



**BS-Beschluss öffentlich**  
B282-11/16

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/533

Erfassungsdatum: 30.11.2015

**Beschlussdatum:**  
28.01.2016

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

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

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	08.12.2015	9.9				
Ortsteilvertretung Wieck/Ladebow	05.01.2016	6.3		7	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	12.01.2016	8.1		13	0	2
Hauptausschuss	18.01.2016	5.6	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	28.01.2016	6.6		35	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 Feststellungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wie folgt:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 21. 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 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 2).
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 3) wird gebilligt.
4. Der Oberbürgermeister legt die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zur Genehmigung vor und gibt die Erteilung der Genehmigung alsdann ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### 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 festgesetzten 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).

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird die gemischte und teilweise die gewerbliche Baufläche im östlichen Bereich als Wohnbaufläche neu dargestellt. Die gewerbliche Baufläche im mittleren/ nördlichen Bereich wird in eine gemischte Baufläche geändert. 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 werden mit dieser Änderung Ungenauigkeiten der Plandarstellung des Flächennutzungsplans von 1999 ausgeräumt. Im östlichen Bereich sind die Bestandsflächen der Dauerkleingärten berichtigt worden. Im nördlichen Änderungsbereich wurde 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, war zur Änderung und der Ausweisung von diesen neuen Bauflächen ein Änderungsverfahren einschließlich einer Umweltprüfung erforderlich.

Nach dem Änderungs-/Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 19.02.2014 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu dem Vorentwurf der Planung im September/Oktober 2014 frühzeitig beteiligt.

Die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde gemeinsam mit dem Entwurf und dessen Auslegung am 29.06.2015 von der Bürgerschaft beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB erfolgte im August/September 2015.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden. Die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf ergab keine Änderung der Planung,

Als Grundlage der Planung wurden folgende Fachgutachten erarbeitet, die der Öffentlichkeit und den Behörden sowie den Nachbargemeinden während den Beteiligungen vorgelegen haben und die der Begründung mit Umweltbericht beigegeben sind:

- Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag),
- Schallimmissionsprognose und
- Geotechnischer Bericht.

Im Parallelverfahren wird gemäß § 8 Absatz 3 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – aufgestellt. Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet einen Umweltbericht.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist, nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft, der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen und wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

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

#### Anlagen:

- Abwägung
- Feststellung - Flächennutzungsplan
- Feststellung - Begründung Anlage 3
- Feststellung-Begründung Anlage1
- Feststellung-Begründung Anlage 2
- geotechnischer-Bericht
- geotechnischer-Bericht - Teil 2
- Erweiterung-geotechnischer-Bericht - Teil 3