



BS-Beschluss öffentlich
B787-30/18

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1559
Erfassungsdatum: 28.08.2018

Beschlussdatum:
22.10.2018

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

**19. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
(Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Eisenpark –)**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	04.09.2018	6.8				
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	19.09.2018	10.1		5	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	25.09.2018	6.1		13	0	0
Hauptausschuss	01.10.2018	6.10	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	0	1
Bürgerschaft	22.10.2018	10.12		36	0	2

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 Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt:

1. Für das Gebiet südöstlich des Einkaufszentrums „Eisenpark“ beidseits entlang der Straße Am Eisenpark (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) soll der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geändert werden. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark - gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB), um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Mit der Planung wird das

Ziel verfolgt, die flächenmäßige Ausdehnung, der vornehmlich zu entwickelnden Wohnbauflächen und des eingeschränkten Gewerbegebiets zu ändern. Ein wesentlicher Aspekt ist die Ausweisung von größeren Abstandsgrünflächen zum Naturschutzgebiet Eldena.

2. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich sowie im Internet bekannt zu machen.
3. Der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
4. Der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sowie in das Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 19. Änderung des Flächennutzungsplans und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich sowie im Internet bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam und stellt im Geltungsbereich der 19. Änderung neben Wohnbauflächen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport und allgemeine Grünflächen dar. Anhaltspunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplans für den Bereich am südöstlichen Stadtrand war eine ursprünglich angestrebte Planung für den gesamten Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage östlich der Anklamer Landstraße (ca. 42,45 ha), die nicht zur Umsetzung kam.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 17.07.2017 den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark – mit dem Ziel, der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Stadt unter Beachtung der bestehenden Gewerbebetriebe und naturräumlichen Gegebenheiten, gefasst. Es besteht Potential für die Errichtung von 300 bis zu 450 Wohneinheiten in Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Darstellungen im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 1 Absatz 8 BauGB geändert werden, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Der Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark – hinsichtlich der flächenmäßigen Ausdehnung von, vor allem zu entwickelnden, Wohnbauflächen zu ändern. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Ausweisung von größeren Abstandsgrünflächen zum Naturschutzgebiet Eldena. Zusätzlich sind die Mischgebiete darzustellen und das eingeschränkte Gewerbegebiet zugunsten von Wohnbauflächen zu verringern.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte bereits vom 04.09.2017 bis 09.10.2017 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs, mit dem über die allgemeinen Ziele und Zwecke der 19. Änderung des Flächennutzungsplans unterrichtet wurde.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf haben bei der Erarbeitung des Entwurfs der 19. Änderung des Flächennutzungsplans Berücksichtigung gefunden.

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans, die eine Fläche von ca. 24,24 ha umfasst, sind keine erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes

gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten. Der Änderungsbereich befindet sich in einer zum Teil bereits baulich vorgeprägten Umgebung. Die Planung steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Der Flächenverbrauch für Bauflächen wird mit den Darstellungen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans um ca. 20% reduziert. Südlich befinden sich das Naturschutzgebiet Eldena als Teil des FFH-Gebiets „Wälder um Greifswald“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Eldena bei Greifswald“. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung kommt für beide Gebiete zu dem Ergebnis, dass die Planung verträglich im Sinne von § 34 Bundesnaturschutzgesetz ist. Daher und in Anbetracht der Minderungsmaßnahmen ist die Planung als umweltverträglich einzustufen.

Zum Ausgleich sollen eine Waldaufforstung (außerhalb des Stadtgebietes), Gehölzpflanzungen, wie eine Laubbaumallee entlang der Straße Am Elisenpark und die Ausweisung von allgemeinen Grünflächen, incl. einer Maßnahmefläche für den Artenschutz in Benachbarung zum Naturschutzgebiet Eldena erfolgen. Angrenzend an das Naturschutzgebiet Eldena ist der zwischenzeitlich entstandene Wald als Waldfläche dargestellt.

Die Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm und die konkreten Maßnahmen zum Naturschutz sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist öffentlich auszulegen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind einzuholen.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB nach Verfahrensabschluss der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Anlagen:

1- Plan - 19. Änderung des Flächennutzungsplans; Entwurf

2 - Begründung einschließlich Umweltbericht - 19. Änderung des Flächennutzungsplans; Entwurf

Anlagen der Begründung

2. a) Verträglichkeitsvoruntersuchung DE 1946-301 „Wälder um Greifswald“ Stand 08/2018

2 b) Verträglichkeitsvoruntersuchung DE 1946-401 „Eldena bei Greifswald“ Stand 08/2018