

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B183-07/15**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/309  
 Erfassungsdatum: 31.03.2015

**Beschlussdatum:**  
**29.06.2015**

**Einbringer:**  
**Dez. II, Amt 60**

**Beratungsgegenstand:**

**21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee –)**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	07.04.2015	8.9				
Ortsteilvertretung Wieck/Ladebow	21.04.2015	6.1		8	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	28.04.2015	8.3		12	0	2
Hauptausschuss	11.05.2015	4.10	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	08.06.2015	7.8	auf TO der BS 29.06.2015 gesetzt			
Bürgerschaft	29.06.2015	7.6		40	0	1

Birgit Socher  
 Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	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 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 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.
2. Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem v. g. Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekannt zu machen.

## Sachdarstellung/ Begründung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Mit diesem wurden die ehemals militärisch genutzten Flächen zwischen der Max-Reimann-Straße und der Ladebower Chaussee vorwiegend als gemischte sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Nachdem Mitte der 90er Jahre zahlreiche Gebäude auf dieser Fläche abgerissen wurden, erfolgte eine Neuorientierung für das Gebiet. Zur städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung wurde bereits für den jetzigen Änderungsbereich ein Änderungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Flächen als Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt worden. Für Teile der gewerblichen Bauflächen erfolgte eine Festlegung als, hinsichtlich der Lärmwerte, eingeschränktes Gewerbegebiet. Mit der Genehmigung und der Bekanntmachung sind die Darstellungen dieser 4. Änderung ab dem 29.12.2001 wirksam.

Im Parallelverfahren erfolgte das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 52 – Ladebower Chaussee –, der seit dem 29.12.2001 in Kraft ist. Auf der Grundlage des Bebauungsplans ist die Wohnbaufläche inzwischen mit ca. 35 Wohngebäuden bebaut worden. Im fest-gesetzten Mischgebiet sind neben einer wohnverträglichen Gewerbenutzung auch ca. 10-12 Wohngebäude zulässig. Die gemischten und gewerblichen Bauflächen waren bislang von einem Transportunternehmen genutzt.

Folgende Nutzungen sind derzeit im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

- südlich Kleingärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünflächen und Wald,
- nördlich Grünflächen und Fläche, die von der Darstellung des Flächennutzungsplans ausgenommen wurde (weiße Fläche),
- östlich Kleingärten,

im weiteren Umfeld:

- nordöstlich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohnbauflächen (B.-Plan Nr. 101 – Thomas-Müntzer-Straße –),
- östlich gewerbliche und gemischte Bauflächen (B.-Plan Nr. 14 - Hafen Ladebow – ab ca. 150 m Entfernung),
- südöstlich Wohnbauflächen (bebaute Ortslage Ladebow).

Derzeit sind im jetzigen Mischgebiet bereits 8 Parzellen für eine Wohnbebauung erschlossen und teilweise bebaut worden, nachdem zwischen der Stadt und dem Eigentümer/ Investor ein Erschließungsvertrag zur Herstellung der zukünftig öffentlichen Straße abgeschlossen wurde.

Nunmehr soll der Flächennutzungsplan erneut geändert werden. Mit der Änderung ist geplant, die gemischte und teilweise die gewerbliche Baufläche im östlichen Bereich als Wohnbaufläche neu darzustellen. Die gewerbliche Baufläche im mittleren/ nördlichen Bereich soll in eine gemischte Baufläche geändert werden. Mit den Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans, der im Parallelverfahren geändert werden soll, können im künftigen Wohngebiet insgesamt ca. 34 Baugrundstücke mit Flächen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> und im künftigen Mischgebiet 4 Baugrundstücke entstehen.

Gleichzeitig sollen mit dieser Änderung Ungenauigkeiten der Plandarstellung des Flächennutzungsplans von 1999 ausgeräumt werden. Im östlichen Bereich werden die Bestandsflächen der Dauerkleingärten berichtigt. Im nördlichen Änderungsbereich wird zwischen dem Baugebiet und der Fläche, die von der Darstellung des Flächennutzungsplans ausgenommen wurde (weiße Fläche) eine Grünfläche aufgenommen.

Da der Flächennutzungsplan von 1999 und dessen 4. Änderung von 2001 wirksam sind, ist zur Änderung und der Ausweisung von diesen neuen Bauflächen ein Änderungsverfahren einschließlich einer Umweltprüfung erforderlich. Zum Abschluss des Verfahrens ist diese 21. Änderung durch die Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigen.

Nach dem Änderungs-/ Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 19.02.2014 wurden die erstellten Vorentwurfsunterlagen einschließlich der Fachgutachten den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB mit Anschreiben vom 15.09.2014 zur Stellungnahme übergeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 19.09.2014 - 22.10.2014, mit dem über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung unterrichtet wurde.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und Nachbargemeinden werden die Planunterlagen entsprechend Abwägung und Beschluss der Bürgerschaft in die Planung eingestellt und die Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

<b>Anlagen:</b>
1. - Abwägung zum Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans
2. - Plan Entwurf zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans
3. - Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Anlagen

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 mitgewirkt.

#### **Anlagen:**

1. - Abwägung zum Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans
  2. - Plan zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans
  3. - Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Anlagen
- Anlage 1 zur Begründung Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung  
Anlage 2 zur Begründung Schallimmissionsprognose  
Anlage 3.1. zur Begründung - Geotechnischer Bericht Baugrundbeurteilung  
Anlage 3.2. zur Begründung - zum Geotechnischen Bericht  
Anlage 3.3. zur Begründung - Erweiterung zum geotechnischen Bericht