



Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

10.12.2020
Ak./Tel. -4233

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

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

Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Am 27.11.2015 wurde der Flächennutzungsplan bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung ortsüblich neu bekannt gemacht. Inzwischen wurden die 20., 21., 23., 24. und 26. Änderung festgestellt (inkl. 2 Berichtigungen), daher wird im Weiteren auf den Stand 29.08.2020 Bezug genommen.

Der Flächennutzungsplan schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich. Zudem dient der Flächennutzungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans zu überplanende Fläche liegt südwestlich der Greifswalder Innenstadt im Stadtteil „Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung“. Diese befindet sich nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße, zwischen dem vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) im Westen und der Osnabrücker Straße im Osten.

Die Gräben 25, 25/1, 25/a und 25/1a tangieren das Plangebiet im Süden und Norden. Diese gehören der Gewässer II. Ordnung.

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rd. 4,02 ha. Er hat u.a. mit der Nähe zur Innenstadt städtebauliche Qualitäten und Potentiale. Jedoch wird dieser von zwei Kleintierzuchtvereine genutzt. Hier sind kleine und große Anlagen zur Tierhaltung (Hunde, Kaninchen und Tauben) untergebracht. Einzelne Kleingartenanlagen sind ebenfalls vorhanden. Diese Nutzungen entsprechen nicht den städtebaulichen Potentialen bzw. stellen einen städtebaulichen Missstand dar.

Ziel der 27. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße -. Im Bebauungsplangebiet soll ein inklusives Schulzentrums errichtet werden. Damit weicht die Zielstellung von der ursprünglichen, dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Konzeption ab, die eine Wohnbauentwicklung mit Grünanteil an der Verlängerten Scharnhorststraße (östlicher Abschnitt) vorsah. Dies erfordert unter Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der Zielstellung eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule bzw. soziale und sportliche Einrichtungen darzustellen. Die landschafts-

bildprägenden Grünflächen entlang des RRB sollen als allgemeine Grünflächen ausgewiesen werden.

Verfahrensablauf

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße -. Im Planverfahren für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde 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.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 16.12.2019 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht und wesentlicher, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen vom 10.02.2020 bis zum 10.03.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2020 beteiligt.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat die Bürgerschaft geprüft. Deren Abwägung wurde gemeinsam mit dem Feststellungsbeschluss am 31.08.2020 beschlossen.

Die Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, beantragt am 21.10.2020, wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am 26.11.2020; Az.: 04190-20-44 mit redaktionellen Auflagen erteilt. Die Auflagen wurden entsprechend erfüllt.

Umweltbelange

Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen ist zwischen den spezifischen Auswirkungen der Planung (Änderung der Nutzungsart) sowie den mit einer Neubebauung der brach gefallenen Flächen allgemein einhergehenden Auswirkungen zu unterscheiden. 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.

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 innenstadtnahe Lage des Änderungsbereiches verbessert zudem die Nutzungspotenziale für den umweltfreundlichen Verkehr wie z.B. Fahrrad oder ÖPNV. Dadurch ist davon auszugehen, dass der mit der Schulnutzung in Verbindung stehende private und motorisierte Individualverkehr auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden kann.

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

Das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wie z.B. Fledermäuse oder Vögel ist 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. Es ist davon auszugehen, dass Lebensraumverluste geschützter Arten durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe flächenscharf zu bilanzieren und ist der Ausgleich nachzuweisen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der gesamte Änderungsbereich aufgrund der erheblichen Vorbelastungen keine besonderen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz erfüllt.

Mit der Errichtung eines inklusiven Schulzentrums sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Siedlungsentwicklung ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Gestaltung des Landschaftsraums wird mit der Schaffung eines Wohnquartiers aufgewertet.

Durch die Änderung der Gebietsausweisung zur Gemeinbedarfsfläche werden keine ungestörten Landschaftsräume zerschnitten bzw. fragmentiert. Die Beseitigung des im Gebiet bestehenden städtebaulichen Missstandes ist unter Berücksichtigung des überwiegenden Interesses der Allgemeinheit am Gesamtvorhaben vertretbar.

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.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes wird mit der Schaffung einer städtischen Schulinrichtung aufgewertet

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit lagen keine Stellungnahmen vor. Den für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Anregungen wurde gefolgt.

Schlussbemerkung

Die Genehmigung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 29.01.2021 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Jedermann kann die 27. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ab diesem Tag im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde, Markt 15, 17489 Greifswald, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung werden gemäß § 6a Absatz 2 BauGB auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie ergänzend in das Bau- und Landesportal M-V unter der Adresse - <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> - eingestellt.

gez. Jafar Akrami