



25. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald; Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Bereich des Bebauungsplans Nr. 116 – Östlich Kleingartensparte Rosental –)

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 20.01.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	15.02.2022	N
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	02.03.2022	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	08.03.2022	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	21.03.2022	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	04.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wie folgt:

1. Für das Gebiet östlich der Kleingartensparte Rosental nördlich der Ladebower Chaussee und der Bahntrasse zum Seehafen Greifswald-Ladebow (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) soll der FNP geändert werden. Die 25. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 116 – Östlich Kleingartenspart Rosental - gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB), um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Mit der Planung wird das Ziel der Vorbereitung verfolgt, die, für den weiteren Ausbau der an der Ladebower Chaussee ansässigen Firma, erforderlichen Mitarbeiterparkplätze zu verlagern und zu erweitern. Die Errichtung des Mitarbeiterparkplatzes soll mit der Nutzung zur Gewinnung von regenerativen Energie (Photovoltaik) kombiniert werden.
2. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich sowie im Internet bekannt zu machen.
3. Der Entwurf der 25. Änderung des FNP (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
4. Der Entwurf der 25. Änderung des FNP (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sowie in das Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Entwurf der 25. Änderung des FNP einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 25. Änderung des FNP und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich sowie im Internet bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (FNP) ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Der FNP, mit Stand der Neubekanntmachung August 2015 (Lesefassung 30.01.2021) stellt das Plangebiet in Übereinstimmung mit der derzeit ausgeübten Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die westlich und nördlich angrenzende Kleingartenanlage ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 116 - Östlich Kleingartensparte Rosental -, d.h. die Anlage eines privaten Mitarbeiterparkplatzes für einen Gewerbebetrieb und die Ausweisung einer Fläche für die Gewinnung regenerativer Energien zur Deckung der Elektroenergieversorgung des Gewerbebetriebs, können nicht aus der Darstellung im FNP abgeleitet werden, so dass der FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mit der 25. Änderung zu ändern ist. Mit diesem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 25. Änderung des FNP soll gleichzeitig der Änderungsbeschluss gefasst werden. Es schließt das Verfahren nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB zur 25. Änderung des FNP an.

Zum bisherigen Verfahren ist festzustellen, dass die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bereits 2017, in Auswertung einer Machbarkeitsstudie über verschiedene Standortvarianten für einen Mitarbeiterparkplatz, den Bebauungsplan Nr. 116 - HanseYachts-Parkplatz -, direkt gegenüberliegend zum Betriebsgelände, aufgestellt hat und gemeinsam mit der entsprechenden 25. Änderung des FNP 2019 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgenommen wurde. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung kann diese Planung auf Grund floristischer und faunistischer Belange nicht weiterverfolgt werden. Der Bereich zählt insbesondere zu den Nahrungshabitaten von drei Brutpaaren des geschützten Weißstorchs. Die Belange des Artenschutzes sind einer kommunalen Abwägung nicht zugänglich, sodass als einzige Möglichkeit für den Mitarbeiterparkplatz, trotz einer Entfernung von mehr als 500 m zu den Produktionsstätten und damit einer weitläufigen Fußgängeranbindung, ein Teil der Ackerfläche östlich der Kleingartensparte Rosental überplant werden soll. Diese Fläche ist ausreichend für den notwendigen zweistufigen Ausbau des Mitarbeiterparkplatzes und kann überlagernd sowie ergänzend mit Photovoltaikanlagen belegt werden.

Entsprechend wurde für diesen einzig verbliebenden Standort 2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 116 (als städtebauliches Konzept) mit geändertem Geltungsbereich und der Bezeichnung - Östlich Kleingartensparte Rosental - durchgeführt.

Im Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Ausschlusskriterien für den Standort bestehen und der neue Standort für die Umsetzung der Planungsziele weiterverfolgt werden kann. Dieses Beteiligungsverfahren wird gleichzeitig als frühzeitige Beteiligung für die 25. Änderung des FNP herangezogen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 116 – Östlich Kleingartensparte Rosental - haben bei der Erarbeitung des Entwurfs der 25. Änderung des FNP Berücksichtigung gefunden.

Im Entwurf der 25. Änderung des FNP sind die westliche und südliche Fläche im Änderungsbereich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz/Parkhaus dargestellt. Die westliche Fläche soll mit Photovoltaikflächen überdacht werden können. Die östliche Fläche dient der verkehrlichen Erschließung sowie der Zwischenlagerung von Yachten. Eine Hochbebauung ist hier nicht verträglich die Bezeichnung Parkplatz/Parkhaus entspricht der Bezeichnung von größeren Parkplätzen im FNP und wird hier lediglich übernommen. Die östlich angrenzende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage ist für die Errichtung von betriebseigenen Solaranlagen des bestehenden Gewerbestandorts vorgesehen. Grünflächen sind angrenzend zu der Kleingartenanlage und den Eisenbahngleisen entsprechend dem Bestand, als Abstandsrün, dargestellt. Die Darstellung der Dauerkleingärten stellt eine Korrektur des FNP entsprechend des Istzustandes dar.

Mit der 25. Änderung des FNP soll der weitere Ausbau der gewerblichen Wirtschaft im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 116 planerisch vorbereitet werden.

Mit der 25. Änderung des FNP sollen die Darstellungen im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 1 Absatz 8 BauGB geändert werden, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans, die eine Fläche von ca. 4,6 ha umfasst, sind gemäß vorliegenden Artenschutzbeitrag und Lärmgutachten keine erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten. Die Planung steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten ist auf Grund der Entfernung nicht relevant. Unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen ist die Planung als umweltverträglich einzustufen. Die Festsetzung zur verkehrlichen Erreichbarkeit und die konkreten Maßnahmen zum Naturschutz sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V formuliert als Ziel der Raumordnung, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen „nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch“ genommen werden soll (LEP M-V 5.3 (9)). Vor dem Hintergrund der betrieblichen Nutzung der gewonnenen Energie wurde bei einem Vororttermin mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern am 09.09.2021 der Verzicht auf ein Zielabweichungsverfahren in Aussicht gestellt.

Der Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Der Entwurf der 25. Änderung des FNP sowie dessen Begründung mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist öffentlich auszulegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind einzuholen.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB nach Verfahrensabschluss der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

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					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		Nein

Begründung:**Anlage/n**

- 1 Plan zum Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich
- 2 Begründung zum Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich