte „Am Kleinbahnhof“ e.V. wurde in der Begründung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt.

Schlussbemerkung

Die Öffentlichkeit kann die 29. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ab diesem Tag im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde, Markt 15, 17489 Greifswald, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung werden gemäß § 6a Absatz 2 BauGB auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie ergänzend in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse - <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> - eingestellt.

gez.

Jafar Akrami