



- Beschluss -

Einbringer

60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Ergebnis</i>
Senat	29.10.2019	
Ortsteilvertretung Innenstadt	13.11.2019	ungeändert abgestimmt
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	19.11.2019	ungeändert abgestimmt
Hauptausschuss	02.12.2019	auf TO der BS gesetzt
Bürgerschaft	16.12.2019	ungeändert beschlossen

27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Bereich des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -)

Beschluss:

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt:

1. Für das Gebiet südwestlich der Osnabrücker Straße soll der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i. V. m. § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) geändert werden.
Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB zu entsprechen. Ziel der Änderung ist, die im Änderungsbereich bisher dargestellte

Wohnbaufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf umzuwandeln. Weiterhin soll die dargestellte allgemeine Grünfläche im Änderungsbereich auf der Grundlage des Bebauungsplans angepasst werden.

2. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich sowie im Internet bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB gilt mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB als erfolgt.
4. Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
5. Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen.
6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
33	5	0

Anlage 1 Anlage 1 Planentwurf öffentlich

Anlage 2 Anlage 2 Begründung öffentlich



Egbert Liskow
Präsident der Bürgerschaft

Anlage 2 zum Beschluss Nr. vom

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

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

**Begründung mit Umweltbericht
zum Entwurf**

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

Stand: Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen.....	3
1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Erläuterung des Änderungsverfahrens.....	3
3.	Änderungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans	3
4.	Übergeordnete und örtliche Planungen einschließlich Konzepte	3
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan.....	5
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030plus)	6
4.5	Hochwasserrisikomanagementplan	6
4.6	Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan.....	6
5.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation	6
6.	Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz.....	7
7.	Immissionsschutz	7
8.	Denkmalschutz.....	7
9.	Städtebauliche Konzeption.....	7
10.	Flächenbilanz	7
11.	Wesentliche Auswirkungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans.....	7
II.	Umweltbericht.....	8
1	Einleitung	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1.1	Schutzgut Mensch	9
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt.....	10
2.1.3	Schutzgut Boden	11
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	12
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	13
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	14
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	15
4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	15
4.1	Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung	15
5	Fazit.....	16

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass und Ziele der Planung

Die 27. Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf eine Fläche nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße, zwischen dem vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) im Westen und der Osnabrücker Straße im Osten. Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil „Fettenvorstadt“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Ziel der Planung ist, die betroffenen Flächen planungsrechtlich für die Errichtung eines Schulkomplexes zu sichern. Der Schulstandort für den Schulbau ergab sich im Vorfeld aus einer intensiven Prüfung nach einer geeigneten Baufläche durch die Stadtverwaltung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Bei den gebietsbezogenen Standorten wurden verschiedene Auswahlkriterien, wie z.B. Flächenverfügbarkeit, städtebauliche Einbindung und verkehrliche Erschließung, zu Grunde gelegt. Die Schulstandorte wurden bereits sowohl im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Greifswald 2030plus als auch in den politischen Gremien der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hinsichtlich des Grundsatzbeschlusses für den Bau einer neuen Grundschule bzw. eines inklusiven Schulzentrums beraten und diskutiert. Anschließend wurde der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans für die Entwicklung eines inklusiven Schulzentrums favorisiert.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Der Änderungsbereich wurde als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Die geplante künftige Bebauung ist mit dem bestehenden Planrecht für das im Innenbereich gemäß § 34 BauGB gelegene Areal und mit den Darstellungen des teilweise wirksamen Flächennutzungsplans jedoch nicht in Übereinstimmung, so dass hierfür parallel der Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - aufgestellt wird. Damit sich dieser Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den B-Planzielen anzupassen. Dieses wird mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

2. Erläuterung des Änderungsverfahrens

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es wird auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor durch die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - in der Zeit vom 15.05.2018 bis einschließlich 19.06.2018 im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte. Mit Anwendung dieser rechtlichen Grundlage wird das Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - beschleunigt. Mit dem Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans werden Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Änderungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich liegt südwestlich der Greifswalder Innenstadt im Stadtteil „Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung“. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Süden durch die Verlängerte Scharnhorststraße und im Osten durch die Osnabrücker Straße. Im Norden und Westen schließen Grünflächen bzw. Wasserflächen des RRB an. Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von ca. 4,1 ha. Südlich der Verlängerten Scharnhorststraße (Außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich die großflächige Kleingartenanlage „Fortschritt“.

4. Übergeordnete und örtliche Planungen einschließlich Konzepte

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliches Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Entsprechend des LEP M-V sind in den Gemeinden vorrangig die Innentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zur weiteren Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Hierbei wird Greifswald als Vorrangstandort für Einrichtungen der Daseinsvorsorge genannt, der als bedeutsamer Infrastruktur- und Wirtschaftsstandort sowie hinsichtlich einer zukunftsfähigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu entwickeln ist.

Mit dem B-Plan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - wird dieses Ziel unterstützt, da innerhalb des Stadtgefüges baurechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung einer Bildungsstätte geschaffen werden. Der 27. Änderungsbereich ist für diese Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen 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.

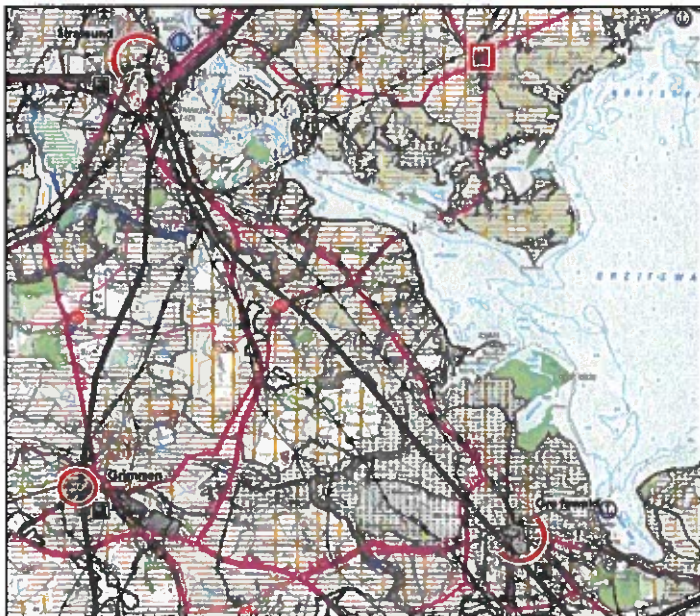


Abb. 1: RREP VP-Ausschnitt
(Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm 2010)

Gemäß Pkt. 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Nach Pkt. 6.2.2 sollen allgemeinbildende Schulen bedarfsorientiert in allen Teilen der Planungsregion vorgehalten werden. Die Bündelung von sozialer Infrastruktur in zentralen Orten ist ein Grundsatz der Raumordnung. Gerade Schulen sind soziale Kristallisationskerne im Raum und Impulsgeber für die Entwicklung der Region. In diesem Sinne ist auch die Abstimmung der Schulentwicklungsplanung mit der kommunalen Jugendhilfeplanung anzustreben. Diesen Zielen kann mit der vorliegenden

Planung besonders Rechnung getragen werden, da es sich um eine innerstädtische Entwicklung und bereits erschlossenes Baugebiet handelt.

Die Stärkung der bestehenden Wohnstandorte in der Fettenvorstadt durch Revitalisierung baulich intensiv vorgenutzter Flächen entspricht grundsätzlich der landes- und regionalplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.

4.2 Flächennutzungsplan

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 27. Änderungsbereich als eine Wohnbaufläche sowie kleinanteilige 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 jedoch genehmigungspflichtig.



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

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst überwiegend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen Schule bzw. soziale und sportliche Einrichtungen. Dargestellt werden auch die landschaftsbildprägenden Grünflächen als allgemeine Grünflächen.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist den Änderungsbereich als potentielle Baufläche aus. (siehe Abb. 3)



Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan
(Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030plus)

Als Folge einer positiven Bevölkerungsentwicklung in Greifswald und dem damit verbundenen Wohnungsbau haben sich, wie erwartet, insbesondere positive Effekte im Bevölkerungswachstum bei der Altersgruppe bis 18 Jahren sowie in den steigenden Schülerzahlen sowohl im Grundschulbereich als auch im weiterführenden Bereich herauskristallisiert. Im ISEK 2030plus wird auf die nachhaltige Ausstattung an Bildungseinrichtungen in relativ kurzer Zeit hingewiesen. Hierzu zählen Einrichtungen der frühkindlichen Bildung wie Kinderkrippen und Kindergärten sowie als hierfür zuständiger Träger im Gemeindegebiet auch Einrichtungen der Grundbildung (Grundschulen). Gemäß ISEK Greifswald 2030plus verfügt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – über eine Fläche mit „Erster Priorität“ für die Erschließung und Realisierung der städtischen Projekte. Das geplante Schulzentrum im 27. Änderungsbereich stimmt mit den Zielstellungen des ISEK 2030plus überein. Oberste Priorität ist es, die bis 2030 zu entwickelnden sozialen und kulturellen Bildungsstätten in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu berücksichtigen.

4.5 Hochwasserrisikomanagementplan

Der Planbereich liegt mit Geländehöhen von 1,30 m bis 2,65 über NHN vollständig unter dem Bemessungshochwasserstand (BHW) für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald von 2,90 m NHN. Mit Fertigstellung des Sperrwerkes und des Deiches in Wieck ist die Stadt Greifswald vor Hochwasser mit dem o.a. Wasserstand geschützt, so dass für den Änderungsbereich nur ein geringes Restrisiko besteht. In einer außerordentlich lang anhaltenden Sturmflut durch extreme Niederschlagsmengen oder Schneeschmelze kann es in der 27. Änderungsbereich zu Überschwemmungen kommen. Dies ist allerdings nur beim Zusammentreffen mit gleichzeitigen sehr hohen Binnenabflüssen des Rycks möglich. (Quelle: StALU).

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. In einer Entfernung von etwa 110 m ist eine Bushaltestelle an der Osnabrücker Straße (beidseitig) vorhanden. Diese werden derzeit durch die Anklamer Verkehrsgesellschaft mbH für die regionale Bus-Verbindung beansprucht. Aufgrund des geplanten Schulneubaus im Geltungsbereich der 27. Änderung kann eine ÖPNV-Anbindung ausgebaut und für den Schulbetrieb sichergestellt werden. 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 als Haupttradweg und der Verlängerten Scharnhorststraße als Fahrradstraße den allgemeinen Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Für das westliche Stadtrandgebiet sind diese Straßen wichtige Fuß- und Radverkehrsachsen innerhalb des Wegenetzes.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Der 27. Änderungsbereich stellt keine städtebauliche Qualität in der Landschaft dar und weist mehr eine Fehlentwicklung auf. Dieser wird derzeit durch zwei Kleintierzuchtvereine als Pächter genutzt. Hier wurden kleine und große Anlagen zur Tierhaltung (Hunde, Kaninchen und Tauben) untergebracht. Ein kleiner Teil der Fläche wird noch für die Gartennutzung beansprucht.

Die Gräben Nr. 25/004, 25/a und 25/1a tangieren das Plangebiet im Süden und Norden. Das RRB mit seiner wasserwirtschaftlichen Funktion liegt im äußeren Rand des Gebietes. Dadurch wird das überschüssige Wasser von vorgenannten Gräben bei Starkregen/ Schneeschmelze zurückgehalten. Bei niedriger Temperatur im Winter wird das RRB als Eisfläche durch Freizeitsportler genutzt. Um diese Wasserfläche herum führt ein unbefestigter Weg, der häufig durch Fußgänger und Radfahrer genutzt wird. Die angrenzend befindliche Grünfläche wird zum Verweilen und zur Naherholung genutzt. Einzelne Bäume sind im Änderungsbereich vorzufinden. Mit einer Entfernung von ca. 400 m ist der Greifswalder (Bus-)Bahnhof von Norden des Plangebietes günstig erreichbar. Im Umfeld

befinden sich einzelne Bebauungen wie der Kulturbahnhof (Kuba) und Studentenwohnheime. Südlich des Planbereiches ist eine Kleingartenanlage vorhanden.

6. Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz

Ein Grabenunterhaltungstreifen für die Gräben Nr. 25/004, 25/a und 25/1a ist gemäß § 39 Abs. 4 WHG zum Erhalt ökologischer Funktionen des oberirdischen Gewässers notwendig. Dieser wurde im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - festgesetzt. Die Geländehöhen liegen im Planbereich zwischen 1,30 m bis 2,65 NHN. Erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

7. Immissionsschutz

Durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Belange des Immissionsschutzes betroffen, da durch den Bahn- und Straßenverkehr Lärmbelästigung verursacht werden kann. Zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Unter Berücksichtigung des Vorhabens wurden die Immissionsrichtwerte (TA Lärm 98) bzw. schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1) für die Ermittlung der Geräuschimmissionen zu Grunde gelegt. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte vor allem aus dem Straßenverkehrslärm im Tageszeitraum teilweise überschritten werden. Grundsätzlich wird sich die schalltechnische Situation insgesamt mit dem Bau einer Schuleinrichtung verbessern, da die abschirmende Wirkung des Gebäudes auf der Südseite zur Geltung kommen wird. Um einen ausreichenden Schallschutz im Geltungsbereich zu erreichen, werden passive Lärminderungsmaßnahmen bei den Hochbauten empfohlen. Solche Maßnahmen werden entsprechend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) festgesetzt.

8. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt.

9. Städtebauliche Konzeption

Im Zuge des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - wurden mehrere städtebauliche Konzeptionen erarbeitet. Dadurch wurde die nördliche Fläche der Verlängerten Scharnhorststraße für den künftigen Schulstandort favorisiert. Die Haupteinschließung der Fläche erfolgt über die Verlängerte Scharnhorststraße mit Anbindung an die Osnabrücker Straße. Mit der Errichtung eines Schulzentrums werden eine Neuordnung und eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes erreicht. Dieses liegt zentrumsnah und ist per Fuß und Rad sehr gut erreichbar. Die vorhandenen Grünflächen und Gräben im Randbereich sind auch Bestandteil der Planung.

10. Flächenbilanz

Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzungsart	Bestand/ m ²	Planung/ m ²
Wohnbaufläche	32.820	-
Allgemeine Grünfläche	7.375	11.880
Fläche für Gemeinbedarf	-	28.315
Flächensumme	40.195	40.195

11. Wesentliche Auswirkungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Nachnutzung der bestehenden Fläche ist als Aufwertung und Verbesserung der städtebaulichen Situation sowie als Stärkung der Infrastruktur (z.B. ÖPNV, öffentliche Ver-/ Entsorgungsnetze, Bildung und Kultur) in der Fettenvorstadt zu werten und dient einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Innenstadtnähe.

II. Umweltbericht

1 Einleitung

Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Der Bereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bezieht sich auf den derzeit in Aufstellung 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 27. Änderung des Flächennutzungsplans sieht überwiegend die räumliche Verlagerung von bereits dargestellter Gemeinbedarfsfläche auf bisher Wohn- und Grünfläche vor. Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Standortpotenziale nachhaltige Nutzungsstrukturen sowie eine optimale bauliche Dichte städtebaulich vorbereitet werden. Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um siedlungsnahen und anthropogen vorbelasteten Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz geringfügig hervorgehobenen Funktionen erfüllen.

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 Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Mit dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden die Grundzüge für die gesamtstädtebauliche Entwicklung dargestellt. Die Darstellung von z.B. Baugebieten erfolgt dabei i.d.R. nicht parzellenscharf, woraus sich insgesamt ein relativ grober Planungsmaßstab ableiten lässt. Die parzellenscharfe Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen. Erst auf dieser Planungsebene lassen sich vorhabenkonkrete Eingriffe ermitteln. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Nutzung</u>	<u>Bestand</u>	<u>27. Änderung</u>
Wohnbaufläche	3,3 ha	–
Allgemeine Grünfläche	0,7 ha	1,2 ha
Fläche für Gemeinbedarf	–	2,9 ha

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen einzelne Flächen für Kleintierhaltung mit brachartigem Zustand. Diese werden derzeit durch zwei Kleintierzuchtvereine genutzt. Die Verlängerte Scharnhorststraße sowie die Osnabrücker Straße dienen dem motorisierten und unmotorisierten Verkehr, die vorhandenen Gräben 25/004, 25/a und 25/1a dienen der Entwässerung. Am Rand des Planbereiches sind verschiedene Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden. Die Siedlungshecken in der bzw. um die Flächen für Kleintierhaltung dienen der Abgrenzung und dem Sichtschutz. Im Osten an der Osnabrücker Straße parallel zum Graben 25/1a sind Kompensationspflanzungen für die Bahnparallele vorhanden.

Im Geltungsbereich ist die Vegetation stark anthropogen von der Tierhaltung geprägt. Hier sind Ruderalstrukturen, Zierrasen, Beete, verschiedene Anpflanzungen und Gehölze vorhanden, die in einem kleinräumigen Wechsel auftreten. Weiterhin stehen hier auch Kleintierställen und Garten-

lauben. Entlang des Regenrückhaltebeckens im Westen und Norden sind am Rand des Geltungsbereichs gewässerbegleitende Gehölze und Hecken vorhanden. Vereinzelt sind größere Einzelbäume vorhanden. An der Osnabrücker Straße befinden sich Alleebäume sowie Strauchpflanzungen.

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: Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen geringfügigen schutzwürdigen Nutzungen aufgrund der derzeitigen Nutzung (Tierhaltung, Freizeitgestaltung). Für die Umgebung stellt sich der Änderungsbereich insgesamt als städtebaulicher Missstand dar.

Der angrenzende Bereich um das Regenrückhaltebecken stellt jedoch ein reizvolles Naherholungsgebiet dar. Die Umgebung des Gewässers bzw. das Gewässer selbst außerhalb des Geltungsbereichs 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.

Über die Verlängerte Scharnhorststraße und die Osnabrücker Straße ist der Änderungsbereich verkehrlich angebunden. Diese schaffen eine günstige Verbindung zwischen den Stadtteilen Fettevorstadt/Stadtrandsiedlung und Fleischervorstadt für Fußgänger und Radfahrer. Der Geltungsbereich besitzt darüber hinaus durch die Nähe zum (Bus-)Bahnhof Greifswald (min. 250 m) eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die unmittelbare Lage am naturnahen Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße wertet die Umgebung noch weiter auf. Die Verlängerte Scharnhorststraße ist als Fahrradstraße angeordnet. Diese ist aber für den Kfz-Verkehr nicht durchgängig. Im Wesentlichen dient sie lediglich der Erschließung der Flächen zur Kleintierhaltung sowie den Kleingartenanlagen und als Durchgangsstraße für Fußgänger und Radfahrer, was zu einem geringen Verkehrsaufkommen mit geringer Vorbelastung führt. Die Osnabrücker Straße stellt dagegen eine Hauptverkehrsstraße dar, die als Ausfallstraße nach Süden aus der Stadt und der Anbindung des Gewerbe- und Industriegebiets dient. Auch von der Bahnstrecke geht eine vergleichsweise starke Vorbelastung durch Lärm auf das Plangebiet aus, welche jedoch nur periodisch auftritt.

Die Grundversorgung erfolgt über das Einkaufszentrum Gleis 4 an der Bahnhofstraße als nächste Versorgungsmöglichkeit sowie weitere Märkte und kleinere Läden in der Innenstadt und den umgebenden Stadtgebieten. Für die Trinkwasserversorgung ist das Plangebiet nicht relevant.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen. Durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche als Schulstandort wird der steigenden Nachfrage nach Schulplätzen Rechnung getragen. Durch die gute Verkehrsanbindung über die Osnabrücker Straße für Kfz und Radverkehr (z.B. durch die nahe Fußgängerunterführung unter der Gleistrasse zur Fleischervorstadt) sowie die öffentlichen Verkehrsmittel ist eine gute Erreichbarkeit des Gebiets sichergestellt. Aufgrund der unmittelbaren Lage an einem lokalen Naherholungsgebiet besteht für Schüler die Möglichkeit der Erholung in Pausen oder nach dem Unterricht in der Nähe der Schule.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine wesentliche Änderung der Erholungsfunktion. Die Verkehrssituation wird sich auch nicht wesentlich ändern.

Minimierung und Vermeidung: Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ausschließlich anthropogen vorbelastete Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits zum großen Teil als Bauflächen dargestellt sind. Es werden keine hochwertigen Freiräume in Anspruch genommen. Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen schließen unmittelbar an vorhandene Baustrukturen an. Die innenstadtnahe Lage des Änderungsbereiches verbessert zudem die Nutzungspotenziale für den umweltfreundlichen Verkehr wie z.B. Fahrrad oder ÖPNV. Dadurch wird der mit der Schulnutzung in Verbindung stehende private und motorisierte Individualverkehr auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt.

Die geplanten Eingriffe für das Schutzgut Mensch sind positiv zu bewerten.

Zustand nach Durchführung: Die Entwicklung eines neuen und innenstadtnahen Schulstandortes deckt die dringend erforderlichen Bildungsstätte ab. Die neu geplante Nutzung erlaubt robuste urbane Strukturen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

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:

Bestand / Bewertung: Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine gesetzlichen geschützten Biotope oder Geotope. Jedoch erfüllen mehrere Biotoptypen im vorgenannten Bereich sowie außerhalb die Bedingungen für den Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V. So besitzen die Hecken zwischen Regenrückhaltebecken und Verlängerter Scharnhorststraße bzw. der Kleingartenanlage an der Osnabrücker Straße gleichzeitig die Merkmale einer geschützten Feldhecke als auch eines standorttypischen Gehölzsaums an stehenden Gewässern und sind somit geschützt. Das Feldgehölz im nördlichen Geltungsbereich zwischen Osnabrücker Straße und Regenrückhaltebecken ist ebenfalls gleichzeitig ein geschütztes Feldgehölz als auch Teil des gewässerbegleitenden Gehölzsaums des Regenrückhaltebeckens. Weiterhin ist das vollständig außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Regenrückhaltebecken zwar künstlich angelegt, allerdings erfüllt es aufgrund der naturnahen Entwicklung mitsamt der Ufervegetation und den Röhrichten die Bedingungen für den Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG.

Entlang der Osnabrücker Straße bestehen junge, nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen bzw. Baumreihen.

Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine Biotoptypenkartierung gemäß Schriftenreihe des LUNG 2010/Heft 2. Demzufolge wurde festgestellt, dass die Biotope des Planbereiches anthropogen beeinträchtigt und durch die vorherrschende Nutzung geprägt sind. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich kleinräumige Siedlungsbiotope als Kompensationsmaßnahmen für die Bahnparallele. Diese umfassen Ansaatflächen sowie Gehölzflächen entlang der Osnabrücker Straße. Einzelbäume befinden sich auch innerhalb des Gebietes.

Der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) ist im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Der Fischotter kommt im Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße vor und ist potentiell durch das Vorhaben betroffen. Für den Durchlass des Grabens 25 unter der Osnabrücker Straße ist die höchste Priorität für die Fischotterdurchlässigkeit ausgewiesen.

Der Biber kommt im Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße vor und besitzt dort eine Burg.

Aus einer bereits durchgeführte Brutvögelkartierung im Jahr 2018 ergab sich, dass es hier hauptsächlich häufige, ungefährdete und störungstolerante Arten vorkommen. Für den störungsempfindlichen Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*) entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung. Weiterhin wurden Nester von Rauchschwalben (*Hirundo rustica*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) gefunden. Außerdem wurden mehrere Baumhöhlen und Nistkästen festgestellt.

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 Gemeinbedarfs- bzw. allgemeine Grünflächen führen verglichen mit einer unveränderten Umsetzung zu keinen geänderten Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts.

Mit der Entwicklung des geplanten Schulstandortes werden Flächen dauerhaft durch Gebäude, Schulhofgestaltung und Verkehrsflächen versiegelt. Durch die Überplanung im Rahmen des B-Plans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - kommt es zur Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen. Die maximal mögliche Flächeninanspruchnahme im Bereich der vorgesehenen Baugebietsflächen umfasst jeweils die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf. Die Inanspruchnahmen durch Grünflächen und Gewässerunterhaltungsflächen werden nicht mitbilanziert, da diese Flächen weitgehend unverändert bleiben und keine Biotopverluste auftreten.

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Bearbeitung (Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -) ermittelt.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Ein naturnahes Entwicklungspotential ist nicht anzunehmen. Grundlegende Änderungen in der floristischen oder faunistischen Artenzusammensetzung sind nicht zu erwarten.

Minimierung und Vermeidung: Mit der Planung soll die Wiedernutzung einer intensiv baulich vorgeprägten Fläche im Siedlungszusammenhang vorbereitet werden. Lebensraumverluste geschützter Arten können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zudem ausschließlich anthropogen vorbelastete Flächen, die keine hervorgehobenen Funktionen für den Natur- oder Artenschutz erfüllen. Es werden auch keine hochwertigen Freiräume in Anspruch genommen. Die Entwicklung eines Schulzentrums knüpft damit an vorhandene Siedlungsstrukturen in der Fattenvorstadt/Altstadt an.

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 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 27. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im innerstädtischen Raum und ist anthropogen beeinflusst. Hier sind Tieflehm-/ Sand- Gley/ Pseudogley- Gley (Amphigley) vorhanden. Es handelt sich um eine ebene bis flachwellige Grundmoräne mit starkem Grundwasser- und mäßigem Stauwassereinfluss. Die Schutzwürdigkeit des Bodens gilt als gering. Im Plangebiet finden sich keine Rohstoffe, so dass diesbezüglich auch keine Sicherungswürdigkeit gegeben ist. Geotope sind auch nicht vorhanden.

Nach mittelmaßstäbiger landwirtschaftlicher Standortkartierung (MMK) wird der 27. Änderungsbereich als natürliche Standorteinheiten Staunässe- und grundwasserbestimmte Tieflehme mit den Bodenverhältnissen Tieflehm-Braunstaugley mit Tieflehm-Gley und Sand- Braungley ausgewiesen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Allgemein stellt die Umsetzung des Vorhabens einen wesentlichen Eingriff in den Boden dar. Für die Flächen zur Kleintierhaltung sind durch die Vorbelastung aus anthropogener Nutzung jedoch keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Eine abschließende Bewertung der Eingriffe ist deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Untersuchungsraum, da die Flächen bereits durch die vorhandene intensive Nutzung weiter beeinträchtigt werden. In den ufernahen Bereichen ist bereits eine Vorbelastung durch die künstliche Anlage des Gewässers (RRB) gegeben, aber durch die natürliche Entwicklung des Biotops ist auch eine relativ naturnahe Entwicklung der Bodenfunktionen möglich. Diese werden durch die Erholungsnutzung kaum beeinträchtigt.

Der Boden im gesamten Änderungsbereich hat bereits wertgebende Funktionen nachhaltig verloren. Mit der Planung sind keine zusätzlichen Belastungen in unbelasteten Bereichen erzeugt.

Minimierung und Vermeidung: Im Plangebiet herrschen bereits anthropogen stark veränderte Bodenbedingungen vor. Vorhandene Tierhaltungsanlagen werden in Vorbereitung einer Neubebauung zurückgebaut. Bei Bedarf werden belastete Bodenflächen saniert und ist damit eine Verbesserung der Bodenqualität zu bewerten.

Zustand nach Durchführung: Für die Neubebauung ist von einer Versiegelung für die Errichtung eines Schulkomplexes mit Nebenanlagen und Schulhofbereichen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen auszugehen. Dies betrifft jedoch ausschließlich vorbelastete Flächen. Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch unbelasteter Bereiche vermieden. Ferner wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet. Insgesamt sind mit der Planung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bodens ableitbar.

2.1.4 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.

Die Änderungsfläche liegt laut LINFOS in einem Bereich ohne nutzbares Grundwasserdargebot. Es ist kein Grundwasserleiter vorhanden. Die Grundwasserneubildung liegt im Westteil mit >150-200 mm/a im eher hohen, im restlichen Gebiet mit >200-250 mm/a im hohen Bereich. Die MMK weist für 20-40 % der Flächen einen Grundwassereinfluss mit einem Flurabstand von 10-6 dm aus.

Im Plangebiet existieren mehrere Gräben als künstliche Offengewässer. Dies umfasst die Gräben 25/005, 25/a, 25/1a, 25/1 sowie 25/2. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt westlich das künstlich angelegte Regenrückhaltebecken „Scharnhorststraße“ an, welches mittlerweile eine naturnahe Struktur aufweist. Die Gräben dienen der Entwässerung der Schlachterwiese sowie der umliegenden Siedlungsbereiche und führen das Wasser in das Regenrückhaltebecken bzw. über den Stadtgraben in den Ryck. Insgesamt besitzen die betroffenen Flächen lediglich eine allgemeine Wertigkeit für den Naturschutz.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen. Allgemein ist durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand (nach Abbruch der gewerblichen Anlagen) mit einer Abnahme des Versiegelungsgrads zu rechnen. Niederschlagswasser wird gesammelt und über eine Vorflut in den Graben 22 Z/002 abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass der lokale Wasserhaushalt unverändert bleibt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte insgesamt keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nutzung der Flächen für Kleintierhaltung nicht ändern 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 jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans beansprucht ausschließlich einen langjährig baulich genutzten und innenstadtnahen Bereich. Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase werden die Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen sowie die Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen empfohlen.

Zustand nach Durchführung: Niederschlagswasser muss zukünftig gesammelt und ordnungsgemäß abgeleitet werden. Eine konkrete Auseinandersetzung mit der Regen- und Abwasserbehandlung ist auf dieser Planungsebene jedoch nicht möglich. Diese erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Ausführungsplanung. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird künftig durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation als Trennsystem sichergestellt.

2.1.5 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.

Der Untersuchungsraum 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 Temperatur stabilisierende 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 direkt angrenzenden Flächen für Kleintierhaltung tragen nicht relevant zur Schadstoffbelastung bei. Die Warmluftproduktion durch Versiegelungsflächen fällt im Großteil des Geltungsbereichs gering aus. Die Gartenanlagen 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: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) lassen sich mit der Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Mikroklima ableiten. Auswirkungen können während der Umsetzung des Vorhabens durch Baufahrzeuge und Bauabläufe sowie durch motorisierten Verkehr erfolgen. Im Hinblick auf die Luftqualität sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine 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 jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Zugunsten der Neubebauung werden die alten Anlagen zurückgebaut, so dass der Versiegelungsgrad im Vergleich mit der baulichen Vornutzung insgesamt nicht erheblich zunimmt. Es sind keine gesonderten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, da die durch das Vorhaben beeinträchtigten klimarelevanten Wert- und Funktionselemente nur einen eher geringen Einfluss auf das Klima besitzen.

Im Sinne des globalen Klimaschutzes als Gegenstand der Bauleitplanung und einer damit verbundenen notwendigen Reduzierung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase, wird mit der vorliegenden Planung bereits die Förderung des ÖPNV sowie des nichtmotorisierten und fußläufigen Verkehrs vorbereitet.

Zustand nach Durchführung: Aus mikroklimatischer Sicht ist die vorbereitende Entwicklung eines Schulstandortes, bezogen auf die Bodenversiegelung, nicht vergleichbar mit der früheren Nutzung. Da der 27. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bisher nur wenig Versiegelung aufweist, wird der Bau des Schulzentrums mit großflächigen Versiegelungen (Verkehrsflächen, Sportanlagen, Gebäude etc.) und durch Hauswände zu einer erhöhten Warmluftbildung im Gebiet führen. Die Entwässerung der versiegelten Flächen in die bestehenden Entwässerungsanlagen führt voraussichtlich zu einer verringerten Luftfeuchtigkeit. Dieser Effekt wird jedoch durch die Anlage von Gründächern reduziert, da das Niederschlagswasser hier länger auf der Fläche gehalten wird und der Anteil der Verdunstung im Verhältnis zum oberflächlichen Abfluss zunimmt. Außerdem wird der Erhitzungseffekt gegenüber konventionellen Dächern gemindert. Da sich ein spezifisches Lokal- und Mikroklima allerdings nur bei autochthonen Witterungsverhältnissen ausbildet, die insbesondere in den Küstenräumen nur für kurze Zeiträume auftreten (autochthone Wetterlagen ca. 5-7% /Jahr), ist ein Einfluss durch das Vorhaben auf bioklimatisch wirksame Verhältnisse nicht zu erwarten. Auch ist ein flächenübergreifender Effekt des Regenrückhaltebeckens und des Grünlandes im Südwesten (Kaltluftherzeugungsflächen) zu erwarten, der Erwärmungseffekte im Geltungsbereich auch bei autochthonen Wetterlagen mindert.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind ebenfalls keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebiets wird geprägt durch die Flächen für Kleintierhaltung, welche einen geringen Wert aufweisen und als städtebaulicher Missstand anzusehen sind. Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale M-V wurde der 27. Änderungsbereich als urbaner Raum erfasst und damit keinem Landschaftsbildraum zugeordnet. Besonders gehen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes von abgelagertem Müll/Schrott und Einfriedungen aus Wellblech, Metallplatten, Stacheldraht etc. aus. Allerdings sind mehrere Einzelbäume vorhanden, die die Raumwirkung des Gebiets aufwerten. Die Heckenstrukturen und gewässerbegleitenden Gehölze rund um das Regenrückhaltebecken besitzen eine große Bedeutung, weitere Hecken im Geltungsbereich dienen als Sichtschutz bzw. Einfriedung und besitzen als Siedlungshecken mit überwiegend nichtheimischen Gehölzen einen geringen bis mittleren Wert. Weitere bedeutsame Elemente des Landschaftsbilds sind die Alleen/Baumreihen entlang der Osnabrücker Straße.

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

Allgemein wird der derzeitige städtebauliche Missstand durch die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche für ein Schulzentrum beseitigt.

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 der derzeitigen Kleintierhaltungsfläche mit einzelnen Kleingartenanlagen in einem schlechten Zustand. Es wird ausschließlich ein erheblich anthropogen vorbelasteter Standort überplant. Die Erhaltung von Gehölzen und Grünflächen sowie Biotopen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Zustand nach Durchführung: Mit der Umsetzung der Planung bzw. mit einer späteren Verwirklichung eines Schulzentrums, wird sich der bisherige Bebauungsrand nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße und damit auch die westlich der Osnabrücker Straße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Situation positiv einfügen. Es ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum durch die beabsichtigte Nutzung und die Nähe zum freien Landschaftsraum künftig für die Naherholung wichtige Funktionen erfüllen wird.

2.1.7 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 im angrenzenden Geltungsbereich sind die Alleen/Baumreihen entlang der Osnabrücker Straße, welche im Rahmen der weiteren Planung erhalten bleiben werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans trifft keine geschützte Kultur- und Sachgüter zu. Falls im Zuge der Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

Zustand nach Durchführung: Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können nicht festgestellt werden.

3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, das heißt den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern. Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine große Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und in der Regel nicht oder nur über einen weiten Zeithorizont hinweg wiederherstellbar sind, kommen im Plangebiet nicht vor. Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Flächen geringfügig verändern. Dies betrifft weniger die vorhandenen Biotope sowie die Biotopfunktion als vielmehr die Struktur der Bebauung. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden Strukturen entstehen, die sich in die nahe Umgebung 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 brachliegenden Flächen jedoch mit geordneten Baumaßnahmen zur vollständigen Versickerung von Oberflächenwasser.

Geringwertige Kleinstbiotope werden im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden. Der Verlust kann durch Baumpflanzungen kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sichern den Bestand von Brutvögeln und ggf. Fledermäusen.

Im Hinblick auf die Fauna bewirkt die Strukturänderung nur eine geringe Änderung, da auch zukünftig vor allem ubiquitäre Arten (Kulturfolger) die Fläche nutzen werden.

Die gute Durchlüftung aufgrund der küstennahen Lage bleibt erhalten. Der künftige Schulstandort mit guter innerstädtischer Anbindung stellt eine flächenschonende Siedlungsform dar und erleichtert die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel (Modal Split). Maßnahmen der Innenentwicklung sind daher unabhängig von einzelnen lokalen Eingriffen insgesamt positiv im Sinne des Boden- und Klimaschutzes zu werten.

4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 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 27. 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.

4.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Das künftige Schulzentrum wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden bereits anthropogen geprägte Flächen beansprucht, welche zugunsten des Vorhabens werden. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume verändert; gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen soll eine Bauzeiteneinschränkung für die Baufeldfreimachung vorgesehen werden.

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 Tierhaltungsanlagen und Nebengegenstände 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.

Da die als Verlust zu berechnenden Flächen im Wirkungsbereich der künftigen Gemeinbedarfsfläche liegen und bereits anthropogenen Einflüssen unterliegen, wird eine Kompensation allgemeiner Naturraumfunktionen als ausreichend erachtet. Es sind folgende Biotope betroffen:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Biotopwert x Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m ² EFÄ)
2.2.1 BFX*	87	2	3 x 0,75	196
2.3.2 BHS*	20	3	8 x 0,75	120
2.3.3 BHB	330	3	8 x 0,75	1.980
4.5.4 FGY	26	1	1,5 x 0,75	29
6.2.2 VRL	149	2	3 x 0,75	335
10.1.3 RHU	1.427	2	3 x 0,75	3.211
13.3.3 PEU	62	1	1,5 x 0,75	70
13.7.2 PKA	22.724	0	0,5 x 0,75	8.522
13.7.3 PKU	734	1	1,5 x 0,75	826
14.7.1 OVD	25	0	0,8 x 0,75	15
14.7.3 OVU	1.343	0	0,4 x 0,75	403
			Gesamt:	15.707

Durch die Realisierung des Vorhabens ergeben sich Beeinträchtigungen umliegender Bereiche. Diese setzen sich vor allem aus optischen und akustischen Störungen zusammen. Mittelbare Beeinträchtigungen sind lediglich im Bereich von geschützten Biotopen mit einer Wertstufe von 3 und mehr zu betrachten. Die Beeinträchtigung geht von der Bebauung aus und führt zu Wirkzonen von 50 m für die Wirkzone I und 200 m für die Wirkzone II. Es werden außerdem keine Biotoptypen betrachtet, die sich bereits innerhalb der jeweiligen Wirkzonen der vorhandenen Störquellen befinden (vorbelastete Bereiche). Dabei werden die Wirkzonen gemäß HzE Anlage 5 herangezogen. Die Flächen für Kleintierhaltung werden entsprechend der Wirkzonen wie Ferienhausgebiete oder Sport- und Freizeitanlagen gewertet, da hier ebenfalls durch die Nutzung Störungen entstehen.

Eine Wirkzone II ergibt sich durch das Vorhaben nicht, da alle Bereiche bereits durch die jeweiligen Wirkzonen II der umgebenden Nutzungen vorbelastet werden. Hierbei ist deshalb die Wirkzone I einzubeziehen.

5 Fazit

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der gesamte Änderungsbereich aufgrund der erheblichen Vorbelastungen keine besonderen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz erfüllt. Gleichwohl ist das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wie z.B. Fledermäuse oder Vögel nicht gänzlich auszuschließen. Aus diesem Grund hat in den nachgelagerten Planungsebenen eine intensive Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen, da erst hier konkrete Eingriffe bzw. Vorhaben abgeleitet werden können.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes wird mit der Schaffung einer städtischen Schuleinrichtung aufgewertet. Mit der Aufhebung der Barrierewirkung steht die Fläche zukünftig auch zum benachbarten freien Landschaftsraum zur Verfügung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe flächenscharf zu bilanzieren und der Ausgleich nachzuweisen.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister