BV-V/07/0061
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

17. Änderung des Flächennutzungsplans

Einbringer	*Datum*
Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	29.07.2019

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Senat	Beratung	12.08.2019	N
Ausschuss für Bau und öffentliche Ordnung	Beratung	27.08.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	02.09.2019	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.09.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Feststellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfes der 17. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt, wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt. Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.

2. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 2).

3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 3) wird gebilligt.

Sachdarstellung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Der wirksame Flächennutzungsplan mit Stand der Neubekanntmachung, August 2015, weist den Planbereich als Gewerbefläche aus. In Bezug auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet Nr. 115 – Am Aalbruch – soll die Darstellung der künftigen Bodennutzung im Flächennutzungsplan angepasst werden.

Mit dem Rahmenplan „Fettenvorstadt“ 2011 wurde als Zielstellung formuliert, die störende gewerbliche Nutzung langfristig zu verlagern und diese als Wohngebiet zu entwickeln.

Diese städtebauliche Zielstellung soll mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren die verbindliche Bauleitplanung vorbereiten. Darzustellen ist daher das Plangebiet zwischen dem Grabens Nr. 22 Z/ 002 (ehem. Aalbruch) und der Grimmer Straße als Wohnbaufläche.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgte im April/Mai 2019 mit dem Entwurf. Auf eine frühzeitige Beteiligung für den Vorentwurf wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf der Grundlage der Planauslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Februar/März 2018 erfolgte.
Den Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am 18.02.2008 beschlossen (BS465-31/08). Da sich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch – konzentriert, wurde der Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Abgrenzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - geändert.

Zum Entwurf gingen Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden nach den §§ 3 und 4 BauGB geprüft. Die für die Flächennutzungsplanung relevanten Stellungnahmen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) zusammengefasst. Den Anregungen wurde gefolgt bzw. auf die betreffende Planung, d. h. den Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - verwiesen.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist, nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft, der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen und wird mit Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil-haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €

1					

Anlage/n

1 Abwägungsprotokoll

2 Änderung F-Plan

3 Begründung

Anlage 1 zum Beschluss Nr. ..... vom .....

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch -
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Aufstellungsverfahren:	Datum
(alle angegebenen §§ sind die des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	
• Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8)	18.02.2008
- Bekanntmachung des Beschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 1)	05.03.2008
• frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1)	Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 115 ersetzte diesen Planschritt (§ 3 Abs.1 Satz 3 Nr. 2)
- Bekanntmachung	
- öffentliche Auslegung vom	
bis zum	
• frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1)	
- Anschreiben an Behörden vom	---
Frist bis zum	---
• Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.02.2019
• Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2)	
- Bekanntmachung	29.03.2019
- öffentliche Auslegung vom	08.04.2019
bis zum	13.05.2019
- Anschreiben an Behörden vom	04.04.2019
Frist bis zum	13.05.2019

Nachfolgend sind alle eingegangenen Anregungen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch relevant sind, wie folgt abgewogen:

1. <u>Behörden und Träger öffentlicher Belange</u>

Alle Hinweise und Stellungnahmen sind bei Bedarf an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden.
(*) = Nr. der Beteiligungsliste

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.1	**(3*) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** Stellungnahme vom 07.05.2019 zum Entwurf Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald soll eine gewerbliche Baufläche in eine Wohnbaufläche geändert werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern. Die Änderungsfläche (0,83 ha) ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 „Am Aalbruch‘, dem mit den positiven landesplanerischen Stellungnahmen vom 12.03.2018 und 17.12.2018 bereits zugestimmt wurde. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine Umnutzung und städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1(5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie 4.1 (4), (6) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.2	**(6*) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG)** Stellungnahme vom 10.05.2019 zum Entwurf Vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 04.04.2019 keine Stellungnahme	Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	ab.	
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.3	**(10*) Landkreis Vorpommern-Greifswald** Stellungnahme vom 09.05.2019 zum Entwurf 1. Gesundheitsamt 1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenärztlicher Dienst wird nachgereicht. 2. Amt für Bau und Umwelt 2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz 2.1.1.SB Bauleitplanung Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten: 1. Die Stadt Greifswald verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans unterliegt der Genehmigungspflicht. 2. Im vorliegenden Entwurf erfolgt ein unmittelbares Heranplanen von schützenswerter Wohnbebauung an gewerbliche Bauflächen. Dies widerspricht dem Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Aus den Unterlagen ist nicht zweifelsfrei erkennbar, welche konkreten gewerblichen Nutzungen auf den unmittelbar südlich und westlich	Bisher liegt keine Stellungnahme vor. 1. Sachdarstellung ist zutreffend. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 2. Der Anregung wird gefolgt. Dementsprechend werden die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Planbereiches in der Begründung, Pkt. 5 erläutert. Weiterhin wird im neuen Kapitel 8 auf den Immissionsschutz Bezug genommen.

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	angrenzenden Flächen vorhanden sind und welche Auswirkungen auf die Wohnbaufläche zu erwarten sind. Der mögliche Nutzungskonflikt ist zu lösen. 3. Darüber hinaus ist der Verbleib der Ausweisung der unmittelbar westlich angrenzenden schmalen Restfläche als gewerbliche Baufläche städtebaulich nicht nachvollziehbar. 4. Die städtebaulichen Zielsetzungen zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes werden grundsätzlich mitgetragen.	3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans basiert auf dem Planbereich des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch Es ist kurz- bis mittelfristig geplant, die genannte Gewerbefläche angrenzend an den 17. Änderungsbereich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation neu zu entwickeln. 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	2.2. SG Naturschutz (Stellungnahme am 04.06.2019 nachgereicht) Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte 17.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Greifswald. Die naturschutzrechtlichen und fachlichen Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.115 ,,Am Aalbruch" abgearbeitet worden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung 3.1. SG Abfallwirtschaft/ Immissionsschutz Zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gibt es seitens der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Einwände. In meiner Stellungnahme vom 11.12.2018 zum B-Plan Nr. 115 wurden Auflagen und Hinweise erteilt. Sie sind zu beachten. Auf dem Flurstück 17/3 befanden sich eine Reparaturrampe und ein Heizhaus, auf dem Flurstück 18/3 befand sich eine Kfz-Reparaturwerkstatt. Es liegen bisher keine Anhaltspunkte einer Boden oder Grundwasserverunreinigung vor. Eine lokale Belastung mit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Maßstab 1:10.000 erstellt. Hierbei sind die Flurstücke ohne Bezeichnung grob dargestellt. Der Sachverhalt ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln.

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	relevanten Schadstoffen, wie z. B. MKW, PAK, und BETX kann nicht ausgeschlossen werden.	
	3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung 3.2. SG Wasserwirtschaft Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu: Trinkwasser/Trinkwasserschutz Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebieten oder Vorrangs-bzw. Vorbehaltsflächen zur Trinkwassersicherung. (H)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	(H)Oberflächengewässer Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet der verrohrte Vorfluter 22 /004 (Hinweis: die Gewässerbezeichnung ist in der Begründung des Entwurfes in Pkt. 6 und 7, Seite 8 sowie im Umweltbericht unter Pkt. 2.1.4 zu ändern). (H)	Der Hinweis ist nicht zutreffend. Nach Mitteilung des Wasser- und Bodenverbands „Ryck – Ziese“ ist die Bezeichnung „22 Z/002“ korrekt. Der Graben verläuft in nordöstlicher Richtung bis zum Hauptvorfluter 22 Z, parallel zur Bahnanlage, zur Abführung des anfallenden Wassers der angrenzenden Gebiete.
	Für die vorgesehene Öffnung dieses Vorfluters ist gemäß § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine Plangenehmigung/ Planfeststellung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu beantragen. (A)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.
	Die Unterhaltung des Vorfluters kann nur vom südlichen Ufer vorgenommen werden. Der Gewässerunterhaltungsstreifen wird auf der Grundlage des § 38 Abs.2 Nr. 3 WHG auf 5 m ab der Böschungsoberkante festgesetzt, so dass die Unterhaltungstechnik des Wasser- und Bodenverbandes an das Gewässer gelangen kann. Er ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. (A)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.
	Nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Gewässerrandstreifen in der Planzeichenerklärung als Fläche für die Wasserwirtschaft zu kennzeichnen. (A) Im Plangebiet befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer im	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Maßstab 1:10.000 erstellt. Der Gewässerrandstreifen ist aufgrund seiner schmalen Breite in diesem Maßstab nicht darstellbar.

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Sinne des WHG und des Landeswassergesetzes (LWaG). (H) Schmutzwasserbeseitigung Das Plangebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist zu beachten.(H)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.
	Niederschlagswasserbeseitigung Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser soll gesammelt und über eine Niederschlagswasserkanalisation in den Vorfluter 22/004 eingeleitet werden. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung eines Oberflächengewässers gem. § 8,9 WHG ist aufgrund der Konzentrationswirkung nach § 19 Abs.1 WHG Bestandteil des Plangenehmigungs/Planfeststellungsverfahrens. Die hierfür einzureichenden Unterlagen müssen eine qualitative und quantitative Bewertung des abzuleitenden Niederschlagswasser aller angeschlossenen abflusswirksamen Flächen auf Grundlage des DWA-Regelwerks Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ enthalten. (A)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans und ist auf Ebene der Bauausführung zu berücksichtigen.
	Hochwasserschutz Der Planbereich liegt mit Geländehöhen von 1,56 m bis 1,86 m über NHN vollständig unter dem Bemessungshochwasserstand (BHW) für Greifswald von 2,90 m NHN. Es wird auf ein Restrisiko durch einen möglichen Ausfall der Küstenschutzanlagen oder ein Zusammentreffen von Binnen- und Außenhochwasser hingewiesen. (H)	Der Hinweis ist bereits Bestandteil der Begründung zur 17, Änderung des Flächennutzungsplans.
	In der Planzeichnung sind die Flächen mit Höhen unter dem Bemessungshochwasser von 2,90 m NHN zu kennzeichnen. (H)	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Maßstab 1:10.000 erstellt. Die genannte Höhenangabe in diesem Maßstab ist nicht zielführend.
	4. Ordnungsamt 4.1. SG Brand- und Katastrophenschutz	

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Seitens der unteren Katastrophenschutzbehörde bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedenken. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans.
	Beschluss der Bürgerschaft	Den Hinweisen und Anregungen wird teilweise gefolgt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.4	**(11*) Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU)** vom 03.05.2019 zum Entwurf Vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben. Nach Prüfung wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine naturschutz- und bodenschutzrechtlichen Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, berührt werden. Küstenschutzanlagen des Landes M-V im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG sind durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nicht betroffen. Den Ausführungen der Änderungsbegründung zum Küsten- und Hochwasserschutz (Kapitel 4.2 und 7) kann gefolgt werden. Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.5	**(15*) Deutsche Telekom AG, T-Com** Stellungnahme vom 20.05.2019 zum Entwurf Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. 5. v. § 68 Abs. 1 1KG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die 17. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Bauausführung berücksichtigt.
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.6	**(20*) E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg Vorpommern**	

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Stellungnahme vom 02.05.2019 zum Entwurf Wir bestätigen den Eingang Ihrer mit den Schreiben vom 4. April 2019 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür. Es befindet sich im angegebenen Planraum kein Anlagenbestand unseres Unternehmens. Daher gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen und wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.7	**(27*) Stadtwerke Greifswald GmbH** Stellungnahme vom 23.04.2019 zum Entwurf Den von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der Sitzung vom 21.02.2019 gebilligten und zur öffentlichen Auslegung bestimmten Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht nehmen wir hiermit aus gasfachlicher Sicht zur Kenntnis. Nach entsprechender Prüfung des vorgenannten Entwurfs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben wir aus gasfachlicher Sicht keine Bedenken zu vermerken. Bereits am 11.12.2018 hatten wir diesbezüglich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 - Am Aalbruch - weiterführende Ausführungen gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.8	**(35*) Wasser- und Bodenverband „Ryck – Ziese“** Stellungnahme vom 03.05.2019 zum Entwurf	

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Das ausgewiesene Änderungsgebiet grenzt im nördlichen Bereich an den zurzeit verrohrten Graben 22 Z/002 an. Der Graben soll im Zuge der neuen Wohnentwicklung renaturiert/ wieder geöffnet werden. Da der Unterhaltungsstreifen (5 m ab Böschungsoberkante) und die Zuwegung zum Graben im Plan gesichert ist, bestehen aus der Sicht des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ nach den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauausführung berücksichtigt.
	Beschluss der Bürgerschaft	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
1.9	**(39*) Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern** Stellungnahme vom 25.04.2019 zum Entwurf Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald ist bereits beteiligt.

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie qebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	
	Beschluss der Bürgerschaft	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

2. <u>Nachbargemeinden</u>

Alle Hinweise und Stellungnahmen sind bei Bedarf an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden.
(*) = Nr. der Beteiligungsliste

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.1	**(41*) Gemeinde Hinrichshagen** Stellungnahme vom 15.05.2019 zum Entwurf Die Gemeindevertretung von Hinrichshagen beschließt, gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.2	**(41*) Gemeinde Diedrichshagen** Stellungnahme vom 20.05.2019 zum Entwurf Die Gemeindevertretung von Diedrichshagen beschließt, gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.3	**(44*) Gemeinde Wackerow** Stellungnahme vom 24.04.2019 zum Entwurf Die Gemeindevertretung von Wackerow beschließt, gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.4	**(45*) Gemeinde Weitenhagen** Stellungnahme vom 16.05.2019 zum Entwurf Die Gemeindevertretung von Weitenhagen beschließt, gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2.5	**(46*) Gemeinde Levenhagen** Stellungnahme vom 15.05.2019 zum Entwurf Die Gemeindevertretung von Levenhagen beschließt, gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Beschluss der Bürgerschaft	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3. Der Oberbürgermeister wird der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von dem Beschluss der Bürgerschaft unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Juli 2019

17. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Lf. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag

Anlage 2 zum Beschluss Nr. ..... vom .....

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
Nr. 115 - Am Aalbruch -

Begründung mit Umweltbericht

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

Stand: Juli 2019

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 3
1. Anlass und Ziele der Planung 3
1.1 Erläuterung des Änderungsverfahrens 3
2. Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 3
3. Übergeordnete und örtliche Planungen einschließlich Konzepte 4
3.1 Raumordnung und Landesplanung 4
3.2 Hochwasserrisikomanagementplan 5
3.3 Flächennutzungsplan 5
3.4 Landschaftsplan 5
3.5 Städtebaulicher Rahmenplan „Fettenvorstadt“ 6
3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK Greifswald 2030plus) 6
3.7 Benachbarte Bebauungspläne 6
3.8 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan 7
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich 7
5. Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz 7
6. Immissionsschutz 7
7. Denkmalschutz 7
8. Städtebauliche Konzeption 7
9. Flächenbilanz 8
10. Wesentliche Auswirkungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 8
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 9
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 13
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 14
3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 14
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 17. Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche nordwestlich des Innenstadtbereichs der Universitäts- und Hansestadt Greifswald innerhalb des Stadtteils „Fettenvorstadt". Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,83 ha.
Die Stadt verfolgt das Ziel, durch Wohnungsneubau der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau im Planbereich geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch – wurde hierzu ein Parallelverfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 17.07.2017 gefasst.
Die gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich haben sich in den letzten Jahren nicht verfestigt bzw. haben sich rückläufig entwickelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 – Nördlich Grimmer Straße – wurde das Gebiet jedoch zwischenzeitlich als eine kleine Wohnsiedlung baulich entwickelt.
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - ist in Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet konsequent. Somit dienen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans dazu, die Innenentwicklung zu stärken.

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans „Fettenvorstadt" (Stand: 2011) wurde als Zielstellung vorgeschlagen, die nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne eines Wohngebietes entlang des Grabens 22 Z/002 *(Südseite)* zu konzentrieren und mit der Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Damit weicht der Rahmenplan von der derzeitigen Planung, dem wirksamen Flächennutzungsplan ab, die eine Konzentration gewerblicher Nutzungen im hinteren Bereich der Grimmer Straße vorsah. Die gemischte Nutzung entlang der Grimmer Straße ist nach wie vor Bestandteil des Entwicklungsgebotes.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Er weist für den Änderungsbereich den bisherigen Bestand aus. Daher werden hier bislang gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da die Darstellung im teilweise wirksamen Flächennutzungsplan in Teilen der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entspricht.

1.1 Erläuterung des Änderungsverfahrens

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.
Es wird auf eine frühzeitige Beteiligung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor durch die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - in der Zeit vom 05.02.2018 bis 12.03.2018 im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte. Mit Anwendung dieser rechtlichen Grundlage wird das Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - beschleunigt. Mit dem Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Greifswalder Innenstadt im Stadtteil „Fettenvorstadt" zwischen der Grimmer Straße und dem nördlich verlaufenden Graben 22 Z/002 und umfasst im Wesentlichen gewerblich genutzte Gebäude sowie Brachflächen. Die Änderungsfläche ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch – mit einer Flächengröße von 0,83 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die vorhandene Einzelbebauung bzw. den Graben 22 Z/002
- im Nordosten durch die Wohn- und Mischfläche an der Grimmer Straße
- im Südosten durch die gewerblichen Brachflächen und die Einzelgebäude
- im Südwesten durch die restlichen Gewerbeflächen

3. Übergeordnete und örtliche Planungen einschließlich Konzepte

3.1 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.115 – Am Aalbruch – wird dieses Ziel unterstützt, da innerhalb des Stadtgefüges baurechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnstandortes geschaffen werden.
Der 17. Änderungsbereich ist für diese Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und die Nachverdichtung im Innenbereich optimal geeignet.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

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.

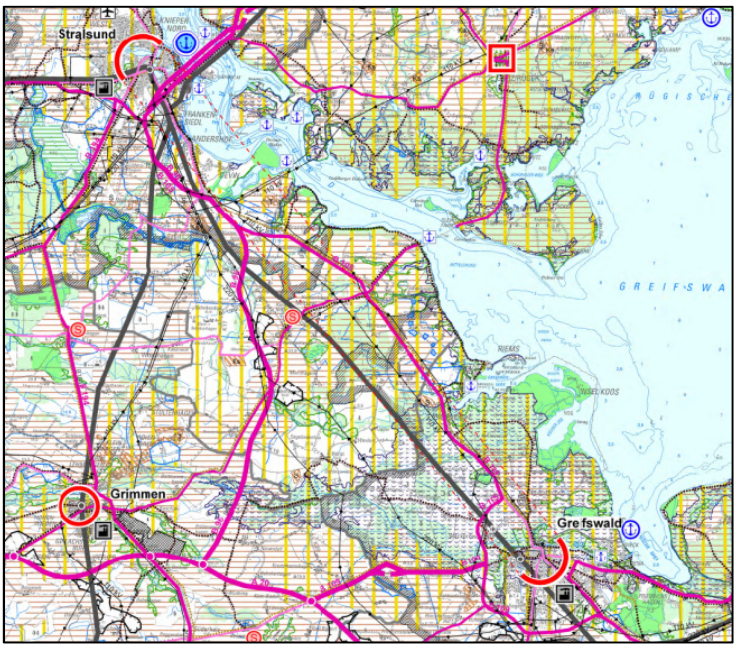

Abb. 1: RREP VP-Ausschnitt
(Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm 2010

Gemäß 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Als Ziel der Raumordnung wurde festgelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat (Z 4.1.4). Ferner ist der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu legen (Z 4.1.3). Diesen Zielen kann mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen werden, da es sich um ein innerstädtisches und bereits erschlossenes Baugebiet handelt.

Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Die Stärkung des bestehenden Wohnstandorts 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.

3.2 Hochwasserrisikomanagementplan

Der Planbereich liegt mit Geländehöhen von 1,56 m bis 1,86 über NHN vollständig unter dem Bemessungshochwasserstand (BHW) für Hansestadt Greifswald von 2,90 m NHN. Mit Fertigstellung des Sperrwerkes und 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 17. Änderungsbereich zu Überschwemmungen kommen. Dies ist allerdings nur beim Zusammentreffen mit gleichzeitigen sehr hohen Binnenabflüssen des Rycks möglich. (Quelle: StALU).
Bei Geländehöhen unterhalb 1,35 m über NHN sind hinreichende Schutzmaßnahmen entsprechend der Baugrundstückseignung im Sinne § 13 LBauO M-V erforderlich. (vgl. Kap. 6)

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit Stand der Neubekanntmachung im August 2015 weist den 17. Änderungsbereich als Gewerbefläche aus.

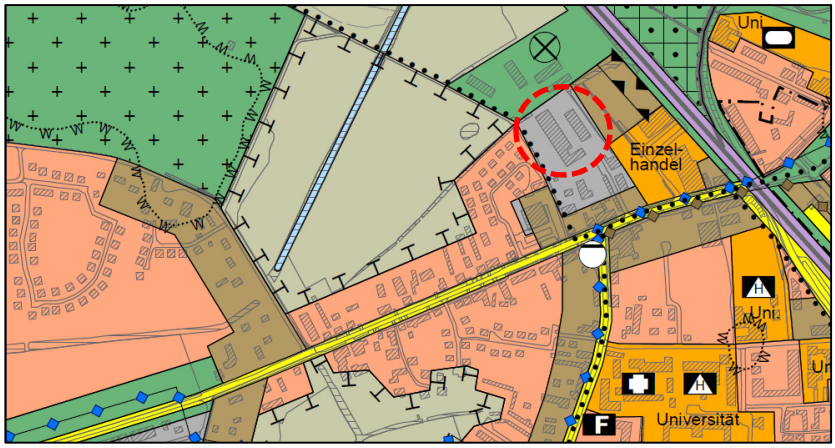

Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan
(Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

Im Flächennutzungsplan wurde der Änderungsbereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nunmehr bestehen für den Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans Entwicklungschancen für eine Wohnbaufläche. Hierfür wurden bereits konkrete städtebauliche Zielstellungen erarbeitet, die im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen. Weitere Entwicklungschancen in benachbarten Bereichen mit gewerblichen Nutzungen müssen noch geprüft werden.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist den Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer Wohnbebauung entlang der Grimmer Straße aus.

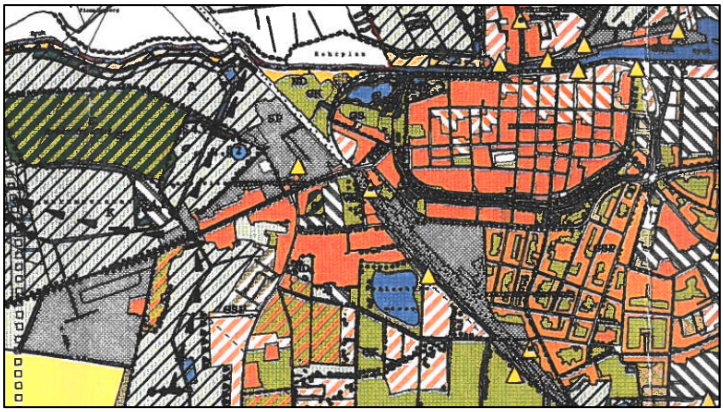

Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan, Konzept (Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

Die Entwicklungskonzeption ging zum damaligen Zeitpunkt von einer gewerblichen Entwicklung aus. Diesen Zielen wird nach rückläufiger Gewerbenutzung aufgrund des steigenden Wohnbedarfs im Planbereich mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans nicht vollumfänglich entsprochen.

3.5 Städtebaulicher Rahmenplan „Fettenvorstadt“

Der 17. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des Untersuchungsraumes des städtebaulichen Rahmenplans „Fettenvorstadt“ (Stand: 2015). Hierbei wird empfohlen, mit der Auslagerung von störenden Gewerben, südlich des bestehenden Entwässerungsgrabens mehr Wohnräume zu schaffen (siehe Seite 31). Gemeinschaftsstellplätze und Retentionsflächen sollen auch hierbei angeboten werden.

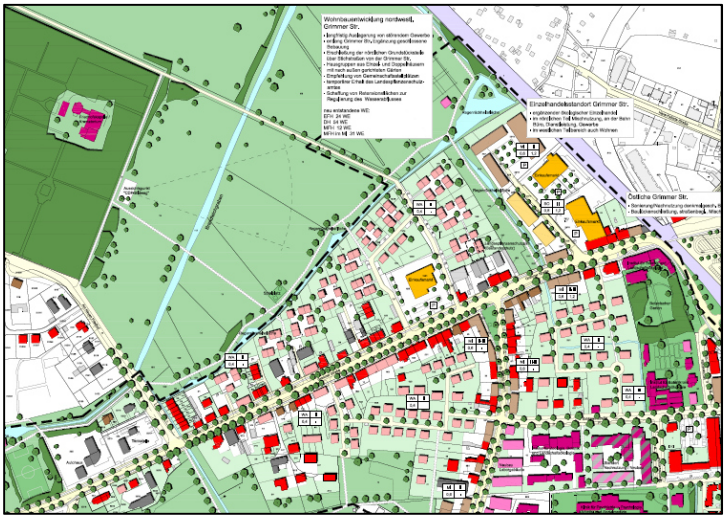

Abb. 4: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan Fettenvorstadt (Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK Greifswald 2030plus)

Gemäß des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (ISEK Greifswald 2030plus) wird bis 2030 von einer wachsenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Die Wohnbedarfs- und Wohnnachfrageprognose für Greifswald zeigt eine steigende Tendenz auf. Die weitere Wohnentwicklung an der Grimmer Straße wurde im ISEK Greifswald 2030plus (Seite 172) als Maßnahme mit „Erster Priorität“ zur Erschließung und Realisierung von neuen Wohnräumen festgelegt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - soll ein Teil dieses Zieles im Rahmen der Innenentwicklung erreicht werden.

3.7 Benachbarte Bebauungspläne

Nordöstlich des Änderungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 91 - Einkaufszentrum Grimmer Straße - an. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wurden für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohngebäuden geschaffen. Für das restliche Teilgebiet besteht nach wie vor die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Das Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Nördlich Grimmer Straße – liegt unweit von der westlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch -.

3.8 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. Die Haltestelle “Fettenvorstadt“ wird von der Buslinie 1 tagsüber jeweils im 30-Minuten-Takt angefahren. Weiterhin liegt der Bahnhof südöstlich des Planbereiches in einer Entfernung von weniger als 500 m.

Angesichts der innenstadtnahen Lage sowie der guten Einbindung an das Fahrradwegenetz entspricht die Entwicklung an der Grimmer Straße den allgemeinen Zielsetzungen der Stadtentwicklung.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Bis um das Jahr 1900 herein war der Planbereich noch als landwirtschaftliche Fläche in Nutzung. Die Bebauung war nur in dem unmittelbar angrenzenden Bereich der Hauptverkehrsstraße, der Grimmer Straße, vorhanden. In den 1980er Jahren waren bereits die rückwärtigen Bereiche der Straßenbebauung mit Gewerbeeinrichtungen bebaut. Im benachbarten Bereich an der Bahntrasse waren zwischenzeitlich Garagenkomplexe sowie Kleingärten errichtet worden.
Das ehemalige Gewerbegelände liegt zurzeit teilweise brach. Die ungenutzten Gebäude vermitteln einen städtebaulichen Missstand. Dieser Zustand wird durch die verwahrlosten, bewucherten, überschwemmten und zu Abstellflächen genutzten Flächen verstärkt. Der Zustand der Gebäude lässt eine Verwahrlosung und nicht funktionale Nutzung des Gebietes erkennen. In der südöstlichen Ecke außerhalb des Planbereiches ist ein 4-geschossiges Bürogebäude aus der DDR-Zeit vorhanden. An der nördlichen Grenze der Änderungsfläche befinden sich einzelne Hallen. Daran schließen sich Feuchtwiesen in Weidenutzung an, die der Ryckniederung zuzuordnen sind. In westlicher Lage liegt eine ca. 30 m breite Weidefläche, an die eine Wohnsiedlung anschließt. Weit südlich des Änderungsbereiches an der Grimmer Straße sind einzelne Gewerbebetriebe (Steinmetz, Spielhalle, Baustoffhandel) und zwei Discounter (REWE- und Netto-Markt) vorhanden.

5. Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz

Ein Grabenunterhaltungsstreifen für den Graben Nr. 22 Z/002 ist gemäß § 39 Abs. 4 WHG zum Erhalt ökologischer Funktionen des oberirdischen Gewässers notwendig. Dieser wurde im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch - auf der südlichen Seite des Grabens festgesetzt. Die Geländehöhen liegen im Planbereich zwischen 1,56 und 1,86 NHN. Erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

6. Immissionsschutz

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind voraussichtlich die Belange des Immissionsschutzes betroffen, da durch die einzelne Gewerbebetriebe und die bestehenden Einzelhandeln sowie durch den Bahn- und Straßenverkehr Lärmbelästigung verursacht werden kann. Eine Überprüfung der Immissionssituation erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, um dann ggf. lärmschützende Maßnahmen festzusetzen.

7. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt.

8. Städtebauliche Konzeption

Anknüpfend an die Konzeption des städtebaulichen Rahmenplans „Fettenvorstadt“ wurde 2017 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch - ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die Erschließung der Fläche erfolgt über eine neue Straße mit Anbindung an die Grimmer Straße. Der Planinhalt des Konzeptes bildet die Entwicklung eines Wohngebietes. Mit der neuen Bebauung werden somit eine Neuordnung und eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes erreicht. Dieses ist per Fuß und Rad über das übergeordnete Netz erreichbar.

9. Flächenbilanz

Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

- Bestand/Gewerbefläche: 0,83 ha
- Planung/ Wohnbaufläche: 0,83 ha

10. Wesentliche Auswirkungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Nachnutzung der gewerblichen und zum Teil brachliegenden Bauflächen ist als Aufwertung und Verbesserung der städtebaulichen Situation sowie Stärkung der Fettenvorstadt als Wohnstandort zu werten und dient einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Innenstadtnähe. Die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Gewerbeflächen ist im Sinne des § 1a BauGB (Flächenrecycling) geeignet, die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden. Es entsteht ein durchgängiger und kompakter Siedlungsbereich, was eine wirtschaftlich effiziente Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur ermöglicht (z.B. ÖPNV, öffentliche Ver- / Entsorgungsnetze, KITA, Bildung und Kultur).

II. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

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 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 115 –Am Aalbruch -, in dessen Rahmen eine Umweltprüfung erstellt wurde. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Bewertung der Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung enthalten.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sieht vorliegend die räumliche Verlagerung von bereits dargestellter Wohnbaufläche auf bisher gewerblicher Baufläche vor. Mit der 17. 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 siedlungsnahe und anthropogen vorbelastete Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz insgesamt keine hervorgehobenen Funktionen erfüllen.

1.2 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:

Nutzung	Bestand	17. Änderung
Gewerbliche Baufläche	0,83 ha	--
Wohnbaufläche	--	0,83 ha

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 bislang keine schutzwürdigen Nutzungen (Wohn- und Erholungsnutzung). Für die Umgebung stellt sich der Änderungsbereich insgesamt als städtebaulicher Missstand dar. Eine gewerbliche Nutzung besteht hier zurzeit kaum. Die nächstgelegene Bebauung (50-100 m Entfernung) stellt 1- bis 3-geschossige Wohnhäuser dar. In den benachbarten Bereichen mit ca. 50 bis 100 m befinden sich einzelne Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen. An der nördlichen Grenze der Änderungsfläche sind einzelne Hallen vorhanden. Daran schließen sich Feuchtwiesen in Weidenutzung an, die der Ryckniederung zuzuordnen sind. In westlicher Lage befindet sich eine ca. 30 m breite Weidefläche, an die eine Wohnsiedlung anschließt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen. Anders als bei der zurzeit gewerblichen Nutzung (Lagerhallen, Container- und Verwaltungsgebäude) reduziert sich weitgehend die versiegelten Flächen.
An dieser Stelle wird auch auf die im Parallelverfahren durchgeführte Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - verwiesen.
Mit Umsetzung des Vorhabens im Bebauungsplangebiet Nr. 115 – Am Aalbruch - entstehen Wohnflächen in innenstadtnaher Lage, womit der hohen Nachfrage nach Wohnraum entsprochen wird. Die Beseitigung des städtebaulichen Missstands wird die Wohnqualität auch für die umgebenden Siedlungsbereiche verbessern, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planerische Berücksichtigung finden können. Mit Realisierung der Planung zum Wohnungsbau können die nahliegende Landschaftsräume in Anspruch genommen werden.
Das erhöhte Verkehrsaufkommen von Baufahrzeugen während der Bauphase ergibt eine leichterhöhte temporäre Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktionen, die sich insbesondere in Form von Baulärm, baubedingtem Verkehrslärm und Unruhewirkung sowie in geringerem Maße in Form von Schadstoffeintragen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen und erschwerter Zugänglichkeit ergeben, können im Umfeld des Änderungsbereiches in geringem, aber vertretbarem Masse auftreten.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da sich die Fläche auch ohne Änderung als Gewerbefläche darstellen würde.

Minimierung und Vermeidung: Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ausschließlich anthropogen vorbelastete Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind. Es werden keine hochwertigen Freiräume in Anspruch genommen.

Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen schließen unmittelbar an vorhandene Siedlungsstrukturen 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 Wohnnutzung 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 Wohnstandortes erweitert die dringend erforderlichen Wohnungsangebote. Die neu geplante Nutzung erlaubt robuste urbane Strukturen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt

Flora und Biotopausstattung

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. Die Ergebnisse der Bestandserhebung werden im Folgenden dargestellt:

Bestand Flora und Biotope: Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine gesetzlichen geschützten Biotope. Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine Biotoptypenkartierung gemäß Schriftenreihe des LUNG 2010/Heft 2. Demzufolge wurde festgestellt, dass es sich im Änderungsbereich um anthropogene Biotopkomplexe wie Gewerbegebiet, Parkplatzfläche und spärlich bewachsene Industriebrache (siehe Abb. 6) handelt. In den Randbereichen befinden sich kleinräumige Siedlungsbiotope, zu denen die artenarmen Rasenflächen zählen. Hier befinden sich vier jüngere Einzelbaume.

Abb. 6: Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 115 (Quelle: Ingenieurplanung-Ost GmbH)

Darüber hinaus sind auf der südlichen Grenze des Änderungsbereiches Bäume vorhanden.

Bewertung: Die vorhandene gewerbliche Fläche (Bebauungsplangebiet Nr. 115) ist/war in großen Teilen bebaut bzw. stark versiegelt. Der Änderungsbereich ist insgesamt anthropogen stark beeinträchtigt, wodurch das gesamte Areal aus naturschutzfachlicher Sicht keine hervorgehobenen Funktionen für den Biotop- oder Artenschutz mehr erfüllt. Es ist von einem störungsunempfindlichen Artenspektrum auszugehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Mit der Änderung des Flächennutzungsplan wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Es werden lediglich innerstädtische Flächen für eine künftige Bebauung städtebaulich vorbereitet. Die räumliche Ausweisung von Wohnbauflächen führt verglichen mit einer unveränderten Umsetzung zu keinen geänderten Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts.

Mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes werden Flächen dauerhaft durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Dies betrifft jedoch nahezu vollständig solche Standorte, die bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzt worden sind. Insofern hatte sich innerhalb des Änderungsbereiches eine erhebliche anthropogene Vorprägung einschließlich eines hohen Versiegelungsgrades bereits städtebaulich verfestigt. Die aufgrund der Nutzungsauflassung sukzessiv entstandene Biotopausstattung war weitestgehend durch ein an die vorangegangene Störeinflüsse (gewerbliche Nutzung) angepasstes Artenspektrum gekennzeichnet. Eine besonders oder streng geschützte Vegetationszusammensetzung bzw. für den Naturschutz bedeutsame Biotopstrukturen wurden nicht vorgefunden.

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes werden, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen begrünt und bepflanzt. Die Stellplatzanlagen werden durch Hecken aufgewertet.

Bestand Fauna: Ausführliche Untersuchungen zum faunistischen Artbestand liegen für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch - vor. In dem betreffenden Messtischblatt-Quadranten des Bebauungsplanbereiches wurden bei der Kartierung 2013 laut dem Kartenportal des LUNG eine Brut Wanderfalken und vier Brutpaare des Weißstorches nachgewiesen. Aufgrund der mangelnden Eignung des Untersuchungsgebietes als Rast-, Brut- oder Nahrungshabitat ist von keiner Betroffenheit der genannten Arten auszugehen. Eine Relevanz der Artengruppen Wirbellose, Fische, Amphibien, Reptilien wurde nicht nachgewiesen.

Bewertung Fauna: Aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt es im Planungsgebiet zum Lebensraumverlust für Gebäude- und Freibrüter. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Die Durchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum, da keine konkreten Eingriffe oder Vorhaben zugelassen werden. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch - erfolgte die Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf der nachgelagerten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hier wurden bereits geeignete Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und planerisch aufgenommen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 17. 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 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zudem ausschließlich anthropogen erheblich vorbelastete Flächen, die keine hervorgehobenen Funktionen für den Natur- oder Artenschutz erfüllen. Es werden auch keine hochwertigen Freiräume in Anspruch genommen. Die Entwicklung eines Wohngebietes knüpft damit an vorhandene Siedlungsstrukturen an der Grimmer Straße 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 17. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im innerstädtischen Raum und ist stark anthropogen beeinflusst. Hier sind Tieflehm-/Sandgley und Pseudogley-Gley (Amphigley) vorhanden. Es handelt sich um eine ebene bis flachwellige Grundmoräne mit starkem Grundwasser- und mäßigem Stauwassereinfluss. Als Bodenfunktionsbereich werden für den Betrachtungsbereich tiefgründige Niedermoore ausgewiesen. 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 17. Änderungsbereich als natürliche Standorteinheiten Mudde- und lehmunterlagerte Moore ausgewiesen.

Die bisherige Nutzung des Plangebiets hat bereits zu einer großflächigen Überbauung und Versiegelung geführt, die erhebliche Belastungen des Bodens und seiner Funktionen bewirken. Diese sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Allgemein stellt die Umsetzung des Vorhabens einen wesentlichen Eingriff in den Boden dar. Es wird davon ausgegangen, dass mehr Fläche ent- als versiegelt wird. Somit kommt es im Hinblick auf die Bodenfunktion zu einer ökologischen Aufwertung.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans hätte keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Untersuchungsraum, da die Flächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. 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 Gebäude sowie bestehende Bodenbelastungen werden in Vorbereitung einer Neubebauung zurückgebaut. Nach der Sanierung und Auffüllung mit unbelastetem Boden ist eine Verbesserung der Bodenqualität zu bewerten.

Zustand nach Durchführung: Für die Neubebauung ist von einer Versiegelungen für die Errichtung von Gebäuden mit Nebenanlagen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen und Spielplatzauszugehen. 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 bei >250 mm/a. Die MMK weist einen Flurabstand von zehn bis sechs dm aus. Auf der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Graben 22 Z/002, der in diesem Abschnitt verroht ist. 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. Die vergangenen und derzeit bestehenden gewerbliche Nutzung würden sich auch weiterhin negativ auswirken. Auswaschungen von Bodenbelastungen in tiefere Grundwasserschichten könnten auch weiterhin stattfinden. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans beansprucht ausschließlich einen langjährig baulich genutzten und innenstadtnahen Bereich.

Zustand nach Durchführung: Mit der Erschließung und Neubebauung wird Versickerungsfähigkeit des Bodens anteilig reduziert. 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.

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 Temperatursprunge 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 Emissionen aus Privathaushalten aus.

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 im Wohngebiet erfolgen. Im Hinblick auf die Luftqualität sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen aufgrund des geringen Flächenumfangs zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 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: Das Vorhaben wird auf ehemalige Gewerbeflächen mit bereits partiell hohem Versiegelungsgrad beschränkt. Zugunsten der Neubebauung werden die alten Anlagen zurückgebaut, so dass der Versiegelungsgrad im Vergleich mit der baulichen Vornutzung insgesamt nicht erheblich zunimmt.

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. Dies spiegelt sich bereits in der siedlungsnahen Wahl des Standortes wider.

Zustand nach Durchführung: Aus mikroklimatischer Sicht ist die vorbereitende Entwicklung eines Wohngebietes, bezogen auf die Bodenversiegelung, vergleichbar mit der früheren Nutzung als Gewerbestandort. Negative Auswirkungen lassen sich aus Sicht des Klimaschutzes nicht ableiten. Art und Umfang der Planung lassen keine Auswirkungen auf die klimatische Situation in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erwarten. Anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf die klimatische Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind mit der bisherigen Situation vergleichbar.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebiets wird geprägt durch seine Lage am Stadtrand und hier durch das nahegelegene Einkaufszentrum sowie durch Wohnbebauung, gewerbliche Bebauung und Brachflächen mit Gehölzaufwuchs.
Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale M-V wurde der überwiegende Teil des Planungsgebietes als urbaner Raum erfasst und damit keinem Landschaftsbildraum zugeordnet. Der Änderungsbereich gehört großräumig zum Nördlichen Insel- und Boddenland. Entsprchend

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. Allgemein wird durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes der städtebauliche Missstand der Gewerbebrache beseitigt und die städtisch geprägte Bebauung entlang des Grabens 22 Z/002 am Aalbruch bis zur Grimmer Straße geschlossen.

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 ehemalige Gewerbeflächen innerhalb des geplanten Siedlungsgebiets. Es wird ausschließlich ein erheblich anthropogen vorbelasteter Standort überplant.

Zustand nach Durchführung: Mit der Umsetzung der Planung bzw. mit einer späteren Verwirklichung eines Wohnstandortes, wird sich der bisherige Bebauungsrand nördlich der Grimmer Straße und damit auch die nordwestliche Stadtansicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Situation positiv einfügen. Es ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum durch die Wohnentwicklung und die Nähe zum freien Landschaftsraum im äußerem Rand (außerhalb des Planbereichs) künftig für die Naherholung wichtige Funktionen erfüllen wird.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand/ Bewertung: Nach Angabe der unteren Denkmalschutzbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind im Änderungsbereich keine geschützte Denkmäler, Bodendenkmale und sonstige schützenswerte Objekte bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Allgemein ist im Rahmen der späteren Bebauung angesichts der erforderlichen Erdarbeiten ggf. eine sach- und fachgerechte Bergung und Dokumentation eines Bodendenkmals zu gewährleisten.

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 17. Änderung des Flächennutzungsplans trifft keine geschützte Kultur- und Sachgüter zu.

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 bisher der Avifauna und Fledermäusen als Lebensraum dienen. Die anschließende Überbauung des Plangebietes führt partiell zu einer Versiegelung, nicht so stark wie der derzeitige Bestand, von brachliegenden Flächen und verhindert die vollständige 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 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. Das betrifft insbesondere die Avifauna.
Durch die Entfernung des Gehölzbestands und die geplante mehrgeschossige Bebauung mit partiell zusätzlicher Versiegelung wird sich das Mikroklima am Standort nicht verändern. Die gute Durchlüftung aufgrund der küstennahen Lage bleibt erhalten. Ein verdichtetes Stadtquartier mit guter innerstädtischer Anbindung stellt eine flächenschonende Siedlungsform dar (Nutzer je Flächeneinheit) 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 17. Änderung des Flächennutzungsplans keine konkreten Eingriffe zugelassen werden. Es wird an dieser Stelle deshalb auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - verwiesen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

4.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden bereits anthropogen geprägte Flächen beansprucht, welche zugunsten des Vorhabens von Altlasten bereinigt 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 Gebäude und Versiegelungen zugunsten der Neubebauung zurückgebaut. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch - gehen einzelne Gehölzbestände verloren.

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 Wirkbereich des künftigen Wohngebietes liegen und bereits anthropogenen Einflüssen unterliegen, wird eine Kompensation allgemeiner Naturraumfunktionen als ausreichend erachtet. Es sind folgende Biotope betroffen:

Biotoptyp	Flächen-ver-brauch (m²)	Wert-stufe	GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m²)
13.3.2 PER	149	-	0,4	(0,5+0,5) x 0,75 x 1	45
13.9.8 PZS	363	-	0,4	(0,5+0,5) x 0,75 x 1	109
14.11.3 OBV	260	1	0,4	(1+0,5) x 0,75 x 1	117
Gesamt:					271

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 1 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Umgebend seien keine wertgebenden Biotoptypen vorhanden, welche im Hinblick auf mittelbare Eingriffswirkungen zu berücksichtigen wären, so dass für das Vorhaben mittelbaren Eingriffswirkungen rechnerisch nicht zu berücksichtigen sind. Entsprechend der o.a. Ermittlung liegt das Flächenäquivalent für Kompensation bei 271 Punkte.

Die Kompensationsmaßnahme kann innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 115 umgesetzt werden.

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 eines städtischen Quartiers aufgewertet. Mit der Aufhebung der Barrierewirkung steht die Fläche zukünftig auch zum benachbarten freien Landschaftsraum zur Verfügung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriff flächenscharf zu bilanzieren und der Ausgleich nachzuweisen. Angesichts des künftigen, kleinflächigen Wohnstandortes kann der Ausgleich innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Greifswald, den .....

Der Oberbürgermeister