

**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-Planzielen anzupassen. 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.

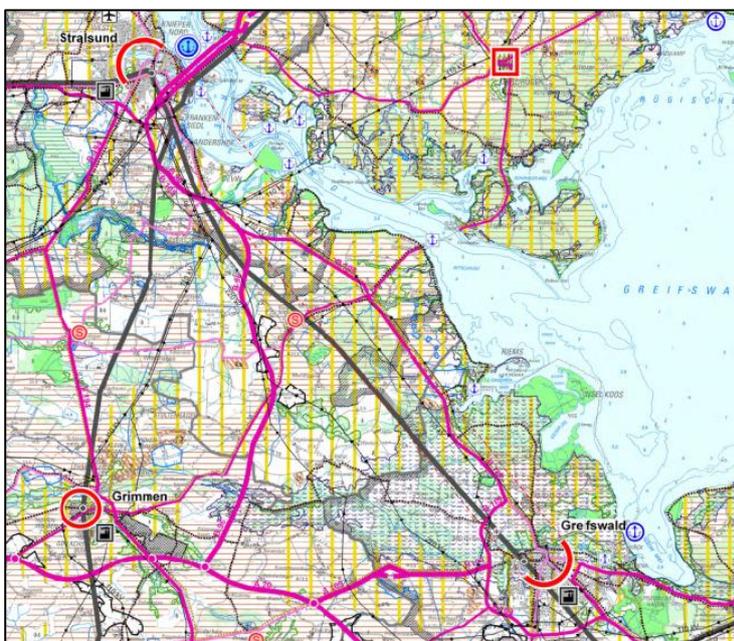


Abb. 1: RREP VP-Ausschnitt  
(Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm 2010)

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 gesamtstädtebauliche 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.

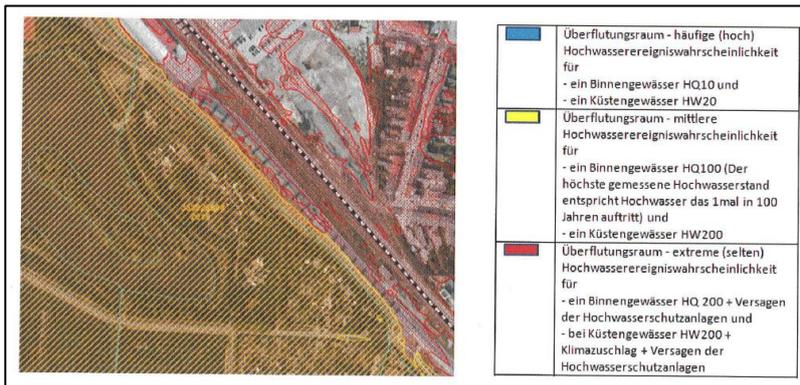


Abb. 4: Potenzielle Überflutungsräume  
(Quelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz)

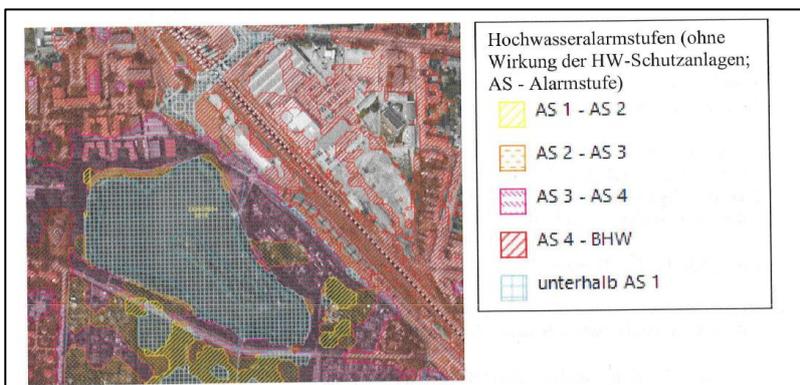


Abb. 5: Hochwasseralarmstufen  
(Quelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald, Brand- und Katastrophenschutz)

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 Geräuschemissionen 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 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:

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 Kleingartanlagen südlich der Verlängerten Scharnhorststraße. Die restliche Fläche bezieht sich auf die kleinteiligen Grünflächen (teilweise Graben 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 Kleingartanlagen 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 22.04.2022

gez. Dr. Stefan Fassbinder  
Der Oberbürgermeister