

BS-Beschluss öffentlich
B176-07/15

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/326.1
 Erfassungsdatum: 22.05.2015

Beschlussdatum:
08.06.2015

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

20. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Feststellungsbeschluss (Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW-Gelände -)

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	07.04.2015					
Ortsteilvertretung Innenstadt	22.04.2015	unter TOP Information der Verwaltung				
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	28.04.2015	8.1		13	1	1
Hauptausschuss	11.05.2015	4.8	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	08.06.2015	7.10		mehrheitlich	3	4

Birgit Socher
 Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Feststellungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 20. 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 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 2).
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 3) wird gebilligt.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Mit diesem wurden die Flächen im Bereich der ehemaligen KAW- Hallen in der Bahnhofstraße als gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit dem Erwerb des Geländes nordöstlich der Eisenbahnstrecke, südlich der Bahnhofstraße und westlich der Pfarrer-Wachsmann-Straße durch einen Investor soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags das Gebiet entwickelt werden.

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Beabsichtigt ist die Umwandlung der gemischten Fläche des ehemaligen KAW- Geländes in der Bahnhofstraße in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum.

Da die Errichtung eines Einkaufszentrums mit größeren Verkaufsflächen auf gemischten Bauflächen rechtlich nicht möglich ist, ist die 20. Änderung des Flächennutzungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum notwendig.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sollen einer attraktiven, die Wirtschaftsfunktion der Innenstadt und Fleischervorstadt stärkenden Umnutzung zugeführt werden, die auch die Erhaltung der denkmalgeschützten ehemaligen KAW- Hallen beinhaltet. Die Einzelhandelsstrukturen der Innenstadt und der Fleischervorstadt sollen insbesondere um Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel erweitert werden, um die Attraktivität dieser Stadtteile sowie umgebender Stadtbereiche zu fördern und ein breit gefächertes Angebot vorhalten zu können.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände - zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Einkaufszentrums aufgestellt.

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung getragen.

Die Begründung zu der 20. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet einen Umweltbericht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom 19.09.2013 bis zum 23.10.2013. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig beteiligt und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf wurde vom 23.01.2015 bis zum 25.02.2015 durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist, nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft, der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen und wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Der Geltungsbereich wird in besonderem Maß durch die Baumreihe entlang der Südseite der Bahnhofstraße dominiert. Hierbei handelt es sich um 23 ältere, recht vitale Linden. Die Bäume sind geschützt nach § 19 NatSchAG MV. Im Planbereich befinden sich des Weiteren gemäß der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geschützte Bäume.

Eine genaue Darstellung der Bäume erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände -.

Anlagen:
1. - Abwägung zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans
2. - Plan - 20. Änderung des Flächennutzungsplans
3. - Begründung mit Umweltbericht zu der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Anlagen zur Begründung liegen in der Bürgerschaftskanzlei zur Einsicht aus.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Entweder:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Bürgerschaft von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Oder:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben folgende Mitglieder der Bürgerschaft weder an der Beratung noch an der Abstimmung mit-gewirkt.

Anlagen:

1. - Abwägung zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans
2. - Plan - 20. Änderung des Flächennutzungsplans
2. - Verfahrensvermerke
3. - Begründung mit Umweltbericht zu der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

20. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
(Bereich des Bebauungsplanes Nr. 98 – KAW-Gelände)

Abwägung zum Entwurf der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf

Aufstellungsverfahren:	Datum
[alle angegebenen §§ sind die des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl I, S. 1748)]	
• frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)	
- Bekanntmachung	11.09.2013
- öffentliche Auslegung vom	19.09.2013
bis zum	23.10.2013
• frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1)	
- Anschreiben vom	23.09.2013
Frist bis zum.....	25.10.2013
<hr/>	
• Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.12.2014
• Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2)	
- Bekanntmachung	15.01.2015
- öffentliche Auslegung vom	23.01.2015
bis zum	25.02.2015
- Anschreiben an Behörden vom	21.01.2015
Frist bis zum.....	25.02.2015

Die Anregungen der abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf werden wie folgt abgewogen:

(*) = Nr. in der Behörden-Liste

I. Behörden

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben einige keine Stellungnahme ab (siehe Auflistung im Abschnitt IV). Bei denen wird davon ausgegangen, dass die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden.

Alle Hinweise aus den Stellungnahmen sind an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden.

1.. (3*) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

a) Stellungnahme vom 02.03.2015

„Mit dem o.g. Vorhaben soll die städtebaulich integrierte Fläche des ehemaligen Kraftwagen-Ausbesserungswerkes (KAW) als Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Der Planungsraum hat eine Größe von 2,4 ha und soll überwiegend für Einzelhandelsnutzungen mit insgesamt 6.080 m² Verkaufsflächen (Vfl.) sowie Dienstleistungs- und Beherbergungsbetrieben festgesetzt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde das Planungsvorhaben mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 025.10.2013 bewertet. Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme bildete danach gemäß LEP 2005 Programmsatz 4.3.2 (4) die gutachterliche Verträglichkeitsbewertung der CIMA aus Lübeck, wonach der Gutachter feststellte, dass von dem neuen Einzelhandelsstandort am Bahnhof mit 8.000 m² Vfl keine funktionsgefährdenden Auswirkungen auf die Innenstadt zu befürchten waren. Vor diesem Hintergrund wurde im Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung geltend gemacht. Aufgrund der Unverhältnismäßigkeit zwischen der Angebotsstruktur in der Innenstadt und dem neuen Planungsvorhaben wurde der Stadt dringend eine Reduzierung der Verkaufsfläche empfohlen.

In der nunmehr vorgelegten Planung werden die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente um ca. 2.000 m² auf 6.080 m² reduziert.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 98 „KAW-Gelände“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entspricht damit den Zielen der Raumordnung.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die positive landesplanerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2.. (4*) Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern

a) Stellungnahme vom 28.01.2015

„Die oben genannte Unterlage wurde im BBL M-V, Geschäftsbereich Neubrandenburg, Außenstelle Greifswald überprüft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich der Bereich des Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nicht in dem vom BBL M-V verwalteten Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.

Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.

Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Eine weitere Beteiligung wird nicht für notwendig erachtet.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landeseigenen Flächen im Plangebiet liegen.

Forst- und landwirtschaftliche sowie Naturschutzzwecken dienende Areale gibt es im Geltungsbereich nicht.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

3. (9*) Untere Immissionsschutzbehörde, Stadtbauamt, Abt. Umwelt

a) Stellungnahme vom 26.02.2015

„Naturschutz

Die naturschutzrelevanten Aussagen des Umweltberichtes werden bestätigt.
Keine Bedenken und Anregungen.

Abfallwirtschaft

Altlasten

Bei den Flächen handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen. Das Vorkommen von Altlasten ist wahrscheinlich. Zuständig für eine Stellungnahme und die weitere Vorgehensweise ist die Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Immissionsschutz

Die geplante Änderung zieht eine erhöhte Immissionsbelastung (Gewerbe und Verkehr) für die angrenzende Wohnbebauung nach sich und wird insofern als kritisch angesehen. Diese Einschätzung ist durch das aktuell vorliegende Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 bestätigt worden. Der Lärmpegel an der Nordseite der Bahnhofstraße liegt im Prognosefall bei bis zu 74,9 dB(A) am Tag und 67,7 dB(A) im Nachtzeitraum. Damit liegt die Belastung deutlich über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Die Prüfung und Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 16. BImSchV im betroffenen Bereich der Bahnhofstraße sollte vertraglich mit dem Investor abgesichert werden. Nur mit dieser Regelung wird man den Planungsgrundsätzen nach § 50 BImSchG gerecht.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Naturschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen zum Umweltbericht bestehen.

Abfallwirtschaft

Die Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald teilte in ihrer Stellungnahme vom 24.02.2015 zu dieser Planung mit, dass keine Einwände bestehen.

Immissionsschutz

Die Prüfung passiver Schallschutzmaßnahmen und deren Umsetzung durch den Investor im betroffenen Bereich der Bahnhofstraße ist mit dem Investor vertraglich vereinbart worden.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Den Anregungen wird stattgegeben. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

4.. (10*) Landkreis Vorpommern-Greifswald

a) Stellungnahme vom 24.02.2015

„Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 21.01.2015 (Eingangdatum 26.01.2015)
- Entwurf des Flächennutzungsplanes von 11/2014
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht vom 26.11.2014

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner.

1. Gesundheitsamt

1.1 SG Hygiene, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Die Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst – ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994 (GVObI M-V Nr. 212-4) abgegeben.

Es bestehen keine Bedenken zur Planung.

Diese Stellungnahme gilt nur auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen. Bei Veränderungen verliert sie ihre Gültigkeit und ist neu zu beantragen.

2. Amt für Kreisentwicklung

2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1 SB Bauleitplanung

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Anregungen oder Bedenken bestehen zum derzeitigen Planungsstand nicht.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Greifswald unterliegt der Genehmigungspflicht.

3. Umweltamt

3.1 SG Naturschutz/Landschaftspflege

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

3.2 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.2.1 SB Bodenschutz

Es bestehen keine Einwände.

3.3 SG Wasserwirtschaft

Der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der UHGW wird ohne Auflagen und Hinweise zugestimmt.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Alle Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden während der Planaufstellung bereits beachtet. Die Flächennutzungsplanänderung wird zu gegebener Zeit zur Genehmigung eingereicht.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

4.1 (10*) Landkreis Vorpommern-Greifswald

a) Stellungnahme vom 26.02.2015

„Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der Naturschutzbehörde sind folgende Punkte im weiteren Verfahren zu beachten: Zurzeit kann keine umfassende Bewertung des Vorhabens vorgenommen werden.

Umweltbericht:

Vorab ist anzumerken, dass der Umweltbericht nicht nur die Beurteilung von landschaftspflegerischen Auswirkungen beinhaltet, sondern das ganze Spektrum der betroffenen Schutzgüter zu betrachten ist. Ein Herabbrechen der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Aspekte die nur von der unteren Naturschutzbehörde zu beurteilen sind, wird dem Inhalt der Unterlage nicht gerecht.

Im Zuge der Planungsanzeige wurde darauf verwiesen, wie der einzureichende Umweltbericht aufzubauen ist.

Der vorgelegte Umweltbericht ist nicht geeignet in die Abwägung einbestellt zu werden. Im Zuge der Erarbeitung des Berichtes sind bestimmte Kriterien zu erfüllen, die in der vorliegenden Unterlage nicht vorhanden sind. Dem Prüfer der Unterlage muss ersichtlich dargestellt werden, wie die Schutzgüter vor der Planung bewertet werden, wie die Schutzgüter mit der Planung verändert werden (einzelne Bewertung der Schutzgüter) und erst daraus ergibt sich die Formulierung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen.

In der Darstellung und Bewertung der Schutzgüter bleibt das Schutzgut biologische Vielfalt unerwähnt. Dies ist zu korrigieren.

Schutzgut Flora

Punkt 2.1.2.2 des Umweltberichtes Bäume

Bei der Lindenreihe, die entlang der Bahnhofstraße vorhanden ist, handelt es sich um eine gesetzliche geschützte Baumreihe nach § 19 NatSchAG MV. Sie ist nicht zusätzlich als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG ausgewiesen.

Im Zuge des weiterführenden Bebauungsplanes sind ausführliche Begründungen zur Notwendigkeit der Entnahme von 3 Bäumen dieser Reihe zu begründen. Die Belange des Alleenschutzes sind nicht abwägbar. Im Zuge des B-Planverfahrens wären hier die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen. Voraussetzung zur Beteiligung ist die rechtssichere Begründung des Antrages entsprechend § 19 Abs. 2 NatSchAG MV. Anhand der bisher vorliegenden Unterlagen ist das Ermessen zur Eröffnung des Beteiligungsverfahrens nicht gegeben.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Inhalt des vorhandenen Umweltberichtes wurde so gegliedert, dass dieser sich am Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung in Mecklenburg-Vorpommern sowie an der Gliederung des Umweltberichtes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald orientiert.

Es werden alle relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 7 sowie Anlage 1 zum BauGB berücksichtigt.

Der vorgelegte Umweltbericht entspricht den Vorgaben der Anlage 1 BauGB sowie dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung in Mecklenburg-Vorpommern.

Der Bestand wird schutzgutbezogen in Kap. 2.1 dargestellt und jeweils schutzgutbezogen bewertet. Die Veränderung durch die Planung wird in Kap. 2.3 schutzgutbezogen beschrieben, hieraus leitet sich dann jeweils Vermeidung und Minimierung sowie ein erforderlicher Ausgleich ab.

Um eine bessere Lesbarkeit zu erreichen, werden die Unterkapitel deutlicher und prägnanter bezeichnet.

Im Kap. 2.3 des Umweltberichtes ist u.a. zu der gesetzlich geschützten Baumreihe wie folgt ausgeführt worden:

Der Verlust von Grünflächen und Bäumen stellt einen Eingriff nach BNatSchG dar. Dieser wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher untersucht. Es wird ermittelt inwieweit der Ausgleich im Geltungsbereich erbracht werden kann, ggf. ist ein externer Ausgleich erforderlich. Die Untersuchung des Artenschutzes erfolgt ebenfalls im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan, es werden jedoch voraussichtlich keine Verbotstatbestände für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse ausgelöst.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

5.. (11*) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

a) Stellungnahme vom 23.02.2015

„Zu den von Ihnen mit Posteingang vom 26.01.2015 eingereichten Unterlagen nehme ich im Ergebnis der Prüfung für die Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden wie folgt Stellung:

Die 20. Änderung des FNP der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 98 Kraftwagenausbesserungswerk (KAW) – Gelände, Hansestadt Greifswald.

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine naturschutz- und wasserrechtlichen Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, berührt werden und des Weiteren auch keine Gewässer und wasserwirtschaftlichen Anlagen in der Zuständigkeit meines Amtes betroffen sind.

Die in meiner Stellungnahme vom 23.10.2013 angenommene Befürchtung einer Gefährdung des von der Änderung des FNP betroffenen Gebietes infolge Altlasten/Bodenkontamination konnte mit den durchgeführten Boden- und Grundwasser-

untersuchungen ausgeräumt werden (siehe Pkt. 5.5 der Begründung zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Universitäts- und Hansestadt Greifswald).

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts bestehen zu o.a. Planungsabsicht keine Bedenken.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nunmehr keine Bedenken mehr gegen die Planungen bestehen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

6.. (15) Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

a) Stellungnahme vom 20.02.2015

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht flächennutzungsplanrelevant. Sie wird zur Beachtung an den Erschließungsplaner weitergeleitet.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

7.. (16*) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

a) Stellungnahme vom 24.02.2015

„Die DB Immobilien – Region Ost, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersenden Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum oben genannten Verfahren.

Vorgelegte Unterlagen:

1. Anschreiben vom 21.01.2015
2. Begründung zum Entwurf, Stand 26. November 2014
3. Planzeichnung, 2 Blatt, M ca. 1:10000, Entwurf Stand November 2014

Lage des Geltungsbereiches

Land: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Gemarkung: Greifswald Flur 38, div. Flurstücke
Bahnstrecke: (6081) Berlin-Gesundbrunnen – Eberswalde – Stralsund
Bahn-km: ca. zwischen km 209,3 und 209,53
Lage: rechts der Bahn

Die DB Immobilien ist Dienstleister des DB-Konzerns für den Immobilienbereich und nimmt als 100%ige Tochter der DB AG die Koordinierungsfunktion wahr. Sie leitet die verfahrensrechtlichen Schritte zur Bewertung von Maßnahmen Dritter auf und im Näherungsbereich von Bahnanlagen ein.

Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich dieses Planverfahrens wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.

Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz – ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) – ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 E-NeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu versehen sind, die nicht überplant werden dürfen. Die Planungshoheit über diese Grundstücke liegt beim EBA.

Bei Planungen ist grundsätzlich zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der LBauO M-V kommt.

Weiterhin darf aus dem o.g. Verfahren und allen dazu gehörenden Zusammenhangsmaßnahmen zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden, noch dürfen sich negative Auswirkungen auf den betriebssicheren Zustand der Bahnanlagen ergeben.

Einer Überplanung eventuell vorhandener Anlagen der Deutschen Bahn AG (z.B. Kabellagen) wird nicht zugestimmt.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisen-

bahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Dies ist besonders bei der Parallelführung der Straße zu den Bahnanlagen zu prüfen.

Für die Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Antragsteller hat Lärmbelästigungen aus dem Zugverkehr (auch nachts) zu dulden. Auftretende Gebäudeschäden aus dem Bahn- bzw. Baubetrieb gehen nicht zu Lasten des Verursachers. Eine finanzielle Entschädigung seitens der Deutschen Bahn AG erfolgt nicht.

Sollte es Forderungen hinsichtlich der Abgrenzung zum Bahngelände (z.B. Zäune o.ä.) geben, sind diese durch den Vorhabenträger zu realisieren und zu finanzieren.

Die Ableitung von Traufwasser und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind unter anderem die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Grundsätzlich gilt folgendes:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m, und für Bäume 12,00 m.
- Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht maximal erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8,00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises.
- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

Im Auftrag der DB Energie GmbH möchten wir Ihnen folgendes mitteilen:

Im Grenzbereich sind Kabel und Anlagen der DB Energie GmbH vorhanden, welche im beiliegenden Lageplan eingezeichnet wurden. Bei Näherung zu diesen Kabeln bzw. Anlagen der DB Energie GmbH ist eine Suchschachtung/Handschachtung erforderlich.

Bei inhaltlichen oder fachtechnischen Fragen im Rahmen dieser Stellungnahme der DB Energie GmbH wenden Sie sich bitte an:
DB Energie GmbH, Energieversorgung Ost, I.ET-O-O-1

Diese Stellungnahme gilt nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände und berücksichtigt ebenfalls nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem EBA und dem Bundeseisenbahnvermögen.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost, Eigentumsmanagement, Caroline Michaelis-Straße 5 – 11, 10115 Berlin in mind. 4-facher Ausfertigung gestellt werden.

Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- und Bau-schuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die DB AG. Bahngelände darf nicht betreten werden.

Es ist zu gewährleisten, dass der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Anlagen der Deutschen Bahn AG in diesem Bereich nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Beeinflussungen und Beschädigungen der Anlagen der Deutschen Bahn AG sind auszuschließen.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, haftet der Bauherr.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Forstsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder –nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sache auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Nach Überprüfung des Geltungsbereiches der 20. Änderung des Flächennutzungsplans bitten wir um Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen, die wir im beiliegenden Lageplan (Anlage II) rot markiert haben.

Wir bitten um Übergabe des Abwägungsergebnisses.

Sollten Sie in diesem Zusammenhang Rückfragen haben, stehen wir Ihnen gerne unter der o.g. Rufnummer zur Verfügung.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bahnanlagen werden nicht überplant. Die sichere Durchführung des Eisenbahnverkehrs bleibt gewährleistet, da ausreichender Abstand zu den Bahngleisen besteht. Die bahn- und entwässerungstechnischen Vorgaben werden beachtet. Zur Übertragung von Abstandsflächen kommt es nicht, da abweichende Bauweise mit zulässiger Grenzbebauung festgesetzt ist. Alle übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, soweit sie in diesem Planbereich überhaupt zutreffen.

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sollte nicht erweitert werden, da die erwähnten Flächen zusammen mit den sich östlich des Planbereichs befindlichen Flächen bis zur Bahnhofstr./ Pfarrer- Wachsmann- Str. gemeinsam überplant werden sollen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

8. (20-26*) Stadtwerke Greifswald

a) Stellungnahme vom 12.02.2015

„Für die Baumaßnahme erteilen wir Ihnen die Zustimmung unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahmen:

Gas, Informationskabel, Abwasser, Strom, Trinkwasser, Fernwärme

Die Standortgenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb der angegebenen Gültigkeitsdauer mit der Baudurchführung begonnen wird.

Leitungsschutzanweisungen und Freistellungsvermerk sind auf der Baustelle zusammen mit den Stellungnahmen und Bestandsplänen vorzuhalten.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der tatsächlichen Umsetzung der Hochbauplanung und der zukünftigen Erschließungsplanung berücksichtigt.

In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände –, der parallel mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, werden entsprechende Erläuterungen aufgenommen, um rechtzeitig auf die Sachlage hinzuweisen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender**9.. (20*) Stadtwerke Greifswald – Stromversorgung Greifswald GmbH****a) Stellungnahme vom 12.02.2015**

„Das ehemalige KAW-Gelände ist in Bezug auf die geplante Nutzung eines Einkaufsparks völlig neu Alt.-seitig zu erschließen. Das betrifft die Mittelspannungsebene sowie eine Ausprägung eines neuen Niederspannungsverteilsnetzes. Die Einbindungen erfolgen von der Bahnhofstraße entlang der gesamten Geländebreite bis hin zur Pf.-Wachsmannstraße. Gleichzeitig ist ein Standort zur Aufstellung einer Kompakttransformatorenstation einzuplanen und zu sichern.

Innerhalb des Geländes sind Standorte für Kabelverteilerschränke zu sichern. Jedes Gebäude ist gemäß Norm mit Hausanschlüssen zu versehen.

In einem Teilbereich ist ein Mittelspannungssystem in einen öffentlichen oder bahn-eigenen Grundstücksbereich umzuverlegen. Die derzeitige vom ehemaligen Industriebereich bestehende Station ist ebenfalls auszuschleifen und zu entsorgen. Technisch ist diese Station für die geplante Versorgung nicht geeignet.

Insgesamt ist auf Basis der endgültigen Bebauung und Nutzungsplanung ein Erschließungskonzept zu erstellen und in einem Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Die darin enthaltenen Komponenten umfassen die Umverlegung, den Rückbau der Altstation, das Erschließungskonzept mit den neuen Standorten für Station und Kabelverteilerschränken, den Trassen etc. Erst danach kann die Alt.-Versorgung des Gebietes als gesichert im Sinne der B-Planentwicklung gelten.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zur neuen Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie werden zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsplaner und den Vorhabenträger zur Kenntnis und Beachtung weiter gegeben. Die Umverlegung in einen öffentlichen Bereich ist unproblematisch und muss im Bebauungsplan nicht rechtlich geregelt werden.

Der Standort eines Trafohäuschens soll nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt werden, um die Planungen der Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen, insbesondere z. B. von Zufahrten und Notausgängen sowie Feuerwehrumfahrten nicht zu blockieren. Da das Plangelände groß genug ist und nicht vollständig bebaut wird, kann in Absprache mit den Stadtwerken Greifswald im Rahmen der tatsächlichen Ausführungsplanung gemeinsam ein Standort für ein neues Transformatorenhäuschen gefunden werden. Dieser Standort kann dann durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände –, der parallel mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, werden entsprechende Hinweise und Erläuterungen zur Anstoßwirkung für die Planer aufgenommen.

Der größte Teil dieser Stellungnahme ist technischer Natur und kann daher im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

10.. (21*) Stadtwerke Greifswald - Informationskabel

a) Stellungnahme vom 04.02.2015

„In den beiliegenden Lageplänen ist der aktuelle Infokabelbestand lediglich zur Information und Kenntnisnahme unmaßstäblich eingetragen.

Die genaue Kabellage ist durch Handschachtung festzustellen. Im Bereich der Infokabel ist Handschachtung vorzusehen. Einer direkten Überbauung können wir nicht zustimmen bzw. darf nur in vorheriger Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen. Die Lage der Infokabel in einem Sandbett mit Warnband und einer Überdeckung von min. 60 cm ist weiterhin sicherzustellen.

Beschädigungen und Lageänderungen am Infokabelbestand (Leitungen und Rohrsysteme) sind umgehend den Stadtwerken zu melden!“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kabel liegen nicht im Hochbaubereich. Die Informationen werden an den Erschließungs- und den Vorhabenträger zur Beachtung weitergereicht.

In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände –, der parallel mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, werden entsprechende Erläuterungen aufgenommen, um rechtzeitig auf die Sachlage hinzuweisen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

11.. (22*) Stadtwerke Greifswald – Gasversorgung Greifswald GmbH

a) Stellungnahme vom 28.01.2015

„Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Lage der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Gasversorgung Greifswald GmbH. Die zusätzlich beiliegenden Unterlagen sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft:

- Leitungsschutzanweisung (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung
- Freistellungsvermerk und Planlegende

Bei Arbeiten im Bereich von Hochdruckleitungen ist eine Vororteinweisung zwingend erforderlich. Bei Näherung an die Leitungen ist nur Handschachtung zulässig. Keine Überbauung der Leitungen der Gasversorgung Greifswald GmbH gemäß Arbeitsblatt DVGW GW 125. Werden bei Erdarbeiten Leitungen der Gasversorgung Greifswald GmbH beschädigt, ist die Störmeldezentrale unter Tel.-Nr. 03834-532600 zu benachrichtigen.

Bei Rückfragen zum Leitungsverlauf oder zur Vereinbarung eines örtlichen Einweisungstermins wenden Sie sich bitte an den Meisterbereich Gas.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden dadurch berücksichtigt, dass sie an den Vorhabenträger und den Planer der Erschließungsanlagen weiter gegeben werden. Eine Regelung im Bebauungsplan ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Die Leitungen liegen zudem im öffentlichen Straßenbereich.

In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände –, der parallel mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, werden entsprechende Erläuterungen aufgenommen, um rechtzeitig auf die Sachlage hinzuweisen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

12. (23*) Stadtwerke Greifswald – Wasserwerke Greifswald GmbH

a) Stellungnahme vom 02.02.2015

„Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Wasserversorgungsleitung der Wasserwerke Greifswald GmbH (WWG)

Die zusätzlichen beiliegenden Unterlagen

- Leitungsschutzanweisungen (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung
- Freistellungsvermerk und Planlegende

sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft.

Den bauausführenden Firmen wird empfohlen, allen Mitarbeitern den Inhalt dieser Leitungsschutzanweisung bekanntzugeben.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an den Erschließungs- und den Vorhabenträger zur Beachtung weitergereicht.

In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände –, der parallel mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, werden entsprechende Erläuterungen aufgenommen, um rechtzeitig auf die Sachlage hinzuweisen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

13. (24*) Stadtwerke Greifswald - Abwasserwerk Greifswald

a) Stellungnahme vom 28.01.2015

„In der Anlage übersenden wir Ihnen einen Auszug aus unseren Bestandsplänen. Auf den Lageplänen sind die Anlagen des Abwasserwerkes Greifswald dargestellt. Die Anlagen der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen sind nicht dargestellt, sie können nur mit dem Grundstückseigentümer ermittelt werden.

Des Weiteren gilt:

- Keine Überbauung der Leitungen des Abwasserwerkes Greifswald.
- Bei Näherung der Leitungen und Schächte ist nur Handschachtung zulässig.
- Werden bei Erdarbeiten Leitungen unseres Anlagevermögens beschädigt, ist die Störmeldezentrale zu benachrichtigen.

Bei Rückfragen zum Leitungsverlauf oder zur Vereinbarung eines Einweisungs-Termins wenden Sie sich bitte an die Störmeldezentrale.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an den Erschließungs- und den Vorhabenträger zur Beachtung weitergereicht.

Für die quer über das Gelände und unter dem bestehenden Gebäude verlaufende Hauptabwasserleitung ist ein Leitungsrecht im Bebauungsplan eingetragen, das diese Leitungsführung absichert. Die Leitung ist bereits überbaut. Neue Hochbaumaß-

nahmen kommen nicht hinzu. Das vorhandene Gebäude steht unter Denkmalschutz und wird nicht entfernt werden, so dass es in seinem Bereich bei der Überbauung verbleibt.

In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände –, der parallel mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, werden entsprechende Erläuterungen aufgenommen, um auf die Sachlage hinzuweisen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

14. (26*) Verkehrsbetrieb Greifswald GmbH

a) Stellungnahme vom 12.02.2015

„Die Verkehrsbetrieb Greifswald GmbH hat o.g. Entwürfe zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist durch die Haltestellen am ZOB sowie in der Bahnhofstraße abgedeckt. Über eine eventuelle Verlegung der Haltestelle „Bahnhofstraße“ – näher zum Einkaufszentrum – sollte im Sinne der Kunden und Fahrgäste nachgedacht werden. Weitere Anmerkungen und Hinweise gibt es unsererseits nicht.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die Lage der Haltestellen können zu gegebener Zeit neue Regelungen getroffen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände –, der parallel mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, ist nicht möglich.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

15. (27*) Greifswald Entsorgung GmbH

a) Stellungnahme vom 27.01.2015

„Zu unserem Schreiben vom 23.10.2013 haben sich keine Veränderungen ergeben. Verweisen möchten wir auf die gültige Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Hansestadt Greifswald vom 14.09.1999.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine Aussage zu den Festlegungen in der neu zu erarbeiteten Satzung über die Entsorgung von Abfällen im Landkreis Vorpommern – Greifswald getroffen werden.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ursprüngliche Stellungnahme vom 23.10.2013, auf die verwiesen wird, ist nachfolgend zusammen mit der damaligen Beschlusslage kursiv wiedergegeben. Dem seinerzeitigen Beschluss ist nichts hinzuzufügen, da keine neuen Sachargumente vorgebracht werden. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits entsprechende Hinweise.

Die zu beachtende Satzung über die Entsorgung von Abfällen ist unter III. Hinweise unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 –KAW-Gelände –, der parallel mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, bereits aufgeführt und in diesem Planwerk enthalten.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Hinweise sind zu beachten. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender*Stellungnahme vom 23.10.2013*

In vorliegendem Vorentwurf sind noch keine Angaben zu entsprechenden Straßenbreiten und Stellplätzen für die Abfallsammelbehälter enthalten.

Im Zuge der weiteren Planung bitten wir um nochmalige Beteiligung.

Verweisen möchten wir auf die gültige Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Hansestadt Greifswald vom 14.09.1999.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine Aussage zu den Festlegungen in der neu zu erarbeiteten Satzung über die Entsorgung von Abfällen im Landkreis Vorpommern – Greifswald getroffen werden.

b) Stellungnahme der Verwaltung

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan und auf dem Planwerk des Bebauungsplanes Nr. 98 wird auf die gültige Satzung über die Entsorgung von Abfällen hingewiesen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen im Flächennutzungsplan notwendig.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender**16. (29*) IHK Neubrandenburg****a) Stellungnahme vom 19.02.2015**

„Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald soll für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 – KAW Gelände – die

Darstellung im Flächennutzungsplan von vormals gemischter Baufläche in sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum geändert werden. Zu der vorgeschlagenen Änderung gibt es aus Sicht der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planungen mehr bestehen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

17. (34*) Wasser- und Bodenverband

a) Stellungnahme vom 08.04.2015

„In dem geänderten Plangebiet wird der verrohrte Vorflutgraben 25 berührt. Es ist ein Gewässer II. Ordnung. Der Graben 25 ist ein berichtspflichtiges Gewässer im Rahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Durch die zuständige Behörde (das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern) sind Maßnahmen festzulegen und Bewirtschaftungspläne zu erstellen.

Unter Punkt 6. Ver- und Entsorgung und im Umweltbericht unter Punkt 2.1.4 Schutzgut Wasser muss die Rohrleitung als Gewässer II. Ordnung benannt werden.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Anregung werden die Begründung und der Umweltbericht ergänzt und auf die Rohrleitung im Gebiet als Gewässer II. Ordnung hingewiesen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung sowie der Umweltbericht sind zu ergänzen. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

18. (53*) Verein „Greifswalder Innenstadt“ e.V. (VGI e.V.)

a) Stellungnahme vom 25.02.2015

„Unter Bezugnahme unserer bisherigen Stellungnahmen und auch nach weiterer Diskussion im Verein hat sich unsere Auffassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geändert.

Uns verwundert nur, dass dieses Projekt im Zentrum der Stadt dringend durchgesetzt werden soll, wo es hier zentrumsnah genügend Nahversorger gibt, aber gleich-

zeitig im Ostseeviertel Ryckseite wahrscheinlich in naher Zukunft zwei Nahversorger wegfallen und 2.500 Anwohner ohne Einkaufsmöglichkeiten dastehen.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Über die seinerzeit eingereichte Stellungnahme wurde bereits beraten und durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein Beschluss gefasst. Da keine neuen Sachargumente mehr vorgebracht werden, kann und muss keine neue oder ergänzende Abwägung mehr erfolgen.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

19. (54*) Einzelhandelsverband Nord e.V., Neubrandenburg

a) Stellungnahme vom 24.02.2015

„Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit

Die mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Ausweisung von Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Einzelhandel zum Ausgleich des vorhandenen Nahversorgungsdefizites der Fleischervorstadt sowie der Innenstadt ist grundsätzlich nachvollziehbar und folgt damit zum Teil dem Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt Greifswald im Bereich des Planungsgebietes einen zentralen Versorgungsbereich mit einem großflächigen Anbieter zur Nahversorgung anzusiedeln. Allerdings geht die beabsichtigte Größenordnung über die eines Stadtteilzentrums hinaus und ist nicht unbedenklich. Wir verkennen dabei nicht das Bemühen, durch Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen und der Veränderungen der Festsetzungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des B-Planes, negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden. Bereits in der Aktualisierung des Einzelhandelsfachplanes 2009 durch die CIMA Beratung + Management GmbH wurde festgestellt, dass die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im periodischen Bedarfsbereich quantitativ mehr als gesichert ist. Vor diesem Hintergrund sehen wir die in der Begründung vorgesehene Sicherstellung der Vermeidung einer Nachnutzung des Bestandsstandortes des Discountmarktes in der Grimmer Straße mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel als zwingende Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens. In der Begründung zur Abwägung zum Vorentwurf wird das Planungsgebiet als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bezeichnet. Ein entsprechender Beschluss hierzu ist unsererseits nicht bekannt. Wir halten hier eine Klarstellung für alle Verfahrensbeteiligten für notwendig.“

b) Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen des Einzelhandelsverbandes werden zur Kenntnis genommen.

Zwischen der Stadt Greifswald und dem Investor besteht Einvernehmen darüber, dass das neue Einkaufszentrum nicht als Konkurrenz gegenüber der Innenstadt auf-

tritt, sondern deren Angebote sinnvoll ergänzen soll. Entsprechende Regelungen sind in einem Städtebaulichen Vertrag festgehalten. Mit der Verlagerung des Discounters in das Bebauungsplangebiet hat sich dieser schriftlich dazu verpflichtet, am ursprünglichen Standort bis 2020 keinen neuen Lebensmitteldiscounter als Nachnutzer zu etablieren.

Für die Zeit danach wird durch die Stadt Greifswald die städtebauliche Entwicklung und Lenkung dieses Stadtteiles mit dem ehemaligen Lebensmittel-Standort über eine Änderung des für diesen Bereich bestehenden Bebauungsplans erfolgen.

Es ist richtig, dass im aktuellen Verträglichkeitsgutachten noch davon ausgegangen wird, dass das Plangebiet zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gerechnet werden sollte, weil dies vom Ministerium seinerzeit angeregt und vorgeschlagen wurde. Zwischenzeitlich ist diese Einschätzung und Einstufung von den städtischen Gremien aber abgelehnt worden. Das Sondergebiet soll weiterhin als Stadtteilzentrum angesprochen und entwickelt und nicht zum Innenstadtbereich gezählt werden.

Eine Änderung der Formulierungen im CIMA - Gutachten war zeitlich nach dem entsprechenden Beschluss der städtischen Gremien vor Beginn des nächsten Verfahrensschrittes im Bauleitplanverfahren nicht mehr möglich. Das Verträglichkeitsgutachten wird daher jetzt redaktionell noch der aktuellen Beschlusslage angepasst. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan und die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 98 – KAW-Gelände –, der parallel mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, ergeben sich daraus aber nicht.

c) Beschluss der Bürgerschaft

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht zu ändern.

d) Mitteilung von der Entscheidung und deren Begründung an den Einsender

II. Nachbargemeinden

Folgende Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.09.2013 zum Vorentwurf und vom 21.01.2015 zum Entwurf beteiligt und gebeten, Stellungnahmen abzugeben:

1. (41*) Gemeinde Hinrichshagen
2. (42*) Gemeinde Diedrichshagen
3. (43*) Gemeinde Neuenkirchen
4. (44*) Gemeinde Wackerow
5. (45*) Gemeinde Weitenhagen
6. (46*) Gemeinde Levenhagen
7. (47*) Gemeinde Kemnitz

Alle o. g. beteiligten Nachbargemeinden äußerten in den Stellungnahmen weder Einwände noch Bedenken.

Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass die Planung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Belange dieser Nachbargemeinden nicht berührt bzw. die Belange dieser Nachbargemeinden in ausreichender Weise Berücksichtigung gefunden haben.

III. Öffentlichkeit

Es wurden keine Stellungnahmen bzw. Anregungen von der Öffentlichkeit abgegeben.

IV. Auflistung der Behörden, die keine Stellungnahme zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben haben

1. (5*) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 2. (8*) Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (am 18.12.2013 zum Vorentwurf)
 3. (13*) Polizeiinspektion Greifswald
 4. (14*) Deutsche Telekom Technik GmbH (am 07.11.2013 zum Vorentwurf)
 - 5- (28*) Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (am 25.10.2013 zum Vorentwurf)
 6. (31*) Katholische Kirche
-

**Anlage zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der
Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

Beschluss Nr.: vom

Verfahrensvermerke

1. 20. Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund des Bürgerschaftsbeschlusses zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans vom 08.12.2014 Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur 20. Änderung ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 15.01.2015 erfolgt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 11.09.2013 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom 19.09.2013 bis zum 23.10.2013 durchgeführt worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.09.2013 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 08.12.2014 den Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 23.01.2015 zum 25.02.2015 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 20. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 15.01.2015 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

8. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom, Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Bürgerschaft vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom, Az.: bestätigt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

11. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der die 20. Änderung des Flächennutzungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des wirksam.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

Anlage 3 zum Beschluss Nr. vom

20. Änderung des Flächennutzungsplans

(Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW-Gelände)

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Begründung
mit Umweltbericht

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Wilke
Tel. 03834/8536-4236

Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
23795 Bad Segeberg
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Stephan Gosch / Tomke Stiasny

Stand: 18.März 2015

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	1
1. Geltungsbereich und Größe der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes	1
2. Bisherige Zielstellung des Flächennutzungsplanes	2
3. Erfordernis der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes	2
4. Raumordnung und Landesplanung sowie neue Zielstellung	3
5. Wesentliche Auswirkungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
6. Ver- und Entsorgung	6
Teil II – Umweltbericht vom 19.03.2015

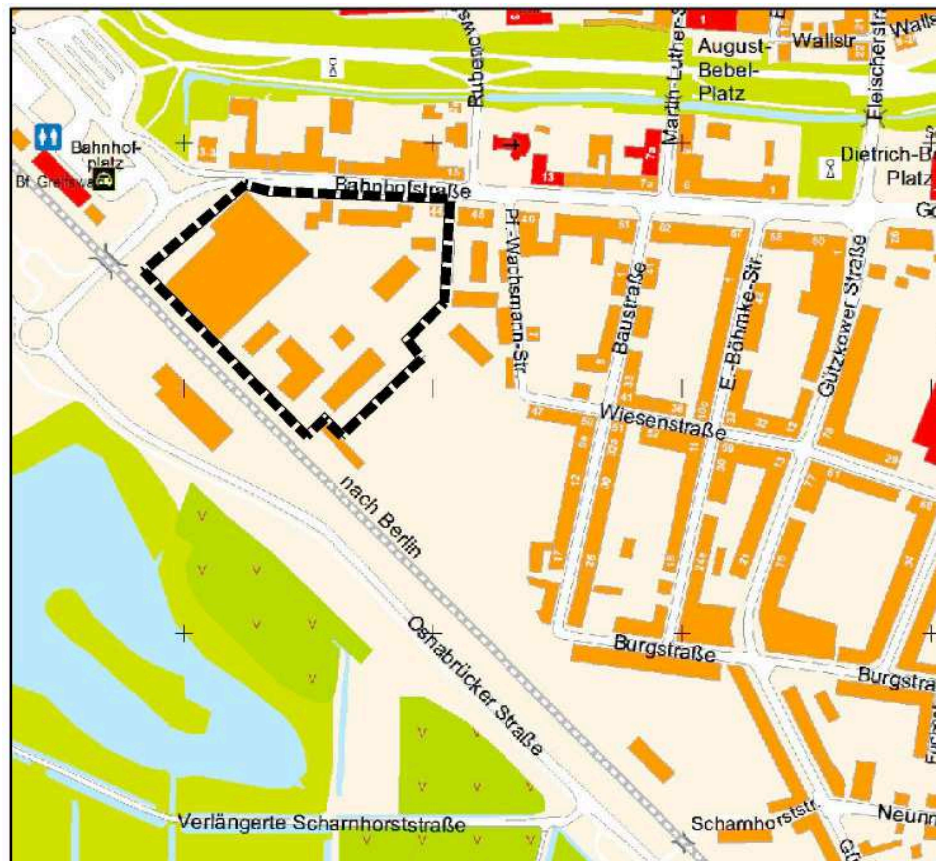
Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Geltungsbereich und Größe der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Bahngelände, Südostgrenze der Flurstücke 27/12 und 27/9 sowie 27/15, Ostgrenze des Flurstückes 27/15 und der Flurstücke 26/3 und 26/4 (Bahnhofstraße 44), Bahnhofstraße mit Untertunnelung, alle Flurstücke gelegen in der Flur 38 Gemarkung Greifswald.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt.



Das Plangebiet umfasst das ehemalige Bahngelände mit dem denkmalgeschützten Werkstattgebäude sowie weiteren ehemals bahntechnisch genutzten Hallen. Zurzeit wird das Gelände von einem Telefonstudio, einer Werkstatt, einem Metall- und Anlagenbaubetrieb, einem Maschinenservice und weiteren handwerklichen oder gewerblichen sowie freizeittechnischen Einrichtungen genutzt.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Eisenbahnstrecke unmittelbar südöstlich eines Straßentunnels und des daran nördlich angrenzenden Bahnhofs mit seinem Umfeld. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße beginnt der Innenstadtbereich von Greifswald, wobei eine Grundstückstiefe noch außerhalb des die Altstadt umgebenden Grüngürtels liegt. Hier sind mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. eine Kindertagesstätte, vorhanden.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches grenzen gemischt genutzte Flächen mit Altbebauung an, die weiter im Osten in die Wohnbebauung der Fleischervorstadt überleiten.

Südlich der Bahnlinie ist ebenfalls sehr gemischte Nutzung vorhanden. Hier trifft man neben Wohngebäuden mehrere Institute der Universität sowie ebenfalls Mischnutzungsflächen und ein großes Regenrückhaltebecken an.

Das größte Gebäude im Plangebiet selbst ist ein unter Denkmalschutz stehendes, ehemals von der Bahn als Kraftwagenausbesserungswerk genutztes großes Stahlbetongebäude.

Das Plangebiet wird durch eine Lindenallee von der Bahnhofstraße getrennt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha und wird insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dargestellt.

Für das Gebiet der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

2. Bisherige Zielstellung des Flächennutzungsplanes

Da der Planbereich zwischen der Eisenbahnlinie und der Innenstadt von Greifswald liegt, ist er bisher mit den angrenzenden Grundstücken in der Flächennutzungsplanung als Mischbaufläche ausgewiesen worden, um hier entsprechende Mischnutzungen in Erweiterung der Innenstadtbauung und der dortigen Nutzung sowie angrenzend an den Bahnhofsbereich zu entwickeln. Das Gelände stellt damit auch den Übergang zwischen der Wohnbebauung in der Fleischervorstadt und dem Bahnhofsgelände sowie den innerstädtischen Nutzungsbereichen dar.

Auf dem Grundstück befinden sich diverse Gebäude, wobei das unter Denkmalschutz stehende ehemals für Bahnzwecke genutzte große Hallengebäude hervorzuheben ist. Schon jetzt befindet sich auf dem Gelände eine typische Gemengelage, die der ausgewiesenen Mischnutzung größtenteils entspricht. Allerdings fehlt die für Mischbauung ebenfalls vorgesehene Wohnnutzung, weshalb baurechtlich eben nicht von Mischgebietsflächen ausgegangen werden kann.

3. Erfordernis der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Flächen des Plangeländes sollen nun einer attraktiven, die Wirtschaftsfunktion der Innenstadt stärkenden Umnutzung zugeführt werden, die auch die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes beinhaltet. Die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt soll insbesondere um Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel erweitert werden, um die Attraktivität der Innenstadt von Greifswald zu fördern und ein breit gefächertes Angebot vorhalten zu können. Außerdem soll die Nahversorgung der Fleischervorstadt sowie umgebender Stadtbereiche sichergestellt werden.

Da die Errichtung eines Einkaufszentrums mit größeren Verkaufsflächen auf Mischbauflächen rechtlich nicht möglich ist, wurde die Erstellung der 20. Änderung des Flächennut-

zungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum zu schaffen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Einkaufszentrums der Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - aufgestellt. Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung getragen. Auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - und deren angehängten Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.

4. Raumordnung und Landesplanung sowie neue Zielstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht die übergeordnete Funktion der Nahversorgung sowohl der eigenen Bevölkerung als auch des Umlandes zu befriedigen, weshalb die Errichtung eines Einkaufszentrums auch aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht für Greifswald sinnvoll ist. Dazu kann auch auf das von der CIMA erstellte Einzelhandelsgutachten für die Stadt Greifswald verwiesen werden, das bei der Stadtverwaltung eingesehen werden kann.

Das Gelände nordöstlich der Eisenbahnstrecke und südlich der Bahnhofstraße sowie westlich der Pfarrer-Wachsmann-Straße soll einer städtebaulichen Neuentwicklung unterzogen werden. Die dafür jetzt erstellte neue Bauleitplanung wird die Errichtung eines stadtnahen Einzelhandelsstandortes durch die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum erlauben. Dabei wird die nachhaltige Weiternutzung des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bahngebäudes mit einbezogen. Das gesamte Gelände soll städtebaulich zum einen durch den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes und zum anderen durch die Errichtung neuer attraktiver Baukörper stadtplanerisch geordnet und aufgewertet werden. Dabei ist auch die Erhaltung der Raumkante entlang der Bahnhofstraße durch die Sicherung der dort unter Schutz stehenden hohen Bäume vorrangiges städtebauliches Ziel, dass im Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - verwirklicht wird.

In dem stadtnahen Einkaufszentrum soll die Nutzung für einen Vollsortimenter, einen Discounter, einen Drogeriemarkt und weitere Fachmärkte sowie Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Genauere Einzelheiten zur Regelung dieser Nutzungsmöglichkeiten und der maximalen Verkaufsflächengrößen trifft der Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände -. Auf diesen Bebauungsplan und die Begründung dazu wird verwiesen.

Als verkehrstechnische Erschließungsmaßnahmen sind eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder aber auch eine direkte fußläufige Anbindung an den Bahnhofsvorplatz durch das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude hindurch geplant.

Die Anbindung des gesamten Areals an den überörtlichen Verkehr erfolgt dabei über die Bahnhofstraße. Eine verkehrstechnische Untersuchung, die die Erschließungssituation bewertet, wurde erstellt. Sie ist als Anlage Bestandteil zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände -. Der Verkehrsgutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt zum Planbereich mit einer Ampelanlage geregelt werden muss.

Die Umweltbelange werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht abgearbeitet, der Teil II dieser Begründung ist.

5. Wesentliche Auswirkungen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Verträglichkeitsgutachten und Innenstadtrelevanz

Um sicherzustellen, dass das neue Einkaufszentrum die innerstädtische Geschäftslage von Greifswald nicht negativ beeinflussen wird, wurde ein „Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald“ mit Datum vom 24.01.2014 von der CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck erarbeitet. Die sich aus dieser gutachterlichen Beurteilung ergebenden notwendigen städtebaulichen Maßnahmen zur Regelung des Einzelhandelsstandortes sind im Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - beachtet worden. Im Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - wurden durch geringer festgesetzte Verkaufsflächengrößen und reduzierte, zulässige Arten der Nutzung die Vorgaben des Verträglichkeitsgutachtens sogar noch unterschritten. Der neue Einzelhandelsstandort kann aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände - innenstadtverträglich gestaltet werden.

Im Aufstellungsverfahren haben diverse Abstimmungsgespräche sowohl mit Fachbehörden als auch mit den politischen Gremien und Parteien und der Öffentlichkeit stattgefunden. Die Gesamtverkaufsfläche wurde deshalb, wie oben beschrieben, erheblich reduziert. Auch die zulässigen Nutzungsarten in den Fachmärkten wurden eingeschränkt. Es liegt eine Planung vor, die einen großen Teil der vorgebrachten Bedenken und Anregungen berücksichtigt.

Das von der CIMA erarbeitete Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald – Aktualisierung – vom 24.01.2014 bleibt trotzdem unverändert bestehen. Es wurde als worst case Gutachten weiterhin als Entscheidungsgrundlage herangezogen. Da selbst bei dem darin beschriebenen größeren Planungsumfang eine Verträglichkeit mit der Innenstadt und anderen Einkaufszentren gegeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass bei der jetzt reduzierten Planung diese Verträglichkeit ebenfalls gegeben sein wird.

Die CIMA hat deshalb die nachfolgenden Erläuterungen zum Verträglichkeitsgutachten zu dieser Abwägung beigetragen:

„Die CIMA hat sämtliche Punkte bezüglich des geplanten, aber bisher nicht realisierten Nahversorgungszentrums Fleischervorstadt / KAW-Gelände in ihrem Gutachten im Kapitel 6 ausführlich dargestellt. Dort hat die CIMA ebenfalls auf die Diskrepanz zwischen ursprünglich vorgesehener Versorgungsfunktion und dem jetzigen Einzugsgebiet hingewiesen: „Die aktuelle Planung geht in beiden Varianten über dieses Planungsziel hinaus. Zwar schließt das Angebot im periodischen Bedarf die Versorgungslücke in den Stadtteilen Fleischervorstadt und Innenstadt, das Vorhaben in seiner Gesamtheit zielt jedoch auf einen deutlich größeren Bereich ab. Die zukünftige Versorgungsfunktion würde sich für Greifswalder Maßstäbe eher im Bereich eines Stadtteilzentrums bewegen.“

Sowohl der Bebauungsplan als auch das zugrundeliegende Verträglichkeitsgutachten befassen sich mit dem Vorhabenstandort KAW-Gelände. Das Verträglichkeitsgutachten hat die Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadt ausführlich dargestellt und ist zu dem Schluss gekommen, dass der dortige Einzelhandel durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen erfährt.

Zwischen der Stadt Greifswald und dem Investor besteht Einvernehmen darüber, dass das neue Einkaufszentrum nicht als Konkurrenz gegenüber der Innenstadt auftritt, sondern deren Angebote sinnvoll ergänzen soll. Entsprechende Regelungen sind in einem Städtebaulichen Vertrag festgehalten. Mit der Verlagerung des Discounters in das Bebauungsplangebiet hat sich dieser schriftlich dazu verpflichtet, am ursprünglichen Standort keinen neuen Lebensmittel-discounter als Nachnutzer zu etablieren.“

Auf entsprechende weitergehende Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

5.2 Landschaftspflege und Umweltbericht

Die landschaftspflegerischen Auswirkungen wurden durch die Erstellung eines Umweltberichtes, der Teil II dieser Begründung ist, ermittelt und durch entsprechende Festsetzungen ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände - festgeschrieben. Damit kann sichergestellt werden, dass die Ausweisungen von Sonderbauflächen aus landschaftspflegerischer Sicht unproblematisch sind.

5.3 Immissionsschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Emissionen durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet und vor Verkehrslärm von öffentlichen Straßen durch den bebauungsplan – induzierten Zusatzverkehr sowie zum Schutz der Nutzungen im Planbereich vor Verkehrslärm werden die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen, die durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt wurden, ebenfalls im Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände - festgesetzt. Das Immissionsschutzgutachten ist als Anlage ebenfalls Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände -. Einige immissionsschutztechnische Regelungen, die Grundstücke außerhalb des Plangeltungsbereiches betreffen, wurden im Städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Aufgrund der Nachbarschaft zur Bahnstrecke bzw. dem Bahnhof Greifswald ist mit schienenverkehrsbedingten Erschütterungen zu rechnen. Vor Baubeginn wird empfohlen, Prüfungen zu erschütterungsbedingten Wirkungen durchzuführen (eventuell auf der Grundlage einer erschütterungstechnischen Prognose; vgl. dazu auch Angaben der DIN 4150-1/2/3). Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne wird noch kein Gutachten über Erschütterungen erstellt, weil der Umfang zukünftiger Baumaßnahmen noch nicht abgeschätzt werden kann. Es sind Gebäude entlang der Bahnlinie vorhanden, die nicht unter Erschütterungen vom Bahnbetrieb gelitten haben. Die Gebäude werden teilweise nur um- oder ausgebaut. Auch bei Neubauten kann bautechnisch in ausreichendem Maße sichergestellt werden, dass mögliche Erschütterungen abgefangen werden. Im Rahmen der zukünftigen Bauanträge und der nachfolgenden Baugenehmigungen ist dann evtl. ein entsprechendes Gutachten über mögliche Erschütterungsauswirkungen mit vorzulegen.

5.4 Denkmalschutz und Stadtplanung

Durch die Erhaltung und Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes berücksichtigt die Bauleitplanung ebenfalls die Denkmalschutzbelange. So wird dafür Sorge getragen, dass das Stadtbild prägende Gebäude erhalten und intensiv weiter genutzt werden kann.

Die übrigen Gebäude des Planbereiches werden größtenteils zurückgebaut und es entstehen attraktive ortsgestalterisch passende Neubauten, die insbesondere die Ortseingangssituation von Greifswald, ausgehend vom Bahnhofsvorplatz bis in die Innenstadt hinein, positiv städtebaulich verändern und begleiten werden. Die bereits vorgenommene verkehrstechnische Neuordnung durch die Untertunnelung der Bahnstrecke wird städtebaulich durch die hochwertige Umnutzung des jetzt eher unattraktiv gestalteten Geländes weitergeführt und das gesamte städtebauliche Areal in diesem Bereich arrondiert und modernisiert.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind.

5.5 Bodenschutz

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um ehemals gewerblich genutzte Flächen. Das Vorkommen von Altlasten ist wahrscheinlich. Deshalb wurde eine Bodenuntersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten erstellt und in die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einbezogen. Die Gutachten sind als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 98 - KAW-Gelände -. Im Zuge der weiteren Eingrenzung der Bereiche „ehemalige Motorenprüfstation“ sowie „ehemalige Tankstelle/Fasslager“ wurden auch zusätzliche Grundwasserbeprobungen durchgeführt um eine Trendbeurteilung durchführen zu können. Diese werden bei der vorhandenen Gefährdungsbetrachtung berücksichtigt. Die fraglichen Bereiche sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht worden. Aufgrund der im Rahmen der bisherigen Untersuchung festgestellten Bodenbelastungen durch PAK und MKW besteht nach Einschätzung der Gutachter von ERM kein akuter Handlungsbedarf, da aufgrund der Flächenversiegelung eine Mobilisierung der Schadstoffe nicht zu besorgen ist, was sich auch in den aktuellen PAK- und MKW-Gehalten der untersuchten Grundwasserproben widerspiegelt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass keine akuten Bodenbelastungen vorliegen, die eine Bebauung oder Nutzung des Geländes unmöglich machen würden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann weiter so erfolgen, wie sie schon jetzt geregelt ist. Soweit dazu keine Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - getroffen werden können oder müssen, werden entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Löschwasserversorgung kann in ausreichender Menge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Von dem Vorhaben werden keine Gewässer I. Ordnung, in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlage sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.

Nähere Einzelheiten und Ermittlungen zur Ver- und Entsorgung regelt ebenfalls der Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - bzw. werden mit der Begründung erläutert.

UMWELTBERICHT

Teil II der Begründung

zur

20. Änderung des Flächennutzungsplans

(Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW- Gelände -)

der

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

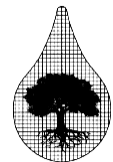
Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Vorhabenträger:

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Bebauungsplanung / Prüfung von Vorhaben
Markt
17489 Greifswald

Verfasser:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533



Bearbeiter:
Dipl. Ing. Kristina Hißmann

Kiel, den 19.03.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes.....	4
1.2.1	Wirkfaktoren.....	4
1.2.2	Bewertung.....	5
1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
1.3.1	Gesetzliche Vorgaben.....	6
1.3.2	Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	7
2.1.1	Schutzgut Mensch und Nutzungen.....	7
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.1.3	Schutzgut Boden.....	11
2.1.4	Schutzgut Wasser	11
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	12
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	12
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.1.8	Schutzgebiete	13
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	14
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18

2.3.1	Schutzgut Mensch.....	18
2.3.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	18
2.3.3	Schutzgut Boden.....	20
2.3.4	Schutzgut Wasser	20
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft	20
2.3.6	Schutzgut Landschaft.....	21
2.3.7	Kultur- und Sachgüter	21
2.3.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	22
3	Zusätzliche Angaben	23
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	23
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.....	23
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

1 Einführung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 die Umnutzung des ehemaligen KAW-Geländes an der Bahnhofstraße (Kraftwagenaus besserungswerk) zur Etablierung eines Einzelhandelszentrums mit Verkaufseinrichtungen für Lebensmittel und weiteren Fachmärkten. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der innerstädtischen Wallanlagen in unmittelbarer Nähe des Greifswalder Bahnhofes, es umfasst eine Fläche von 2,4 ha. Durch die Entwicklung eines Sondergebietes wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich gemischte Bauflächen ausweist, erforderlich.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe.

1.1 Lage im Raum

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald liegt im Nordosten von Mecklenburg-Vorpommern, in direkter Nähe zur Ostsee (Greifswalder Bodden). Greifswald ist Kreisstadt des Landkreises Vorpommern-Greifswald und hat ca. 55.000 Einwohner. Die Stadt ist eines der Oberzentren Mecklenburg-Vorpommerns.

Naturräumlich gesehen liegt Greifswald im Übergangsbereich zwischen Ostseeküstenland und Vorpommerschem Flachland. Zum Vorpommerschen Flachland gehören die überwiegend landwirtschaftlich genutzten relativ ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatten mit vorherrschend reicheren Böden. Das Ostseeküstenland ist eine vielgestaltige Landschaftszone, die als Küstenbereich einen Wechsel von Landflächen und Küstengewässern sowie abwechslungsreichem Küstenhinterland (verschiedene Küstenformen, Dünen, holozäne, teils vermoorte Küstenniederungen, Endmoränenzüge, Grundmoränenflächen, Sandergebiete) darstellt. Die Landschaftseinheit des Greifswalder Boddenlandes zwischen Greifswald und Lubmin ist als Küstenbereich mit Bodden, Haffs, Wieken, Buchten, Halbinseln und Inseln für ziehende und rastende Wat- und Wasservögel von besonderer Bedeutung.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich KAW-Gelände wird erforderlich, da die Universitäts- und Hansestadt Greifswald in diesem Bereich die Ausweisung eines Einzelhandelszentrums plant. Dazu erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98. Dieser sieht großflächig die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ vor. Im Parallelverfahren ist dazu nun die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die bestehenden gemischten Bauflächen sollen in „Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ umgewandelt werden. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Weitere Änderungen erfolgen nicht. Der Bebauungsplan Nr. 98 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, welcher diese Flächennutzung planungsrechtlich weiter konkretisiert, befindet sich zur Zeit in der Aufstellung.

1.2.1 Wirkfaktoren

Bauphase

Durch den Bau eines Sondergebietes (hier Einkaufszentrum) kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich, je nach Baudurchführung, auch über einen längeren zeitlichen Rahmen erstrecken können.

Als besonderer Belastungsfaktor sind dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie der Baustellenverkehr zu nennen. Eingeschränkte Passierbarkeit der angrenzenden Straßen und ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus.

Im Vorhabensraum wird eine GRZ von 0,7 mit zulässigen Überschreitungen bis 0,9 festgesetzt (B-Plan Nr. 98), dieses kommt somit nahezu einer Vollversiegelung gleich. Aufgrund des bereits erheblichen Versiegelungsgrades im Bestand ist jedoch nicht von einer Zunahme der Versiegelung auszugehen. Die bestehenden Hallen werden bis auf die denkmalgeschützte KAW-Halle abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt, so dass hier erhebliche Umbaumaßnahmen in Verbindung mit einer deutlichen Veränderung des Stadtbildes zu erwarten sind. Der Abriss von Hallen mit Verstreubungen und Verschalungen bedeutet einen Lebensraumverlust für Gebäudebrüter und Fledermäuse.

Die denkmalgeschützten Gebäude sowie die Lindenreihe (bis auf 3 Stück) werden erhalten.

Betriebsphase

Während der Betriebsphase stellen Lärm durch Lieferverkehr, Kundenverkehr sowie die mit dem Einkaufen verbundenen Geräusche (u.a. Einkaufswagen-Schieben) eine erhebliche Lärmquelle dar. Gegenüber der sehr geringen Nutzung im Bestand ist hier mit einer deutlichen Zunahme von Lärm und auch Bewegungen und Verkehr zu rechnen. Das Schalltechnische Gutachten (LAIRM-Cosult GmbH, 2013) greift diese Problematik auf.

Der Verkehrsknotenpunkt Bahnhofstraße-Einkaufszentrum wird einen deutlichen Zustrom von PKW und Fußgängern/Radfahrern erfahren, verbunden mit Abbiege- und Einfädungsvorgängen auf der Bahnhofstraße (evtl. auch Lichtsignalanlage). Ein Verkehrsgutachten beleuchtet diese Faktoren.

Da sich der Anteil an Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöhen wird, sind hier keine/kaum erhebliche Wirkfaktoren während der Betriebsphase auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft sowie Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Die Nähe zur Bahn und zur Bahnhofstraße stellt eine Lärmbelastung der im Geltungsbereich arbeitenden Personen dar. Durch die intensive Nutzung des Geltungsbereiches besteht die Gefahr von Stoffeinträgen (u.a. Müll) auf die angrenzenden Flächen sowie gleichsam eine Zunahme der Störungen durch Bewegungen, Lärm und Lichtemissionen.

Weitere erhebliche Wirkfaktoren sind während der Betriebsphase nicht zu erwarten.

1.2.2 Bewertung

Durch die Planungen kommt es zu einer Wieder-Nutzung eines bestehenden Gewerbestandorts. Auch wenn dieses mit erheblichen baulichen Maßnahmen verbunden ist, die Störungen für den Menschen, aber auch für Natur und Landschaft bedeuten, ist dieses grundsätzlich positiv zu bewerten und folgt den Forderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Da es zu keiner erheblichen Veränderung der Bodenversiegelung kommt, sind sowohl die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften als auch Boden und Wasser nicht erheblich nachhaltig betroffen. Kleinräumige Veränderungen der ohnehin nur kleinflächig vorhandenen Biotope werden im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert. Auch im Rahmen der Planung entstehen wiederum siedlungsnahen Biotope (Grünfläche, Ziergehölze, Rasenflächen, Bäume), so dass hier die Lebensraumeignung kaum verändert wird. Durch den Abriss der Hallen kommt es einerseits zu einem Verlust von Lebensstätten geschützter Arten (Fledermäuse, Gebäudebrüter), hier erfolgt eine Betrachtung im Rahmen des Artenschutzes. Es sind jedoch überwiegend häufige, störungstolerante Arten zu erwarten, eine besondere Bedeutung ist nicht erkennbar. Andererseits stellt die Neu- bzw. Wieder-Nutzung einer Gewerbebrache eine positive Veränderung des Ortsbildes dar und trägt dem Wunsch nach einer Stärkung von Einzelhandel in der südlichen Altstadt Rechnung. Die damit verbundenen erhöhten Nutzungsmerkmale wie Verkehr und Lärm werden im Rahmen von Einzelgutachten beleuchtet. Hier sind Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Die sowohl für das Ortsbild als auch für den Artenschutz bedeutsame Lindenreihe bleibt weitgehend erhalten, die denkmalgeschützten Gebäude ebenfalls. Negative Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.3.1 Gesetzliche Vorgaben

Gemäß § 1 BNatSchG steht der Schutz von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen unter gesetzlichem Schutz. Dabei steht der Erhalt der biologischen Vielfalt sowie der Eigenart, Schönheit und Erholungswert genauso im Vordergrund wie der Erhalt der Leistungs- und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes. Zur dauerhaften Sicherung dieser Funktionen sind verschiedene Grundsätze definiert (§ 1 Abs. 2-6 BNatSchG). Neben dem im BNatSchG definierten Funktionen des Naturhaushaltes werden auch im BBodSchG die Funktionen des Bodens definiert (Naturfunktion, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Nutzungsfunktion). Zweck des Gesetzes ist es, diese Funktionen zu sichern und wiederherzustellen und schädliche Veränderung zu vermeiden.

§1a BauGB greift diese Vorgaben wieder auf und fordert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG für nicht vermeidbare Eingriffe. Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung betrachtet, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

1.3.2 Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Sondergebietsausweisung dient der Umnutzung und damit langfristigen Sicherung von bestehenden, teilweise jedoch leerstehenden und verfallenden Industrieanlagen (Kraftwagenausbesserungswerk) und damit auch der langfristigen Sicherung der denkmalgeschützten Halle. Der Bedarf von Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteln, am Rande der Innenstadt und der sog. Fleischervorstadt wurde im Rahmen eines „Verträglichkeitsgutachtens für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem KAW-Gelände in Greifswald“ der CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck nachgewiesen.

Aus Gründen der ressourcenschonenden Bodennutzung und Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude ist diese Umnutzung von bestehenden Bauflächen der Neuausweisung von Bau- und Gewerbeland z.B. am Stadtrand vorzuziehen. Die städtebauliche Gestaltung der Flächen erfolgte durch Herrn Architekt Bernd Hake, Timmendorfer Strand. Hier wurde im Rahmen von Flächenverfügbarkeit, Denkmalschutz, Zuwegungen und Parkraumgestaltung ein in sich stimmiges Konzept erarbeitet. Ökonomisch und ökologisch sinnvolle Planungsalternativen ergeben sich insofern nicht. Die Gestaltung der Gebäude in Höhe und Anordnung orientiert sich dabei an der umliegenden Nutzung sowie auch am Denkmalschutz.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch und Nutzungen

Greifswald ist als Oberzentrum im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und öffentlicher Verwaltung, Schulen einzustufen. Zudem ist die Stadt bedeutsamer Gerichts- und Universitätsstandort. Die Universität mit ihren angegliederten Forschungsbereichen sowie dem Universitätsklinikum ist heute einer der größten Arbeitgeber der Stadt. Die Anzahl von ca. 12.000 Studenten verfügt über ein hohes Kaufkraftpotential und trägt insgesamt zu einer recht jungen Bevölkerungsstruktur bei.

Durch die Autobahn 20 verfügt die Stadt über gute Verkehrsverbindungen Richtung Hamburg, Berlin und Stettin. Die liebevoll restaurierte historische Altstadt mit einer Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Nähe zur Ostsee und den beiden Tourismusschwerpunkten Rügen und Usedom begünstigt auch die Besucherzahlen in Greifswald und macht die gesamte Region zu einem Tourismusschwerpunktbereich. Die Stadt liegt an der schiffbaren Mündung des Flusses Ryck und verfügt über einen Seehafen. Der Greifswalder Bodden ist eines der beliebtesten Segelreviere Deutschlands.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand der historischen Greifswalder Innenstadt im Übergang zur Fleischervorstadt, einer der einwohnerstärksten Innenstadt-Stadtteile Greifswalds. Die Kaufkraft im Umfeld des Geltungsbereiches in Verbindung mit der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und in Bahnhofsnähe ist als hoch zu beschreiben. Als bedeutsames Grünelement mit Funktionen der Naherholung und Freiraumnutzung sind die gehölzgeprägten Wallanlagen nördlich des Geltungsbereiches zu beschreiben.

Der Geltungsbereich wird insbesondere durch die Verkehrsachsen (Schiene, Bahnhofstraße) geprägt. Hier sind deutliche Belastungen der Wohn- und Erholungsqualität durch Lärm und Verkehr vorhanden. Zur Konkretisierung möglicher Belastungen erfolgt eine Schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 98 erstellt wird. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind im Vorhabensraum nicht vorhanden, die Belastungen entsprechen den typischen Beeinträchtigungen einer Kernstadt hinsichtlich Lärm, Verkehr, Schadstoffen und Licht.

Bewertung:

Der Geltungsbereich ist ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Infrastruktureinrichtungen und Wohnnutzung. Die Lärmbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege ist als hoch einzustufen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1.2.1 Biotopbestand

Es erfolgte eine Biotoptypenkartierung in der 15. KW 2013 in Anlehnung an die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG-MV, 2010). Im Geltungsbereich sind nur Biotope mit geringer Bedeutung für den Naturschutz vorhanden, gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG kommen nicht vor.

Alle kartierten Biotoptypen können dem Biotopkomplex der Siedlungsbiotope zugeordnet werden und haben eine Biotopwertestufung zwischen 1 und 0. Die Regenerationsfähigkeit liegt ebenfalls bei 1 (Wiederherstellung in 1 bis 25 Jahren) bzw. eine Regeneration ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich stellt sich als Gewebefläche mit einem hohen Versiegelungsgrad dar. Der Versiegelungsgrad liegt über 85 %. Das Gelände wird dominiert durch die großen Hallen sowie einzelne größere Bürogebäude und auch kleinere Gebäude im Bereich der Bahnhofstraße. Die dazwischen befindlichen Freiflächen sind überwiegend asphaltiert, betonierte oder gepflastert und werden als Parkplatz oder Abstellflächen genutzt. Teilweise ist in aufgesprungenen Fugen Spontanvegetation vorhanden. Auf größeren unbefestigten Flächen in den Randbereichen und unter Bäumen hat sich aufgrund eines hohen Nutzungsdrucks (Betreten von Pflanzflächen) ebenfalls eine trittstabile Spontanvegetation etabliert (PEU).

Die Stellplatzflächen sind überwiegend mit Bäumen (s.u.) und Gebüsch aus nicht heimischen Arten (Cotoneaster, Zypressen) begrünt (PHY, PEB). Im östlichen Bereich an der Bahnhofstraße liegt ein kleines Klinkergebäude, dieses ist von einem kleinen, brachgefallenen, strukturreichen Hausgarten umgeben (PG). In den Randbereichen der Gebäude sowie am südlichen Rand (an der Bahn) sind kleinere Rasenflächen vorhanden, diese sind teilweise intensiv gepflegt und artenarm (PER), teilweise deutet der Artenreichtum aber auch auf eine extensivere Pflege (PEG) hin. Eine größere Zierrasenfläche befindet sich im westlichen Bereich an der Fahrradstellplatzanlage. Diese ist mit Bäumen durchgrünt und über Fußwege erschlossen.

Im östlichen Bereich bilden Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV) mit teilweise einer dominanten Gräserflur, teilweise aber auch Gehölzbestand (Sanddorn, Weiden) den Übergang zu den angrenzenden Brachen. In der weiteren Umgebung schließen nach Norden und Westen Altstadtbereiche und Straßen, nach Süden Bahnanlagen und nach Osten Gewerbe- und gewerbenahe Brachflächen an.

2.1.2.2 Bäume

Der Geltungsbereich wird in besonderem Maß durch die Lindenreihe entlang der Bahnhofstraße dominiert. Hierbei handelt es sich um 23 ältere, recht vitale Linden mit einem Stammumfang von 153 bis 211 cm. Hierbei handelt es sich um eine gesetzlich geschützte Baumreihe nach § 19 NatSchAG MV. Weitere gemäß der Baumschutzsatzung der Uni-

versitäts- und Hansestadt Greifswald geschützte Bäume (Stammumfang > 60 cm) finden sich aufgrund ihres Stammumfanges im Bereich des Hausgartens an der Bahnhofstraße (1x Robinia pseudoacacia) sowie im Bereich des Parkplatzes im östlichen Bereich (8x Robinia pseudoacacia).

Alle anderen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund ihrer Art und Größe nicht geschützt. Hierbei handelt sich überwiegend um Garten- und Parkplatzbegrünung durch Nadelgehölze (Zypressen, Scheinzypressen) und kleinere Zierbäume (Robinien, Kugelhorn) mit Stammdurchmessern zwischen 30-45 cm.

Eine genaue Darstellung der Bäume erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

2.1.2.3 Potenzieller Tierbestand

An dieser Stelle erfolgt nur eine grobe Abschätzung des Arteninventars. Eine genaue Darstellung der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Vögel:

Da sich alle Gebäude in einem relativ guten Erhaltungszustand befinden, sind Brutvögel innerhalb der Gebäude auszuschließen, auch Schwalbennester wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Da diese sehr augenfällig sind, kann das Vorkommen von Rauch- und Mehlschwalben ausgeschlossen werden. Auch für Mauersegler und Schleiereulen konnten keine geeigneten Strukturen nachgewiesen werden. In den Außenverstreubungen einzelner Hallen sind teilweise Bruthabitate nicht auszuschließen, als mögliche Brutvögel kommen hier Bachstelze, Straßentaube, Feld- und Haussperling, Grauschnäpper und Haus- und Gartenrotschwanz in Betracht. Aufgrund der geringen Eignung der Gebäude, ist aber nur von Einzelbruten auszugehen.

Als typische Kulturfolger mit Bruten in Gehölz- und Ruderalbereichen sind im Geltungsbereich Ringel- und Türkentaube, Elster, Nebelkrähe sowie Fitis, Zilpzalp, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Amsel, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Siteglitz und Bluthänfling nicht auszuschließen.

Kleinere Höhlenbrüter wie Blau- und Kohlmeise sind in den großen Linden an der Bahnhofstraße zu erwarten, größere Vögel wie Spechte und Dohlen jedoch aufgrund des geringen Höhlenangebotes eher nicht. Auch für Turmfalken sind nur geringwertige Strukturen und Nahrungshabitate vorhanden, ein Nest konnte im Geltungsbereich auch nicht nachgewiesen werden.

Bei allen Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete Arten mit einer großen Standortamplitude, Rote-Liste-Arten sind nicht darunter.

Zug- und Rastvögel: Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs für Zug- und Rastvögel ist nicht gegeben.

Die Vögel unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG.

Fledermäuse:

Die kleinen Spalten der Gebäude haben wegen der geringen Tiefe überwiegend Eignung als Tagesquartiere. Tiefe Verschaltungen, die auch als Wochenstuben dienen können, wurden nicht festgestellt. Winterquartiere (frostfreie Höhlungen) sind auch nicht zu erwarten. Als typische Gebäudefledermäuse sind im Geltungsbereich Breitflügelfledermaus (RL 3), Braunes Langohr (RL 4) und Zwergfledermaus (RL 4) anzunehmen.

An den Linden entlang der Bahnhofstraße sind Spalten oder kleinere Höhlen nicht auszuschießen, die Fledermäuse als Tagesquartiere nutzen können. Mögliche Arten sind hier Großer Abendsegler (RL 3) und Zwergfledermaus.

Über den Brachflächen sowie im Bereich der Beleuchtungsanlagen können Fledermäuse nach Insekten jagen und diese als Nahrungsraum nutzen. Aufgrund der sehr kleinflächig vorhandenen Strukturen sind diese jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Eine besondere Eignung des Geltungsbereichs für die Nutzung als Flugstraßen ist nicht anzunehmen. Alle Fledermäuse unterliegen dem strengen Schutz nach § 44 BNatSchG.

Weitere Arten:

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades bietet der Geltungsbereich nur sehr anspruchslosen Tierarten Lebensraum. Hier sind des Weiteren diverse Kleinsäuger (v.a. Mäuse, Marder) und Insekten (Tag- und Nachtfalter, Käfer) zu erwarten. Für Amphibien und Reptilien bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Strukturen. Weitere europäisch oder streng geschützte Arten sind aufgrund der Lage im städtischen Gebiet und gemäß ihrer Verbreitung nicht zu erwarten.

2.1.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Gebietes ist typisch für den besiedelten Bereich und spiegelt eine Biotopausstattung mit überwiegend geringwertigen Lebensräumen und einem hohen Versiegelungsgrad wieder. Als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen sind Vögel und Fledermäuse zu erwarten. Die Lindenallee ist nach § 19 NatSchAG MV geschützt

Bewertung:

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich überwiegend Arten und Lebensräume von allgemeiner Bedeutung. Der hohe Versiegelungsgrad trägt insbesondere dazu bei. Als hochwertig ist die Lindenreihe an der Bahnhofstraße einzustufen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Planungsraum wird das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nach § 2 BBodSchG) mittels der Bodenmerkmale, bodenkundlicher Bodenhorizontmuster und geologischer Bodenschichtmuster sowie Bodenbelastungen beschrieben.

Geologisch gesehen handelt es sich bei den Böden in Greifswald südwestlich der Innenstadt um eiszeitlich entstandene Grundmoränen mit starkem Grund- und mäßigem Stauwassereinfluss. Im Rahmen von Bodenaufschlüssen (ERM GmbH im Rahmen der Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes, 2013.) wurden im gesamten Geltungsbereich sandige Auffüllungen, teilweise mit geringeren Anteilen Ziegelbruch und organischem Material, mit einer Mächtigkeit von 0,7 bis 2,0 m angetroffen, darunter waren Geschiebemergel und Feinsande bis zur Endteufe (4,8 m) vorhanden.

Da die Flächen des Geltungsbereiches als Verdachtsflächen im Altlastenkataster der Hansestadt Greifswald erfasst sind, erfolgte durch die ERM GmbH eine ergänzende Altlastenuntersuchung mit dem Ergebnis, dass derzeit kein akutes Gefährdungspotenzial bzw. Handlungsbedarf besteht.

Bewertung:

Die Böden des Untersuchungsgebietes unterliegen deutlichen Belastungen durch die anthropogene Nutzung, naturnahe Bodenstrukturen sind nicht vorhanden. Es sind aufgrund der ehemaligen Nutzung stellenweise Altlastenstandorte vorhanden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der deutlichen anthropogenen Überformung in Verbindung mit einem hohen Versiegelungsgrad ist die Verbindung zwischen Oberflächenwasser/Niederschlägen und Grundwasser nahezu vollständig unterbunden.

Gemäß Kartendienst M-V ist im Geltungsbereich kein nutzbares Grundwasser bzw. kein (ergiebig) Grundwasserleiter in den oberen Horizonten vorhanden (Grund- und Schichtenwasser in einer Tiefe von 2-3m). Eine oberflächennahe Tendenz zur Versalzung führt auch hier zu nicht nutzbaren Grundwasserkörpern. In den tieferen Grundwasserschichten finden sich durchgängige Grundwasserleiter mit teilweise artesischen Grundwasserverhältnissen. Diese sind mit Geschiebemergelhorizonten mit bis zu 10 m Mächtigkeit ausreichend abgedeckt.

Offene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Am nordwestlichen Rand verläuft eine Rohrleitung (Gewässer II. Ordnung - Graben 25), welche eine Verbindung herstellt zwischen dem südwestlich der Bahnstrecke liegenden Gewässer und dem Wallgraben und damit in die Ryck entwässert.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser hat im Untersuchungsraum überwiegend allgemeine Bedeutung. Schützenswerte Fließ- und Stillgewässer sowie Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung sind nicht vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima:

Die Lage im östlichen Bereich Mecklenburg-Vorpommerns ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend, hier herrscht eine deutliche kontinentale Prägung vor. Dieses drückt sich insbesondere durch die geringe Niederschlagsmenge von 567 mm/a und eine mittlere Anzahl an Regentagen von 111 aus. Die Jahresmitteltemperatur ist mit 7,9 °C ebenfalls deutlich durch die Kontinentalität und damit durch die relativ warmen Sommer und relativ kalten Winter geprägt. Maritime Witterungsperioden, hervorgerufen durch die Nähe zur Ostsee, mildern jedoch extreme Schwankungen und sorgen insgesamt für kühles und überwiegend windiges Wetter. Hauptwindrichtung ist West-Südwest.

Bebaute Flächen und Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad weisen besondere mikroklimatische Verhältnisse auf und wirken in der Regel als klimatische Belastungszonen, die einer starken Überwärmung unterliegen. Durch die Nähe zur Ostsee in Verbindung mit häufig windigem Wetter kann jedoch auch unter Berücksichtigung der Innenstadtlage des Geltungsbereiches nicht von einem klimatischen Belastungsraum gesprochen werden. Klimatische Ausgleichsfunktionen sind ausreichend vorhanden.

Luftqualität:

Deutliche Belastungen der Luftqualität sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Zeitweilige Beeinträchtigungen durch Verkehr (Abgase) können auftreten, sind aber typisch für innenstadtnahe Flächen an Hauptverkehrsstraßen. Die Linden haben eine (begrenzt) positive Wirkung auf die Luftqualität.

Bewertung:

Klima und Luftqualität unterliegen kaum Belastungen und sind typisch für eine Kleinstadt direkt an der Ostsee. Lokalklimatische Ausgleichsfunktionen sind vorhanden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Planungsraum wird geprägt durch die gewerbliche Bebauung, die Wohnbebauung sowie das Bahnhofsgelände (Straßenunterführung, Oberleitungen, Bahnhofsgebäude). Insbesondere die denkmalgeschützte Halle des KAW-Geländes und die z.T. mehrstöckige Blockbebauung (historische Bausubstanz) entlang der Bahnhofstraße sind deutlich ortbildprägend. Die markante Lindenallee im Geltungsbereich stellt eines der wenigen Grünelemente dar und ist bedeutsam für diesen Abschnitt der Bahnhofstraße. Besondere Freiräume, mit Bedeutung für die Naherholung, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung:

Das Landschaftsbild weist den typischen Charakter eines vorpommerschen Oberzentrums auf. Das Zusammenspiel von Historie und Moderne ist dabei unübersehbar.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als besonderes Sachgut sind im Untersuchungsraum die Gewerbebebauung und die Bahnanlagen zu nennen. Diese als auch die Wohnbebauung haben einen hohen ökonomischen und persönlichen Wert für die Eigentümer.

Die KAW-Halle im Geltungsbereich unterliegt dem Denkmalschutz, genauso wie mehrere weitere Wohnhäuser entlang der Bahnhofstraße.

Bewertung:

Aufgrund der Vielzahl von Denkmalen im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld hat das Gebiet eine hohe Bedeutung und ist hinsichtlich dieser Objekte erhaltenswert und schutzbedürftig.

2.1.8 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutz:

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Schutzgebiete des Natura-2000-Systems sind im Planungsraum und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie Geotope gemäß § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind ebenfalls nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Bäume wurden bereits in Kap. 2.1.2.2 behandelt.

Denkmalschutz:

Bei dem Gebäude Bahnhofstraße Nr. 44/45 handelt es sich um die in gelbem Klinker ausgeführte Halle des ehemaligen Kraftwagensausbesserungswerkes. Diese liegt innerhalb des Geltungsbereiches und ist gemäß Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal, Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, eingestuft. Alle Veränderungen des Denkmals sowie seiner Umgebung bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Das Denkmal wird als besonderer Schutzelement in den Bebauungsplan übernommen und soll auch als solches erhalten werden. Es wird einer Nutzung als Einzelhandelszentrum zugeführt.

Mehrere weitere denkmalgeschützte Gebäude liegen im Bereich der Bahnhofstraße. Die gesamte Innenstadt Greifswalds (Denkmalbereichsverordnung Altstadt Greifswald, 1999) steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Bewertung:

Das Gebiet hat in der Fläche eine geringe Bedeutung. Als Kulturdenkmal – Einzelanlage bzw. geschützter Landschaftsbestandteil sind aber die KAW-Halle und die Lindenallee geschützt.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die natürlichen Funktionen und Wechselwirkungen der Schutzgüter im Untersuchungsraum sind durch Vorbelastungen reduziert. Hier sind in erster Linie die anthropogene Nutzung und der hohe Versiegelungsgrad zu nennen. Die Nutzung des Bodens als Standort für Gebäude und Parkplätze steht deutlich gegenüber Freiflächen und Gehölzflächen im Vordergrund. Der Geltungsbereich bietet nur eine geringe Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen, hier sind in erster Linie anspruchlose Arten zu erwarten, alte Linden spielen eine positive Rolle für Arten und Ortsbild sowie Luftqualität.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Darstellung der prognostizierten Auswirkungen. Eine abschließende Bewertung erfolgt dann schutzgutbezogen unter Einbezug von Vermeidung und Minimierung in Kapitel 2.3. Hieraus leitet sich dann ein ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf ab.

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist teilweise mit nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Hier sind insbesondere Belastungen durch Lärm und Maschinentätigkeiten während der Bauphase zu nennen, welche auf die angrenzende Wohnbebauung sowie den innerörtlichen Verkehr wirken.

Während der Betriebsphase ist zunächst die Stärkung des Infrastrukturstandortes in Verbindung mit einer Verbesserung der Einzelhandelssituation für die westliche Altstadt sowie die Fleischervorstadt als positiv zu bewerten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Einzelhandelssortiments wurden so getroffen, dass negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Altstadt möglichst vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung im Bereich der Wallanlagen ist durch die geplante Nutzungsänderung nicht gegeben (Abschirmwirkung durch vorhandene Gebäude). Der Geltungsbereich selbst hat derzeit keine besondere Bedeutung für den Menschen mit seinen Ansprüchen an Wohlbefinden, Erholung, Gesundheit sowie Arbeiten und Wohnen. Beeinträchtigungen durch Geruchsentwicklungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen durch Lichtimmissionen (Einhaltung der Nachtphase) sind minimierbar.

Für die Beurteilung der Lärmemissionen und -immissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (LAIRM Consult, 2014). Aus lärmtechnischer Sicht ist eine Nutzung

der Flächen als Sondergebiet möglich. Einzelheiten des Gutachtens werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert. Ein Verkehrsgutachten beleuchtet weiterhin mögliche Auswirkungen einer veränderten Verkehrsbelastung (GSP, 2014)

Besondere weitere Veränderungen für die menschliche Gesundheit (v.a. Licht, Geruch) sind nicht zu erwarten.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen führt zu einem Verlust von siedlungsnahen Grünflächen (Rasen, Beete, Brachflächen). Diese sind sowohl als Biotopstandort wie auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft nicht mehr nutzbar. Es sind jedoch nur kleinräumig Biotopstrukturen sowie Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen. Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der Vorbelastungen (gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad) stellen die Maßnahmen zwar einen Eingriff nach BNatSchG dar, der aber als ausgleichbar eingestuft werden kann. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Darstellung der Kompensation ist erforderlich und erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Durch Parkplatzbegrünung (Beete, Baumpflanzungen) werden ähnliche Strukturen wie im Bestand wieder geschaffen. Die Anlage von Pflanzstreifen im östlichen Bereich sowie von Grünflächen im westlichen Bereich trägt zur Einbindung des Gebietes in die vorhandenen Biotopstrukturen bei und schafft Ersatzlebensräume ähnlicher (geringer) Wertigkeit wie im Bestand.

Der weitgehende Erhalt der Lindenreihe (bis auf drei Stück) sowie weiterer Bäume stellt eine bedeutsame Minimierung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dar, da es sich hierbei um für das Schutzgut bedeutsame Strukturen handelt.

Auswirkungen der Planung auf angrenzende Lebensräume sind aufgrund der deutlichen Vorbelastungen, auch in den angrenzenden Strukturen (Wohn- und Gewerbenutzung, Bahnanlage), nicht zu erwarten bzw. minimierbar.

Inwieweit artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen erfolgen, wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan untersucht. Aufgrund der potenziellen Artenzusammensetzung ist aber nicht mit besonderen Konflikten zu rechnen, die nicht minimierbar sind und einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auslösen könnten.

Eine erhebliche Veränderung der biologischen Vielfalt ist aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

2.2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden unterliegt im Geltungsbereich bereits deutlichen Vorbelastungen insbesondere durch die vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung. Die Flächenversiegelung liegt in Bestand und Planung bei ca. 90 %, so dass nicht von zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch zusätzliche Versiegelungen ausgegangen wird. Es erfolgt

eine Durchgrünung des Gebietes mit entsprechend unversiegelten Bereichen.

Die Durchgrünung der Stellflächen ist ebenfalls eine einzuhaltende gestalterische Vorgabe, die in diesem Fall mit angerechnet werden kann, da auch die bestehenden Grünflächen überwiegend als Biotope der Verkehrsflächen zu beschreiben sind. Die Wertigkeit für das Schutzgut Boden ist in Bestand und Planung als gleich einzustufen. Insofern ist voraussichtlich nicht von einer Netto-Neuversiegelung auszugehen, es erfolgt lediglich eine lagemäßige Verschiebung der Grünflächen.

2.2.1.4 Schutzgut Wasser

Offene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, Auswirkungen damit nicht zu erwarten. Die bestehende Rohrleitung wird als Leitungstrasse im B-Plan festgesetzt.

Die Grundwasserverhältnisse wie auch das Maß der Grundwasserneubildung werden durch die geplanten Maßnahmen gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändert. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die vorhandenen Altlasten konnte nach bisherigen Erkenntnissen ausgeschlossen werden. Hier erfolgen keine Veränderungen. Die Abdeckung der Altlasten durch Versiegelung tragen zu einer Sicherung des Standortes bei und verhindern eine Mobilisierung von Schadstoffen.

Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich, Oberflächenwasser wird über die Kanalisation abgeführt.

2.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Umnutzung von bestehenden Bau- und Versiegelungsflächen erfolgt keine wesentliche Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Bei den Vorhabensflächen handelt es sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades um sog. klimatische Belastungszonen (Wärmeinseln). Eine Überwärmung ist aufgrund der guten Luftdurchmischung und der Nähe zur Ostsee weder in Bestand noch in der Planung zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft sind ebenfalls keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Durch zeitweise erhöhten PKW-Verkehr kann es lokal und temporär zu Luftbelastungen kommen, dieses wird aber aufgrund der guten Luftdurchmischung nicht als erheblich eingestuft. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

2.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Landschaftsteile mit besonderer Eigenart und Bedeutung für die Erholungsnutzung sind gegenüber naturfernen Veränderungen des Landschaftsbildes besonders empfindlich. Ein naturnahes, abwechslungsreiches Landschaftsbild ist Grundlage für die Erholungseignung eines Gebietes und die Lebensqualität eines Wohnortes.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die geplanten Maßnahmen kleinräumig verändert. Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen den Gewerbe- und Wohnflächen der Vorstädte und der Altstadt von Greifswald. In Zusammenhang mit der Nähe zum Bahnhof hat dieser Bereich somit eine besondere Bedeutung als „Eingangsbereich“. Landschaftliche Freiräume mit einer besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung sowie einer besonderen Bedeutung aufgrund ihrer Ausprägung in Eigenart, Schönheit, Seltenheit und Naturnähe sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die ehemalige KAW-Halle wird im Bebauungsplan als geschütztes Denkmal festgesetzt und erhalten. Alle Umgestaltungsmaßnahmen zur Nutzung als Lebensmittelstandort erfolgen damit in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Eine besondere Beeinträchtigung ist dann nicht zu erwarten. Inwieweit weitere Minimierungsmaßnahmen (Gestaltungsmaßnahmen) erforderlich werden, wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan untersucht.

Eine Beeinträchtigung von Sachgütern ist bei fachgerechter Umsetzung der Bautätigkeiten (angrenzende Bebauung) nicht zu erwarten. Durch Festsetzung von Verkaufsflächengrößen soll sichergestellt werden, dass der geplante Einzelhandelsstandort nicht zu einer Verarmung der Innenstadtkaufflächen führt, sondern eine Bereicherung der Angebotspalette für den Bahnhofsbereich und die Fleischervorstadt bedeutet.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die derzeitige Nutzungsstruktur mit nur wenigen Nutzern beibehalten werden. Eine Nutzung der derzeit leer stehenden Hallen ist aufgrund ihres Alters und Erhaltungszustandes nicht erkennbar. Der Standort würde damit dem fortschreitenden Verfall übergeben, welches in dieser zentralen Lage keine Bereicherung des Ortsbildes darstellt. Eine Verbesserung der Einzelhandelsnachfrage ist dann nur schwerlich umsetzbar, bzw. müsste ggf. an weiter entfernt liegenden Standorten erfolgen.

Durch den zunehmenden Verfall würde sich die Eignung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, hier insbesondere auch Gebäudebrüter und Gebäudefledermäuse, langfristig verbessern. Die Ansiedlung seltener bzw. sehr anspruchsvoller Arten ist aufgrund der Vorbelastungen aber nicht zu erwarten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Schutzgut Mensch

Vermeidung und Minimierung:

- Einhaltung der AVV-Baulärm,
- Vermeidung von Nacht- und Wochenendarbeiten,
- Betrieb der Beleuchtungsanlagen (Werbeschilder, Parkplatz- und Schaufensterbeleuchtung) nur während der Öffnungszeiten, Verzicht auf wechselndes und bewegtes Licht sowie Skybeamer,
- Einhaltung der in den Festsetzungen festgeschriebenen Sortimentsauswahl und Verkaufsflächengrößen als Maximalwert,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der alten Linden und denkmalgeschützten Halle im Ortsbild
- Einhaltung der Vorgaben und Annahmen der Schalltechnischen Untersuchung.

Ausgleich/Fazit:

Unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich eingestuft werden. Es sind nur geringe Veränderungen hinsichtlich Wohnqualität, Lärmbelastung etc. zu erwarten, sofern Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Umnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes ist aus städtebaulicher und ökonomischer Sicht positiv zu bewerten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Vermeidung und Minimierung:

- Weitgehender Erhalt der Lindenreihe an der Bahnhofstraße sowie weiterer Grünflächen und Bäume,
- Eingrünung des Baugebietes und der Parkplatzflächen,
- Betrieb der Beleuchtungsanlagen (Werbeschilder, Parkplatz- und Schaufensterbeleuchtung) nur während der Öffnungszeiten und Verzicht auf wechselndes und bewegtes Licht sowie Skybeamer zur Minimierung von Beeinträchtigungen nacht- und dämmerungsaktiver Tiere,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-Lampen),

- Umsetzung von Minimierungs- und CEF-Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzes.

Ausgleich/Fazit:

Der Verlust von Grünflächen und Bäumen stellt einen Eingriff nach BNatSchG dar. Dieser wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher untersucht. Es wird ermittelt inwieweit der Ausgleich im Geltungsbereich erbracht werden kann, ggf. ist ein externer Ausgleich erforderlich. Die Untersuchung des Artenschutzes erfolgt ebenfalls im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan, es werden jedoch voraussichtlich keine Verbotstatbestände für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse ausgelöst.

2.3.3 Schutzgut Boden

Vermeidung und Minimierung:

- Anlage von unversiegelten Pflanzflächen,
- Umnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes mit bereits bestehendem sehr hohem Versiegelungsgrad (gemäß § 1a BauGB),
- Sicherung der Altlastenverdachtsflächen durch Versiegelung.

Ausgleich/Fazit:

Die Umnutzung einer bestehenden Versiegelungsfläche ist positiv für das Schutzgut Boden zu bewerten. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades wird, bei Umsetzung eines Grünkonzeptes, voraussichtlich nicht erreicht. Ein gesonderter Ausgleich ist dann nicht erforderlich.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Vermeidung und Minimierung:

- Anlage von unversiegelten Pflanzflächen,
- Umnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes mit bereits bestehendem sehr hohem Versiegelungsgrad (gemäß § 1a BauGB),
- Sicherung der Altlastenverdachtsflächen durch Versiegelung,
- Keine wesentliche Veränderung des Wasserverbrauchs bzw. der Abwasserproduktion

Ausgleich/Fazit:

Es erfolgen keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Wasser, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Vermeidung und Minimierung:

- Erhalt der alten Linden mit positiver Wirkung auf die Luftqualität

Ausgleich/Fazit:

Es erfolgen keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft, ein Aus-

gleich ist nicht erforderlich.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Vermeidung und Minimierung:

- Erhalt der Lindenreihe als besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 19 NatSchAG MV,
- Erhalt bzw. Festsetzung von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches,
- Umnutzung eines bestehenden Gewerbestandortes und damit Reduzierung des Landschaftsverbrauchs.

Ausgleich/Fazit:

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

2.3.7 Kultur- und Sachgüter

Vermeidung und Minimierung:

Nicht erforderlich.

Ausgleich/Fazit:

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Denkmäler in der Bahnhofstraße sind bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

2.3.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	Erhöhung der Lärmbelastung (aber bereits hohe Vorbelastung) geringe Veränderung bezüglich Verkehr geringe Veränderung der Wohn- und Erholungsnutzung Verbesserung der Einzelhandelssituation	●● (z.T. Grenzwertüberschreitungen) - - -	- (passiver Lärmschutz, Einschränkung der Anlieferzeiten)
Pflanzen und Tiere	Verlust von Lebensräumen mit allgemeiner Bedeutung sowie von Linden mit hoher Bedeutung Beurteilung von Eingriffen gem. BNatSchG	- ●●	- (Festsetzung von Grün-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen)
Artenschutz	Potenziell Verlust von Brutplätzen (Gehölz- und Gebäudebrüter), Verlust Tagesquartieren (Fledermäuse)	●●	- (Aufhängen von Nistkästen und Fledermauskästen, Bauzeitenregelung)
Boden	Umnutzung einer bestehenden Gewerbefläche, keine/geringe Zunahme der Versiegelung	●	- (Festsetzung von Grünflächen)
Wasser	Keine wesentliche Veränderung	-	
Klima und Luft	Keine wesentliche Veränderung	-	
Landschaft	Umnutzung einer bestehenden Gewerbefläche, optisch ansprechendere Gestaltung	-	
Kultur und Sachgüter	Erhalt der denkmalgeschützten Halle	-	
Wechselwirkungen	Aufgrund der Vorbelastungen deutlich reduziert, keine wesentlichen Veränderungen	-	-

●●● sehr erheblich, ●● erheblich, ● wenig erheblich, - nicht erheblich

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die Bestanderhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (z.B. Biotoptypenkartierung nach Biotopkartieranleitung, LUNG M-V, 2010), sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial.

Die Zusammensetzung des faunistischen Arteninventars erfolgte nicht durch eine Kartierung von Ort, sondern auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, welche auf der Biotoptypenkartierung beruht. Hier bestehen Defizite hinsichtlich des genauen Artenvorkommens, der genauen Lokalisation von Brutstandorten und der Lebensraumnutzung.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Besonderes Konfliktpotenzial besteht hinsichtlich der Zusammensetzung des Einzelhandels, der Lärmbelastungen sowie der Grün- und Gestaltungsmaßnahmen. Hier sind ggf. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ergänzende Angaben zum Monitoring zu erarbeiten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hier sollen die bestehenden gemischten Bauflächen des ehemaligen KAW-Geländes in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum umgewandelt werden. Auf dieser Weise wird den Voraussetzungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 planungsrechtlich entsprochen.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die geplanten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als nicht erheblich im Sinne des UVPG eingestuft werden. Vertiefende Aussagen erfolgen im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Hier werden insbesondere auch die Punkte „Eingriffsregelung“ und „Artenschutz“ eingehender untersucht.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister