



## - Beschluss -

*Einbringer*

60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Ergebnis</i>
Senat (S)	15.02.2022	
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	02.03.2022	ungeändert abgestimmt
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	08.03.2022	ungeändert abgestimmt
Hauptausschuss (HA)	21.03.2022	auf TO der BS gesetzt
Bürgerschaft (BS)	04.04.2022	ungeändert beschlossen

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

### **Beschluss:**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Feststellungsbeschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfes der 29. 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 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 2).
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 29. Änderung des

Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 3) wird gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
26	8	1

- Anlage 1      Anlage 1 Abwägung öffentlich
- Anlage 2      Anlage 2 Planentwurf öffentlich
- Anlage 3      Anlage 3 Begründung öffentlich



Egbert Liskow  
Präsident der Bürgerschaft

29. 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
(alle angegebenen §§ sind die des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8)</li> <li>- Bekanntmachung des Beschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 1)</li> </ul>	<p>08.11.2021 26.11.2021</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1)</li> <li>- Bekanntmachung</li> <li>- öffentliche Auslegung vom bis zum</li> <li>• frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1)</li> <li>- Anschreiben an Behörden vom Frist bis zum</li> </ul>	<p>Der Entwurf (2. Durchgang) des B-Plans Nr. 114 ersetzt diesen Planschritt. (§ 3 Abs.1 Satz 3 Nr. 2)</p> <p>— — — —</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</li> <li>• Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2)</li> <li>- Bekanntmachung</li> <li>- öffentliche Auslegung vom bis zum</li> <li>- Anschreiben an Behörden vom Frist bis zum</li> </ul>	<p>08.11.2021 26.11.2021 06.12.2021 07.01.2022 08.12.2021 17.01.2022</p>

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

29. 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 28.01.2022 zum Entwurf</p> <p>Mit dem o. g. Vorhaben (0,7 ha) soll eine Verkehrsfläche in Anbindung an geplante soziale Einrichtungen (hier: Schulen) planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Bereich ist durch Grünflächen und durch ehemalige Gärten einer Kleingartenanlage gekennzeichnet. 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.</p> <p>Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2	<p><b>(6*) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG)</b> Stellungnahme vom 07.01.2022 zum Entwurf</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 08.12.2021 keine Stellungnahme ab.</p> <p><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.3	<p><b>(7*) Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</b> <b>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</b></p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

29. 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>Stellungnahme vom 15.12.2021 zum Entwurf</p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p><i>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</i></p> <p><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Der Hinweis zur Beteiligung der Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden ist bereits durch die Beteiligung des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfolgt.</p>
1.4	<p><b>(10*) Landkreis Vorpommern-Greifswald</b></p> <p>Stellungnahme vom 11.01.2022 zum Entwurf</p> <p>1. Gesundheitsamt  1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenzärztlicher Dienst  Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenzärztlicher Dienst wird nachgereicht.</p> <p>2. Amt für Bau und Umwelt  2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalerschutz  2.1.1.SB Bauleitplanung  Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gern. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>Zum Redaktionsschluss lag keine Stellungnahme vor. Es wird davon ausgegangen, dass die fachlichen Belange des Gesundheitsamtes der Planung nicht entgegenstehen.</p>

29. 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>Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Die Planungsziele, welche mit der Änderung angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Stadt Greifswald verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.</li> <li>2. Die geplante 29. Änderung des Flächennutzungsplans unterliegt der Genehmigungspflicht.</li> <li>3. Die überplanten Flur und Flurstücke sind in der Begründung konkret anzugeben.</li> </ol> <p>2.2. SG Naturschutz (Stellungnahme am 19.01.2022 nachgereicht) Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:</p> <p>Umweltbericht Zur umfassenden Beurteilung der von der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingereichten Planung über die 29. Änderung des FNP ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. 1 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 losgeißt vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden. Dem vorliegenden Umweltbericht wird zugestimmt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>3. Der Anregung wird nach einer nachträglichen Erklärung des SB Bauleitplanung vom 28.01.2022 gefolgt. Allgemein basiert der Flächennutzungsplan auf einer generalisierten Stadtgrundkarte ohne amtliche Liegenschaftskataster und ist nicht parzellenscharf im Maßstab 1: 10000 dargestellt. Die Angaben zu überplanten Flur und Flurstücken werden seitens des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Übertragung in GIS-Systeme benötigt. Daher werden diese in der Begründung genannt.</li> </ol> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

29. 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>Die Belange der Eingriffsregelung und des Artenschutzes werden auf Ebene des Bebauungsplanes umfassend erörtert.</p> <p>3. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement            3.1. Kreisstraßenmeisterei            Es bestehen keine Einwände.</p> <p>4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung            4.1. SG Abfallwirtschaft/ Immissionsschutz            Zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom August 2021 gibt es seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Einwände.</p> <p>Die Auflagen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 19.07.2021 zum B-Plan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -, Entwurf (2. Durchgang) sind zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers des Landkreises Vorpommern Greifswald ist zu beachten. Sie ist als PDF-Datei der oben genannten Stellungnahme beigefügt (Bezeichnung: Externe E-Mail VEO).</p> <p>4.2. SG Wasserwirtschaft            Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:  <u>Allgemeine Auflage</u>            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-Wasserrahmen-</p>	<p>Es ergibt sich kein abwägungsrelevanter Belang.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend in der Begründung berücksichtigt.</p>

29. 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>richtlinie (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><u>Trinkwasser/ Trinkwasserschutz</u> Hinweis: Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebieten oder Vorrangs bzw. Vorbehaltsflächen zur Trinkwassersicherung nach § 51 WHG.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u> Die Belange des Hochwasserschutzes sind unter Pkt. 4.5 und Pkt. 6 der Begründung berücksichtigt worden.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Auflagen: 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. 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. Nach § 5 Abs. 2 Nr.7 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Flächen, die zur Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>1.) Dem Hinweis wird gefolgt und entsprechend in die Begründung aufgenommen. 2.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – zu prüfen und zu bewerten.</p>



29. 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>Hinweis: In dem von der Planänderung betroffenen Gebiet verlaufen die offenen Vorfluter 25/1 und 25/2. Beide Vorfluter münden an der nordöstlichen Begrenzung des Plangebietes in den Graben 25, der ein EG-WRRL - relevantes Gewässer (Wasserkörper RZYI-2100) darstellt.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Auflagen: 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 Landeswassergesetz M-V (LWag) zu erfolgen. 2.) Die gutachterlichen Empfehlungen der Hydrologischen und hydrogeologischen Untersuchungen zum B-Plan 114— Verlängerte Scharnhorststraße des Institutes für ökologische Forschung und Planung GmbH Biota vom 09.04.2021 hinsichtlich hydrologisch/ hydrogeologisch erforderlicher Bauvorgaben und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und -ableitung auf der Grundlage der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-AIM 102, BWK-AIM 3 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ sind einzuhalten.</p> <p>Hinweis: Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen hohen Grundwasserstände generell nicht möglich. Gegen das oben genannten Vorhaben bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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 ist auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 114 zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß der Nachfrage durch den Sachbearbeiter hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald per Mail am 28.01.2022 mitgeteilt, dass die beiden Zeilen für dieses Verfahren nicht relevant sind. Sie sind, damit gegenstandslos und kön-</p>

29. 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>4. Ordnungsamt 4.1. SG Brand- und Katastrophenschutz Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>nen ersatzlos gelöscht werden.  Zum Redaktionsschluss lag keine Stellungnahme vor. Es wird davon ausgegangen, dass die fachlichen Belange des Gesundheitsamtes der Planung nicht entgegenstehen.</p>
	<p><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt und entsprechend in der Begründung berücksichtigt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
1.5	<p><b>(1.1.*) Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU), Stralsund vom 14.01.2022 zum Entwurf</b></p> <p>Vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben. Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) keine wasserwirtschaftlichen Anlagen betroffen sind und keine landwirtschaftlichen Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zu vertreten sind, berührt werden.</p> <p>Küsten- und Hochwasserschutz In Pkt. 4.5 „Hochwasserrisikomanagementplan“ und Pkt. 6 „Gewässerrandstreifen/Hochwasserschutz“ werden Aussagen zur Hochwassergefährdung, zum Hochwasserschutz sowie zur Hochwassergefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald getroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



29. 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><u>Wasserrahmenrichtlinie</u> Laut Unterlagen bezieht sich die 29. Änderung des FNP der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Planungsinhalt: räumliche Verlagerung dargestellter sonstiger Verkehrsflächen auf bisherige Wohn- und Grünflächen) auf den derzeit in Entwurf befindlichen Bebauungsplan (BBP) Nr. 114 „Verlängerte Scharnhorststraße“ (2. Durchgang, Stand: 04/2021), in dessen Rahmen eine Umweltprüfung erstellt wurde. In der Begründung mit Umweltbericht zum BBP Nr. 114 ist die Bewertung der Auswirkungen der 29. Änderung des FNP bereits enthalten gewesen. Hinsichtlich der EG-WRRL-Zielstellungen ergänze ich meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 114 „Verlängerte Scharnhorststraße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Az.: StALUVP12/5122/VG/94-2/18 vom 03.08.2021) wie folgt: Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/202 1 vom 20. Dezember 2021 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden überarbeiteten Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebieteinheiten Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027 für behördenverbindlich erklärt ( 1.30a Abs. 4 LWaG M-V). Diese sind in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser sind nunmehr Regelungen der DWA Arbeitsblätter A-1.02-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-1.02-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf 102-4/ BWK-A-3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasser) abflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes MI 53 anzuwenden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser ist auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 114 zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser ist auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 114 zu berücksichtigen.</p>

29. 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>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.</p> <p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise</p> <p><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergibt sich kein abwägungsrelevanter Belang.</p> <p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Weitere Hinweise finden Berücksichtigung in der verbindlichen Bauleitplanung. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
1.6	<p><b>(12*) Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU), Ueckermünde</b> vom 17.12.2021 zum Entwurf</p> <p>Von der 29. Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplanes, in Verbindung stehend mit dem o. g. Bebauungsplan der Hansestadt Greifswald werden agrarstrukturelle Belange nicht berührt. 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><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.7	<p><b>(14*) Polizeipräsident Neubrandenburg, Polizeiinspektion Anklam</b> Stellungnahme vom 11.01.2022 zum Entwurf</p> <p>Gegen die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, bestehen seitens des Sachbereiches</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

29. 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>Verkehr der Polizeiinspektion Anklam keine Einwände.</p> <p><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
1.8	<p><b>Stadtwerke Greifswald GmbH</b> Stellungnahme vom 17.12.2021 zum Entwurf</p> <p>Mit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange haben wir die vorgenannte 29. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 08. November 2021 im Entwurf und mit neuer Zielstellung zur Kenntnis genommen. Die 29. Flächennutzungsplanänderung bezieht sich dabei auf eine Fläche an der südlichen Grenze des aktuellen Bebauungsplans Nr. 114- Verlängerte Scharnhorststraße-, die planungsrechtlich für den Teilausbau der Verlängerten Scharnhorststraße und eine zusätzlich öffentliche Parkplatzanlage gesichert werden soll. Hiervon ist derzeit im nordöstlichen Randbereich (Gemarkung Greifswald, Flur 9, Flurstück 9) der Kleingartenverein e.V. Fortschritt“ betroffen, der über einen begehbaren Zählerschacht trinkwasserseitig versorgt wird. Dieser trinkwasserseitige Hausanschluss ist im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung in seinem Bestand zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen. Im Weiteren haben wir zum vorliegenden Auslegungsexemplar in Bezug auf die Belange der Stadtwerke Greifswald (Netzbetrieb Gas-Wasser) keine Einwände.</p> <p><b>Beschluss der Bürgerschaft</b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans und ist bei der Straßenbaumaßnahme zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.9	<p><b>(36*) Wasser- und Bodenverband „Ryck – Ziese“</b> Stellungnahme vom 13.01.2022 zum Entwurf</p> <p>Im ausgewiesenen Änderungsgebiet wird nördlich der Graben 25/1</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

29. 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>berührt, der sich in unserer Unterhaltungslast befindet.                      Es müssen die gesetzlichen Bestimmungen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz WHG) und die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ beachtet werden. Innerhalb des Schutzbereiches des Vorfluters (5 m ab Gewässeroberkante bzw. Rohrleitungssachse) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet, Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, dass Unterhaltungsarbeiten nicht erschwert werden § 29 Absatz 1 und 2 unserer Satzung.                      Ein Versickern des Regenwassers von der künftigen Verkehrsanlage, wie auf Seite 12 der Begründung geschrieben, wird nicht möglich sein. Wir möchten deshalb noch einmal auf die Durchlässe des Grabens 25/1 hinweisen. Im hydrologischen Gutachten zum B-Plan Nr. 114 steht drin, dass die vorhandenen Durchlässe DN 1000 vor dem Regenrückhaltebecken bei HQ100 überlastet sind. Die Durchlässe müssen vergrößert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese sind auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - als verbindliche Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>

**Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, die mit der abschließenden Stellungnahme keine Anregungen und Bedenken vorgebracht haben**

(\*) = Nr. der Beteiligungsliste

- (29\*) Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH
- (44\*) Gemeinde Neuenkirchen im Amt Landhagen

**2. Öffentlichkeit**

2.1	Kleingartensparte „Am Kleinbahnhof“ e. V. Stellungnahme vom 04.01.2022 zum Entwurf
-----	---

29. 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>Vielen Dank für Ihre untenstehenden Informationen zum Bebauungsplan Nr. 114. In den bisherigen amtlichen Bekanntmachungen war nicht zu erkennen, dass der Bebauungsplan Nr. 114 auch die Kleingartenflächen (Beispiel Flur 39, Flurstück 21 Stadt) der Kleingartensparte „Am Kleinbahnhof“ e. V. tangiert, erst mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans Anlage 2 zum Beschluss Nr. BV-V/07/0460 vom 08.11.2021 (Stadtblatt Nr.: 12 vom 17. Dez 2021). Auch im öffentlichen Auslegungsexemplar vom 08. Nov 2021 unter I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen, Pkt. 3 wird die Kleingartensparte „Am Kleinbahnhof“ e. V. nicht erwähnt.</p> <p>Auch im Auslegungsexemplar vom Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz wird die Kleingartenflächen (Beispiel Flur 39, Flurstück 21 Stadt) der Kleingartensparte „Am Kleinbahnhof“ e. V. nicht erwähnt.</p> <p>Bitte erklären Sie den Pächtern des Kleingartenvereins „Am Kleinbahnhof“ e. V. wieso Ihre Gärten jetzt Wohnbauflächen sind, wenn der Kleingartenverein seit langer Zeit ein eingetragener anerkannter Kleingartenverein (VR 4138) ist. Werden etwa von der Universitäts- und Hansestadt Greifswald immer noch nicht aktuelle Pläne genutzt?</p>	<p>In den Bekanntmachungen von Bauleitplanungen im „Greifswalder Stadtblatt“ werden allgemein keine Flurstücke genannt. Hier wird mit einem Übersichtplan die örtliche Lage des Plangebietes in der Bekanntmachung übermittelt. Die betroffenen Flurstücke sind bereits jedoch im Planzeichen (Teil A) und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 dargestellt und genannt worden.</p> <p>Bei der Fortsetzung des Planverfahrens für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Betroffenheit der Kleingartensparte „Am Kleinbahnhof“ e. V. in die Begründung als redaktionelle Ergänzung aufgenommen. Diese wurde wesentlich im Entwurf des Flächennutzungsplans für die benachbarte Kleingartensparte „Fortschritt“ gehalten.</p> <p>Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Planungsträger ist im Rahmen ihrer grundgesetzlich gesicherten Planungshoheit für ihre städtebauliche Entwicklung selbst verantwortlich und für die Aufstellung der Bauleitpläne zuständig. Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist als geänderte Fassung am 27.11.2015 ortsüblich neu bekannt gemacht worden. Er stellt die künftige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gesamtstadtbereiches dar. Entsprechend dieser Plangrundlage ist derzeit der Bereich der Kleingartensparte „Am Kleinbahnhof“ e. V. als Wohnbaufläche dargestellt. Die derzeitige Planänderung begründet sich in der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch. Insbesondere die innerörtliche Lage des Plangebietes, die Einordnung in das Stadtgefüge sowie die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der Ortslage führen zu der Entscheidung, den 29. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans als Weiterentwicklung der Verkehrsfläche auszuweisen. Dadurch</p>



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

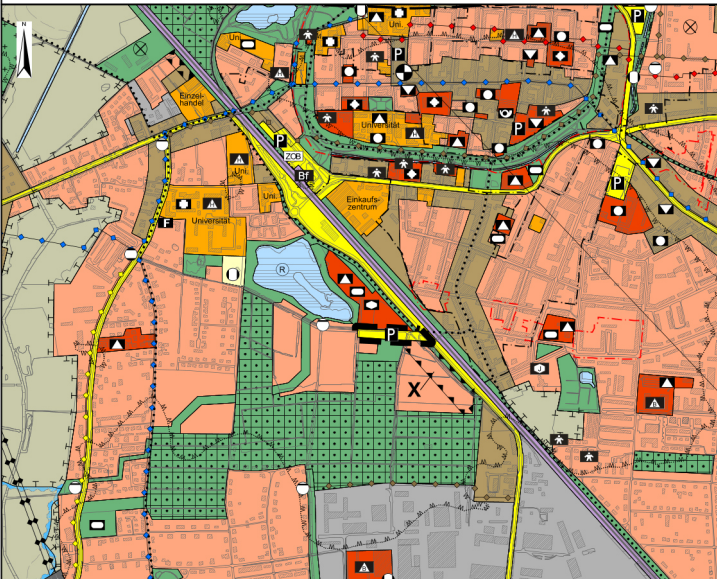
Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		sind die Voraussetzungen für die Planungssicherheit gegeben. Die Überplanung der städtischen Grundstücksfläche im Bereich der Kleingartensparte „Am Kleinbahnhof“ e. V. (ca. 60 m <sup>2</sup> ) wird auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 114 als verbindlicher Bauleitplan konkretisiert.
Beschluss der Bürgerschaft		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Ergänzung wird in der Begründung vorgenommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3. 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, Januar 2022

# 29. Änderung des Flächennutzungsplans



## Planzeichenerklärung

(Erklärung der Planzeichen für den Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans 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



Haupttravwege



### 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)

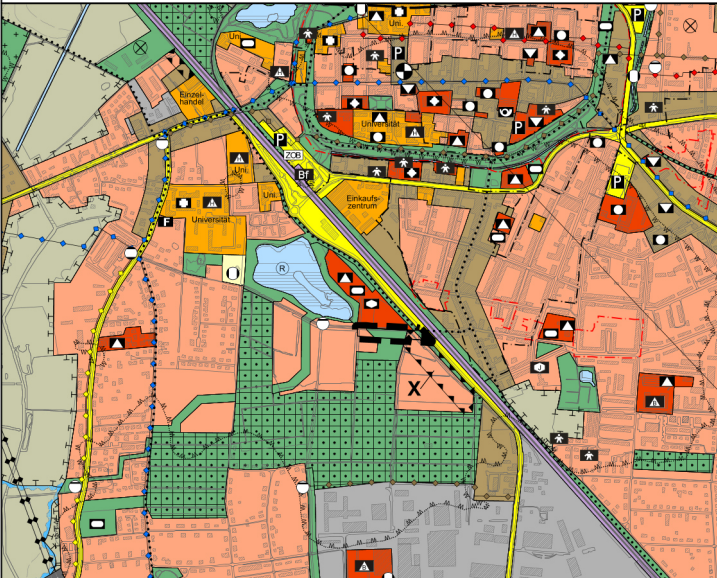


Grenze des Änderungsbereichs



## Planauszug vor der Änderung

Neubekanntmachung Flächennutzungsplan rechtswirksam seit 27.11.2015  
Lesefassung mit Stand vom 30.01.2021



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147).
- 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).
- 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, Stadtbauamt/ Abteilung Vermessung generalisierte Daten der Stadtkarte Stand: Februar 2015

## Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 08.11.2021 gefasst und am 26.11.2021 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB gilt mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Schornhorststraße - im Zeitraum vom 06.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021 gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB als erfolgt.
- Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 08.11.2021 den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
 

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 öffentliche Auslegung ist am 26.11.2021 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszugsweisen Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2021 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..... genehmigt.

Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister

- Die Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen, Auflagen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
- Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausfertigt.

Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschens 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/>- eingestellt.

Die wirksame 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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/baurecht/>- sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse -<https://oplan.geodaten.nv.de/Bauleitpläne>- eingestellt.

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

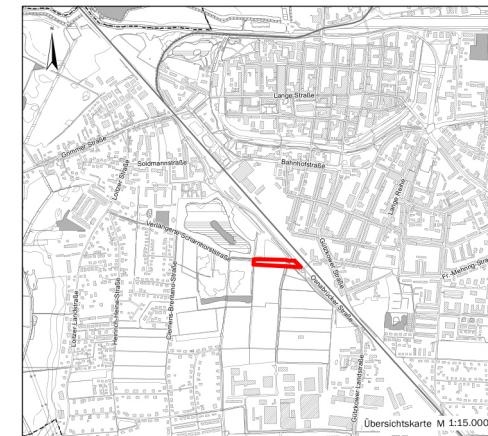
Greifswald, den ..... Der Oberbürgermeister



# 29. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Gemarkung Greifswald, Flur 39

Feststellung M 1:10.000



bearbeitet: J. Akrami  
gezeichnet: K. Raetz  
Datum: 27.01.2022

Stadtbauamt  
Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde  
Markt 15  
17489 Greifswald

**29. 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: Dipl.- Ing. Jafar Akrami  
Tel.: 03834 / 8536 4233

Stand: Januar 2022

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....	3
1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Erläuterung des Änderungsverfahrens.....	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4.	Übergeordnete und örtliche Planungen einschließlich Konzepte .....	3
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Landschaftsplan.....	5
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030plus) .....	5
4.5	Hochwasserrisikomanagementplan .....	6
4.6	Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan.....	7
5.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation .....	7
6.	Immissionsschutz .....	7
7.	Denkmalschutz.....	7
8.	Planungskonzeption.....	7
9.	Flächenbilanz .....	8
10.	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 .....	12
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 Stadtteil „Fettenvorstadt“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Ziel der Planung ist, die betroffenen Flächen planungsrechtlich für die Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen zu sichern.

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 Planung ist mit dem bestehenden Planrecht für das im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelegene Areal und mit den Darstellungen des teilweise wirksamen Flächennutzungsplans jedoch nicht in Übereinstimmung, sodass hier eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Damit sich der Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den B-Planziele anzuweisen. Dies hat mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans zu erfolgen.

### 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 wurde auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114- Verlängerte Scharnhorststraße - gleichermaßen nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte. Mit Anwendung dieser rechtlichen Grundlage wird das Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - beschleunigt. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum zwischen 06.12.2021 und 07.01.2022 ausgelegt. Hierzu sind einzelne Stellungnahmen eingegangen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

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 schließen sich die Kleingartenanlagen „Fortschritt“ und „Am Kleinbahnhof“ an. Im Westen wird er durch die äußere Grenze des sogenannten „schwarzen Weges“ abgegrenzt. Die Änderungsfläche umfasst rd. 0,72 ha und beinhaltet das Flurstück 51/5 sowie die Teilflurstücke 7, 8/2 8/3, 9, 14, 15, 18, 21 und 51/10 der Flur 39, Gemarkung Greifswald.

### 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 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.

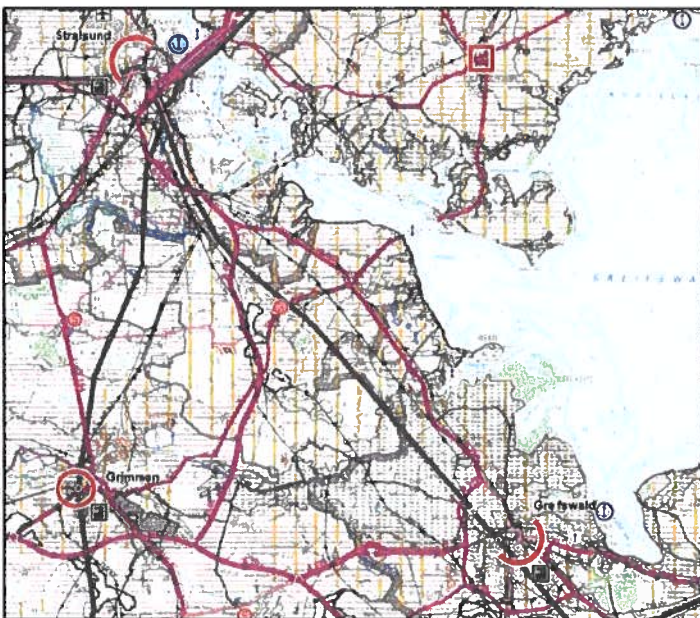


Abb. 1: RREP VP-Ausschnitt  
(Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm 2010)

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 gesamtstädttebauliche 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.

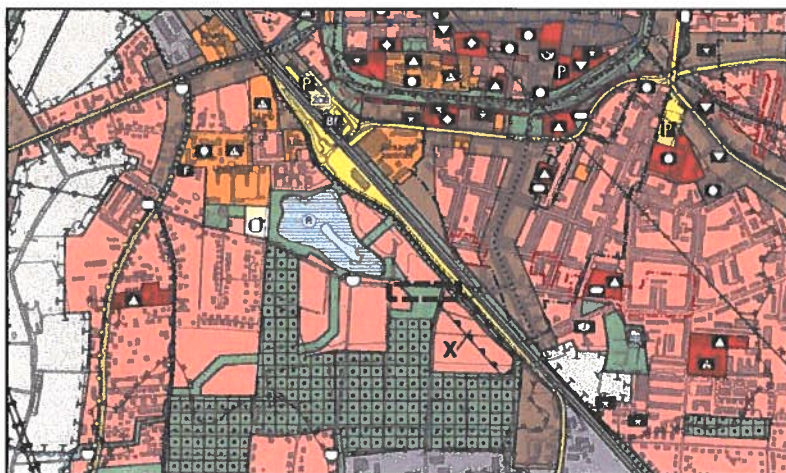


Abb. 2: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan (Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

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 des Fuß- und Radwegverkehrs 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. Der Buchstabe „P“ in der ausgewiesenen Fläche deutet auf den öffentlichen Parkplatz neben der Erschließungsstraße hin.

### 4.3 Landschaftsplan

Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans 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 ist u.a. die Einwohnerzahl im Stadtteil Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung um 7,7 % gestiegen. 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. Die Inanspruchnahme der Flächen südlich der Verlängerten Scharnhorststraße für die infrastrukturellen Maßnahmen kann solche Projekte stärken.

#### 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.

Inzwischen liegt dem BHW ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. An der westlichen Grenze des Planbereichs befinden sich zwei Polder mit niedrigerem Wasserstand, die mittels Düker verbunden sind und durch ein Schöpfwerk entwässert werden. Der Graben 25/1 liegt außerhalb des Änderungsbereichs im Norden. Der Graben 25 übernimmt zurzeit die Funktion der Vorflut und mündet neben den Gräben 25/1 und 25/2 in das nah entfernte Regenrückhaltebecken. Bei der weiteren Planung sind die Anforderungen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) für den Graben 25 zur Erreichung eines guten ökologischen Zustandes zu beachten.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potenziellen 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.

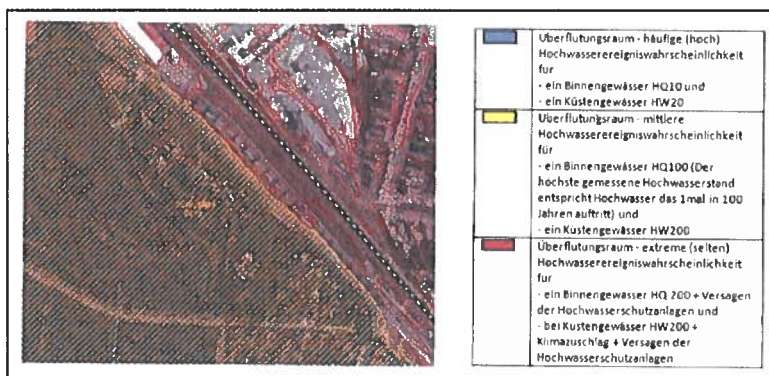


Abb. 4: Potentielle Überflutungsräume  
(Quelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz)

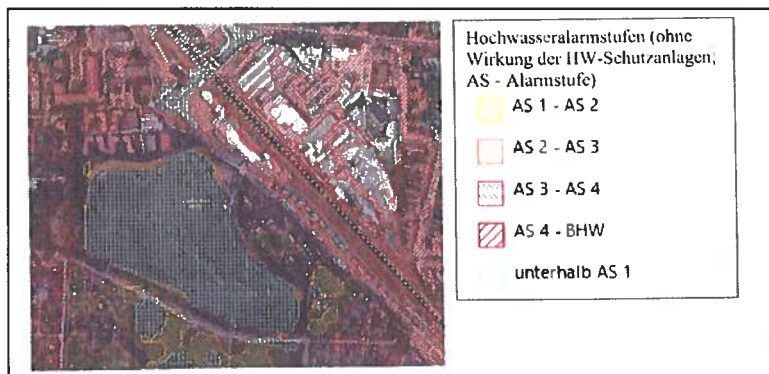


Abb. 5: Hochwasseralarmstufen  
(Quelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz)

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



Bei der weiteren Planung sind die 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.

#### **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. 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 mit vorhandenen Radwegverbindungen den allgemeinen Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Für das westliche Stadtrandgebiet sind die beiden Verkehrswege wichtige Fuß- und Radverkehrsachsen.

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

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig überwiegend gärtnerisch genutzt. Die betroffenen Flächen sind bis auf ein kleinräumiges Grundstück im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Diese wurden den Kleingartensparten „Fortschritt“ und „Am Kleinbahnhof“ verpachtet. Die Verlängerte Scharnhorststraße dient der Erschließung des Geltungsbereiches. Zwei Verkehrswege (verlängerte Brandteichstraße und „schwarzer Weg“) innerhalb der 29. Änderung sind daran angebunden. Die Verlängerte Scharnhorststraße bildet eine wichtige bedeutende Verkehrsachse in Ost-West-Richtung für Fußgänger und Radfahrer. Der Planbereich ist in einer Entfernung von ca. 850,0 m über den Greifswalder (Bus-)Bahnhof von Norden erreichbar. Im Umfeld befinden sich auch einzelne Bebauungen wie der Kulturbahnhof (Kuba) und die Studentenwohnheime sowie die Grün- und Weideflächen.

#### **6. Immissionsschutz**

Im Zuge der Bearbeitung des Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplans 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 Geräuschimmissionen 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 Räume 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.

#### **7. Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt.

#### **8. Planungskonzeption**

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist über die Osnabrücker Straße und die Verlängerte Scharnhorststraße gesichert. Der Zugang zu den vorhandenen Kleingartensparten soll weiterhin gewährleistet werden. Weiterhin soll das Oberflächenwasser jedoch vor Ort versickert werden.

Darüber hinaus sollen die Randbereiche der geplanten Verkehrsanlagen zur besseren landschaftlichen Integration begrünt werden.

Vorrangiges Ziel ist die wirksame Entlastung des künftigen Schulzentrums vom fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr zugunsten der städtebaulichen Anordnung und zur Verbesserung der Gesamtsituation für die Verkehrsarten des Umweltverbundes. 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 von öffentlichen Stellplätzen ist damit abgesehen von verkehrlichen Erfordernissen eine wichtige städtebauliche Aufgabenstellung im Planbereich. Die Elektromobilität in Verbindung mit erneuerbarer Energie soll durch die Anschaffung von notwendiger Ladeinfrastruktur bei weiterer Planung beachtet werden.

## 9. Flächenbilanz

Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

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

## 10. 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 im Entwurf 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 den 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 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:

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

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen einen Randstreifen von vorhandenen Kleingartenanlagen 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 verbliebenen Kleingartenanlagen stellen aufgrund der nicht-öffentlichen Zugänglichkeit eine eingeschränkte Erholungsfunktion für die Pächter der Anlagen „Fortschritt“ und „Am Kleinbahnhof“ 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/Stadtrandsiedlung 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 er-

helich 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 im Umfeld des inklusiven Schulzentrums 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 Potenzialanalyse 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 Entwicklungspotenzial 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, sodass 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 m<sup>2</sup>) zukünftig versiegelt wird, welche 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 Versiegelungsgerades 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 eines öffentlichen Parkplatzes mit technischen Anlagen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen auszugehen. Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte (wie Zu- und Ausfahrtbereich) wird der Flächenverbrauch unbelasteter Bereiche vermindert.

### 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. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörerischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten. Aufgrund der kleinräumigen Versiegelung ist davon auszugehen, dass der lokale Wasserhaushalt unverändert bleibt. Dies ist jedenfalls im weiteren Planungsprozess zu klären.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Flächen für Kleingärten 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. Die rechtlichen Anforderungen sind u.a. in der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL), im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und im Landeswassergesetz M-V (LWaG) festgelegt.

Eine konkrete Auseinandersetzung mit der Regen- und Abwasserbehandlung 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, sodass 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 siedlungsnah, 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 Änderungsbereiches.

**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:** Für den Änderungsbereich trifft der Flächennutzungsplan keine geschützte Kultur- und Sachgüter. 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 Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die gute Durchlüftung aufgrund der küstennahen Lage bleibt erhalten. Die künftige Parkplatzanlage mit guter innerstädtischer Anbindung stellt eine öffentliche Nutzung dar.

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 (GVObI. 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 der Öffentlichkeit genutzt 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. Teilstraßenausbau) 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 Potenzialanalyse 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