



BS-Beschluss öffentlich
B846-32/19

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1698
Erfassungsdatum: 04.12.2018

Beschlussdatum:
21.02.2019

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Bereich des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch -)

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Senat	11.12.2018	5.7				
Ortsteilvertretung Innenstadt	09.01.2019	9.3		7	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	15.01.2019	8.2		12	0	0
Hauptausschuss	28.01.2019	8.11	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	21.02.2019	9.16		38	0	0



Birgit Socher

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 17. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Beschluss-Nr. B465-31/08 vom 18.02.2008) wird die Plangrenze, wie im Entwurf der Planzeichnung (Anlage 1) dargestellt, beschlossen.
2. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

3. Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald soll geändert werden (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1). Ziel ist es, im Planbereich die gewerbliche Baufläche künftig als Wohnbaufläche darzustellen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB über Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch -.
5. Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
6. Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 17. 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.

Den Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am 18.02.2008 beschlossen (BS465-31/08). Da sich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - konzentriert, wird der Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Abgrenzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - geändert. Weiterhin wird auf eine frühzeitige Beteiligung für den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgte und zwar durch die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - in der Zeit vom 05.02.2018 bis 12.03.2018 im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Mit Anwendung dieser rechtlichen Grundlage wird das Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - beschleunigt.

Die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 - Am Aalbruch -, lässt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickeln. Im Flächennutzungsplan wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nunmehr bestehen für den Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans Entwicklungschancen für eine Wohnbaufläche. Hierfür wurden bereits konkrete städtebauliche Zielstellungen erarbeitet, die im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen.

Der Bebauungsplan Nr. 115 setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - sollen eine Wohnsiedlung mit überwiegend 3- geschossigen Mehrfamilienhäusern und erforderlichen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen errichtet werden. Eine kleinräumige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ebenso im Planbereich vorgesehen. Die in der 17. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte allgemeine Wohnbaufläche beinhaltet diese Fläche.

Die Umsetzung der Planung erfordert die Fällung von Einzelbäumen. Das weitere Vorgehen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erläutert.

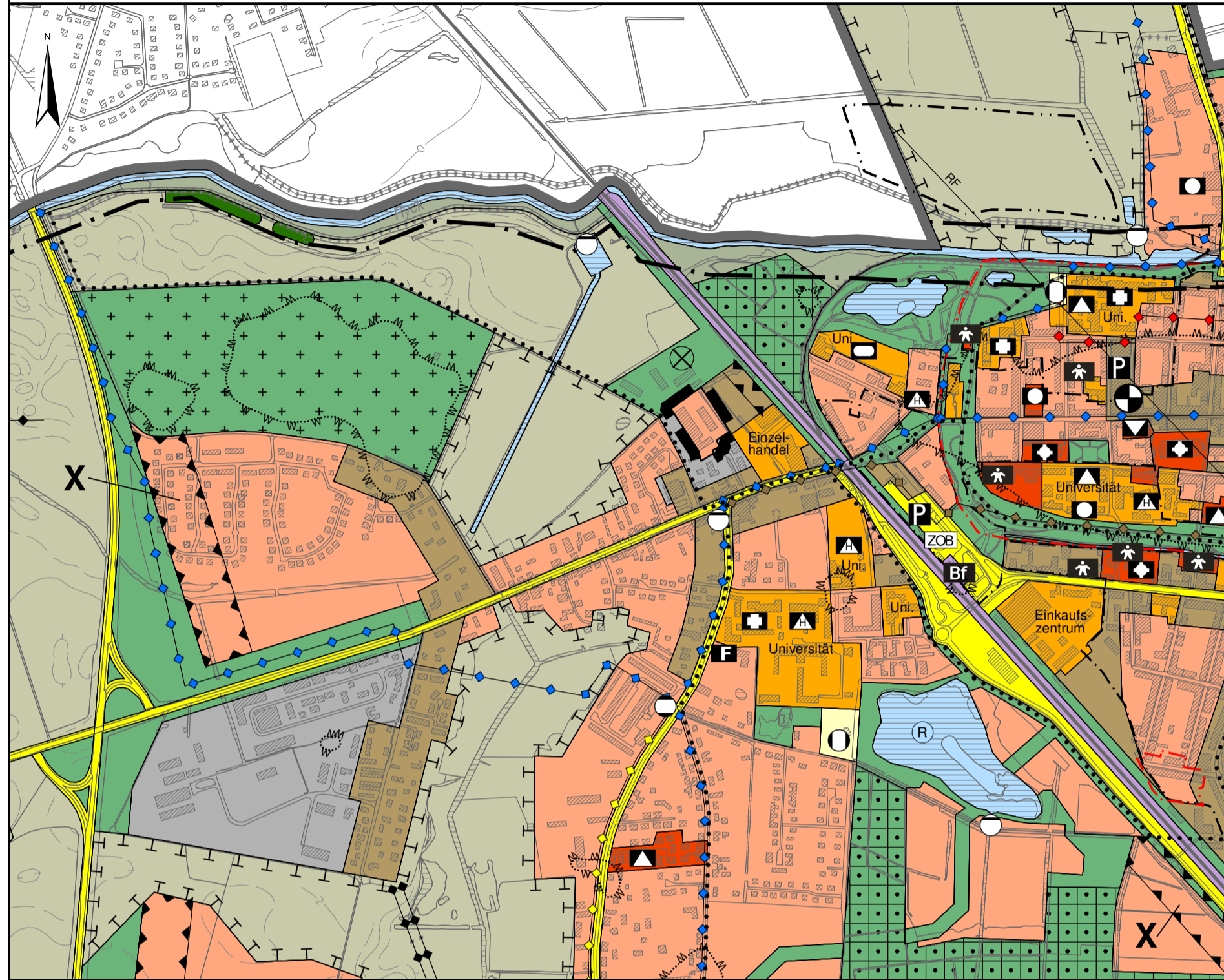
Zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden die Öffentlichkeit und Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch öffentlichen Aushang für die Dauer eines Monats. Zusätzlich werden die Planunterlagen sowie die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Träger öffentlicher Belange werden zudem gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dazu aufgefordert, sich zu dem vorliegenden Planentwurf binnen einer Frist von einem Monat zu äußern.

Anlagen:

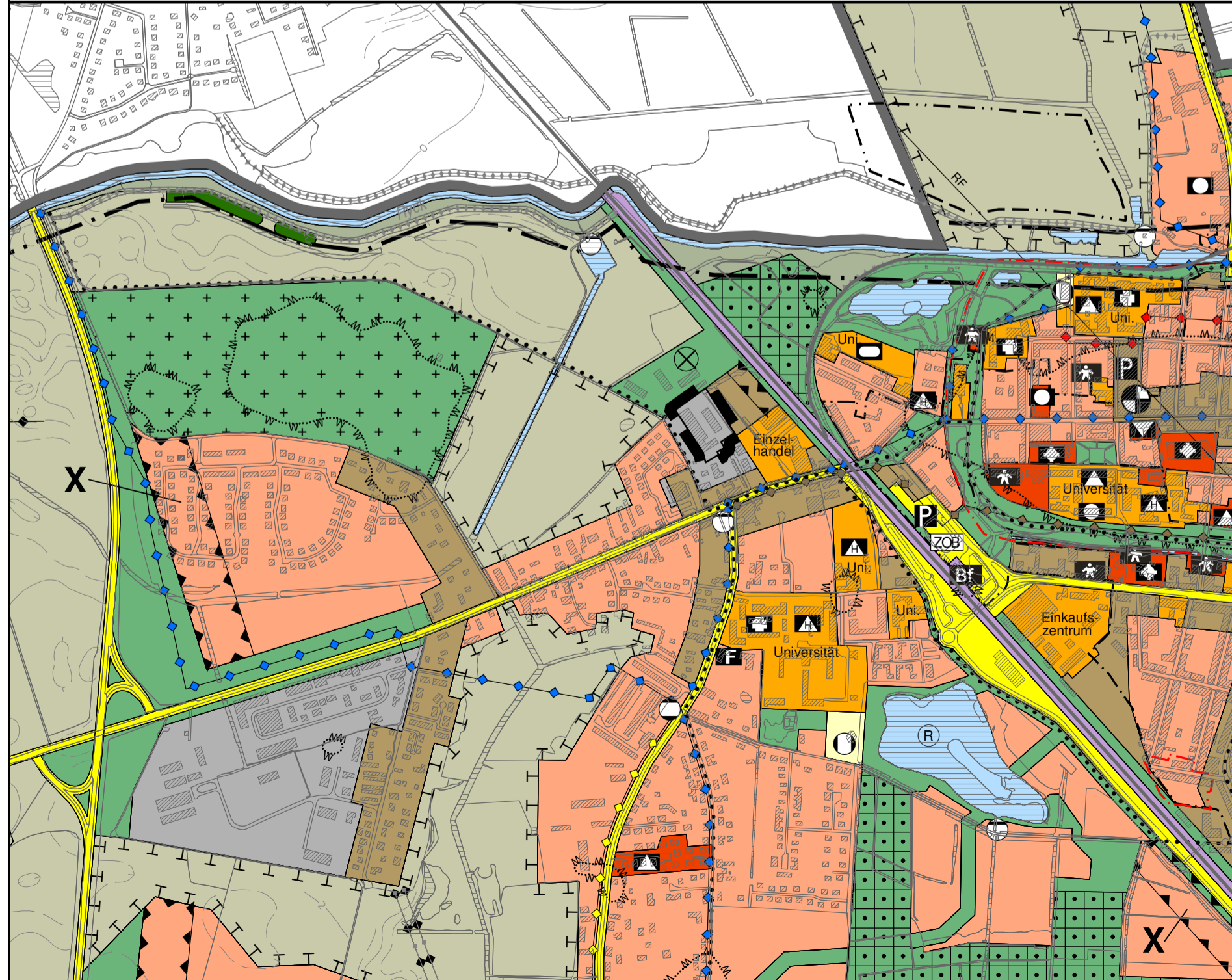
1. Entwurf der Planzeichnung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
2. Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

17. Änderung des Flächennutzungsplans



Planauszug vor der Änderung

Lesefassung Neubekanntmachung Flächennutzungsplan rechtswirksam seit 27.11.2015 einschließlich der 20. und 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand vom 24.06.2016



Planzeichenerklärung
(Erklärung der Planzeichen für den Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß PlanZV und BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche
(gem. § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Gewerbliche Baufläche
(gem. § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Sonstige Flächen und Darstellungen

Überflutungsgefährdete Bereiche
(der Änderungsbereich liegt vollständig im Überflutungsgefährdeten Bereich)



Grenze des Änderungsbereiches



Verfahrensvermerke

- Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde aufgrund des Änderungsbeschlusses vom 18.02.2008 begonnen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 05.03.2008 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.
- Mit Beschluss der Bürgerschaft vom wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen.
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - haben in der Zeit vom bis zum 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 auszulegenden Unterlagen sind gemäß § 4a Absatz 4 BauGB zusätzlich eingestellt worden auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

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 17. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem weiteren Hinweis, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des UmwRG gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung ist gemäß § 4a Absatz 4 BauGB zusätzlich eingestellt worden auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

- Greifswald, den Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am von der Bürgerschaft beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
 - Die Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Hinweisen und Nebenbestimmungen erteilt.
 - 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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

Hinweis

- Kartengrundlage: Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt/ Abteilung Vermessung generalisierte Daten der Stadtkarte Stand: Februar 2015

10. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der die 17. 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 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 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des wirksam.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

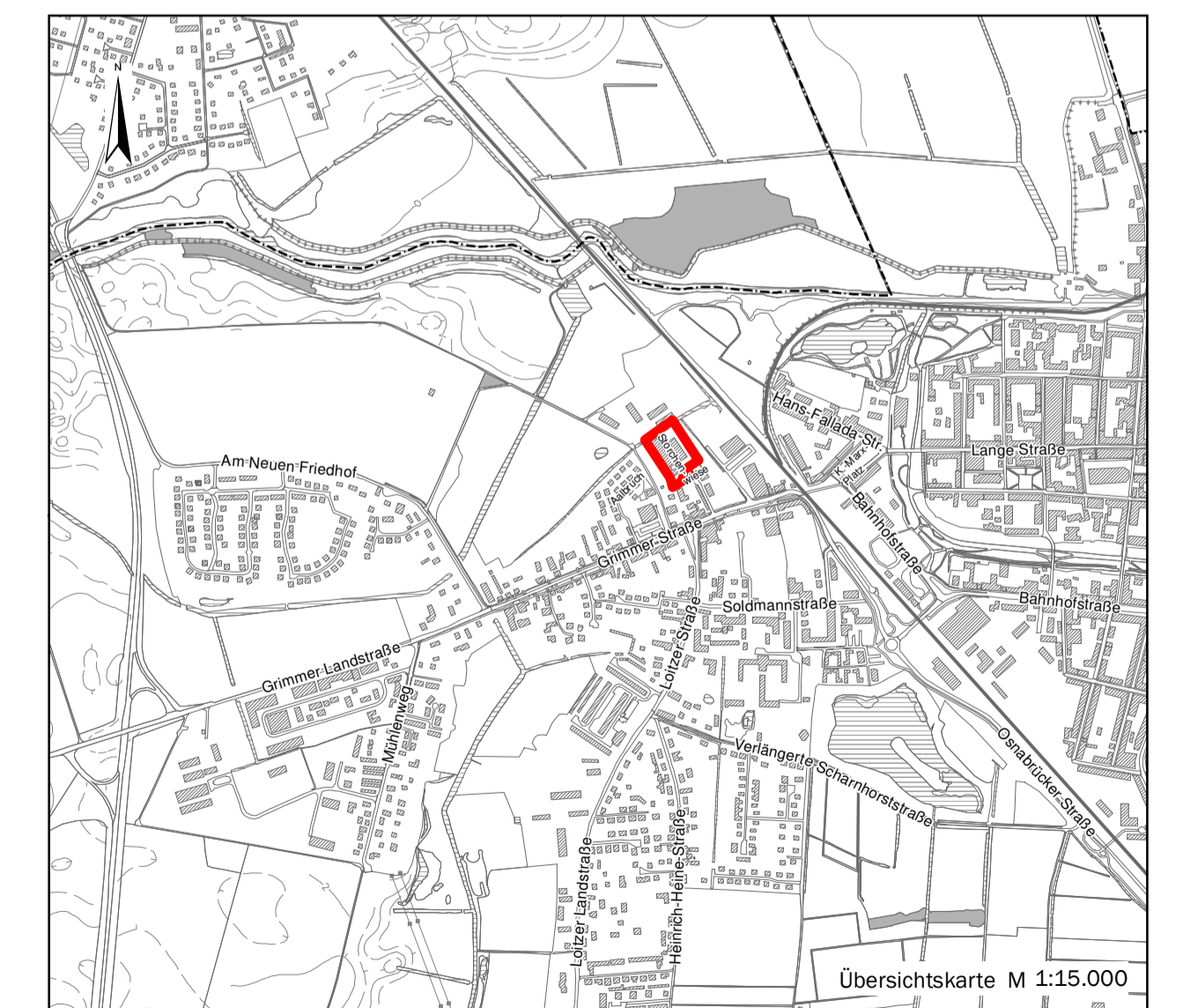


17. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Gemarkung Greifswald, Flur 1

Entwurf

M 1:10.000



bearbeitet : J. Akrami
gezeichnet : K. Raetz
Datum : 26.11.2018

Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Markt 15
17489 Greifswald

**17. Änderung des Flächennutzungsplans
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
Nr. 115 - Am Aalbruch -

**Begründung mit Umweltbericht
zum Entwurf**

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. 60.2 - Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Bearbeiter: Jafar Akrami
Tel.: 03834 / 8536 4233

Stand: November 2018

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen.....	3
1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans	3
3. Erläuterung des Änderungsverfahrens	3
4. Übergeordnete und örtliche Planungen einschließlich Konzepte	4
4.1 Raumordnung und Landesplanung	4
4.2 Hochwasserrisikomanagementplan	5
4.3 Flächennutzungsplan.....	5
4.4 Landschaftsplan.....	5
4.5 Städtebaulicher Rahmenplan „Fettenvorstadt“	6
4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK Greifswald 2030plus).....	6
4.7 Benachbarte Bebauungspläne	6
4.8 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan.....	7
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	7
6. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch -	7
7. Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz.....	8
8. Denkmalschutz.....	8
9. Flächenbilanz	8
10. Wesentliche Auswirkungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans.....	8
II. Umweltbericht	9
1 Einleitung.....	9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1.1 Schutzgut Mensch.....	10
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt	10
2.1.3 Schutzgut Boden.....	12
2.1.4 Schutzgut Wasser	13
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima.....	13
2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	14
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	16
3.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung.....	16
5. Fazit.....	17

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass und Ziele der Planung

Die 17. Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche nordwestlich des Innenstadtbereichs der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,83 ha.

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist vorerst die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch -. Diese wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 17.07.2017 beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets mit Mehrfamilienhäusern.

Die gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich haben sich in den letzten Jahren nicht verfestigt bzw. haben sich rückläufig entwickelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 – Nördlich Grimmer Straße – wurde das Gebiet jedoch zwischenzeitlich als eine kleine Wohnsiedlung baulich entwickelt.

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans „Fettenvorstadt“ (Stand: 2011) wurde als Zielstellung vorgeschlagen, die nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne eines Wohngebietes entlang des Grabens 22 Z/002 (Südseite) zu konzentrieren und mit der Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Damit weicht der Rahmenplan von der derzeitigen Planung, dem wirksamen Flächennutzungsplan ab, die eine Konzentration gewerblicher Nutzungen im hinteren Bereich der Grimmer Straße vorsah. Diese städtische Zielstellung soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans städtebaulich vorbereitet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - ist in Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtgebiet konsequent. Somit dienen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans dazu, den Innenentwicklungsbereich zu stärken.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Er weist für den Änderungsbereich den bisherigen Bestand aus. Daher werden hier bislang gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da die Darstellung im teilweise wirksamen Flächennutzungsplan in Teilen der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entspricht.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Damit werden die Voraussetzungen für die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan geschaffen.

2. Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Greifswalder Innenstadt im Stadtteil „Fettenvorstadt“ zwischen der Grimmer Straße und dem nördlich verlaufenden Graben 22 Z/002 und umfasst im Wesentlichen gewerblich genutzte Gebäude sowie Brachflächen. Die Änderungsfläche ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - mit einer Flächengröße von 0,83 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die vorhandene Einzelbebauung bzw. den Graben 22 Z/002
- im Nordosten durch die Wohn- und Mischfläche an der Grimmer Straße
- im Südosten durch die gewerblichen Brachflächen und die Einzelgebäude
- im Südwesten durch die restlichen Gewerbeflächen

3. Erläuterung des Änderungsverfahrens

Es wird auf eine frühzeitige Beteiligung für den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgte und zwar durch die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - in der Zeit vom 05.02.2018 bis 12.03.2018 im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Mit Anwendung dieser rechtlichen Grundlage wird das Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - beschleunigt. Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Übergeordnete und örtliche Planungen einschließlich Konzepte

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliches Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Entsprechend des LEP M-V sind in den Gemeinden vorrangig die Innentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zur weiteren Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Hierbei wird Greifswald als Vorrangstandort für Einrichtungen der Daseinsvorsorge genannt, der als bedeutsamer Infrastruktur- und Wirtschaftsstandort sowie hinsichtlich einer zukunftsfähigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu entwickeln ist.

Mit dem B-Plan Nr.115 – Am Aalbruch – wird dieses Ziel unterstützt, da innerhalb des Stadtgefüges baurechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnstandortes geschaffen werden. Der 17. Änderungsbereich ist für diese Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und die Nachverdichtung im Innenbereich optimal geeignet.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald bilden gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Diese Festlegung ist als Ziel der Raumordnung (Z) zu berücksichtigen. Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt gemäß Pkt. 3.2.2 (2) die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.

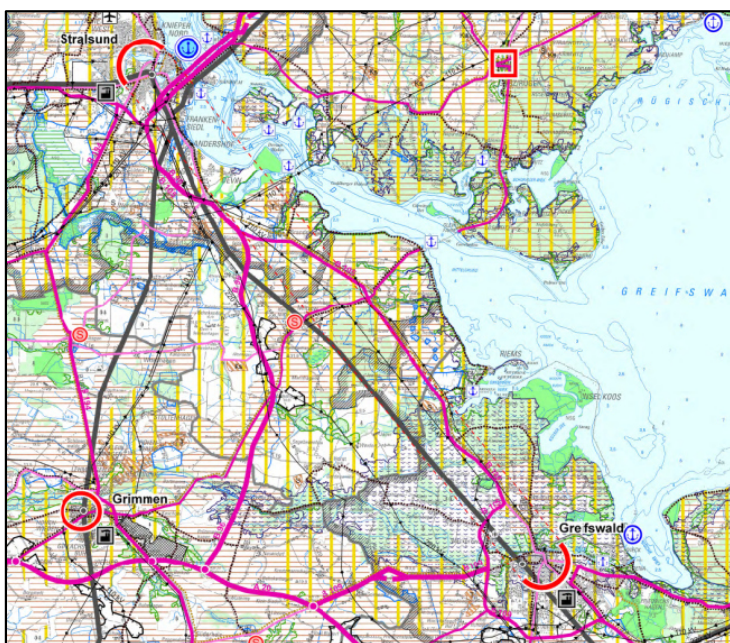


Abb. 1: RREP VP-Ausschnitt

(Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm 2010)

Gemäß 4.1 (2) soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Als Ziel der Raumordnung wurde festgelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat (Z 4.1.4). Ferner ist der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu legen (Z 4.1.3). Diesen Zielen kann mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen werden, da es sich um ein innerstädtisches und bereits erschlossenes Baugebiet handelt.

Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Die Stärkung des bestehenden Wohnstandorts Fettenvorstadt durch Revitalisierung baulich intensiv vorge nutzter Flächen entspricht grundsätzlich der landes- und regionalplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern.

4.2 Hochwasserrisikomanagementplan

Das Sturmflutschutzsystem für die Hansestadt Greifswald wurde für einen Hochwasserstand von 2,90 m HN (ca. 3,05 m NHN) geplant und errichtet. Mit Fertigstellung des Sperrwerkes und Deiches in Wieck ist die Stadt Greifswald vor Hochwasser mit dem o.a. Wasserstand geschützt, so dass für den Änderungsbereich nur ein geringes Restrisiko besteht. In einer außerordentlich lang anhaltenden Sturmflut durch extreme Niederschlagsmengen oder Schneeschmelze kann es in der 17. Änderungsbereich zu Überschwemmungen kommen. Dies ist allerdings nur beim Zusammentreffen mit gleichzeitigen sehr hohen Binnenabflüssen des Rycks möglich. (Quelle: StALU).

Bei Geländehöhen unterhalb 1,35 m über NHN sind hinreichende Schutzmaßnahmen entsprechend der Baugrundstückseignung im Sinne § 13 LBauO M-V erforderlich. (vgl. Kap. 6)

4.3 Flächennutzungsplan

Der teilweise wirksame Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit Stand der Neubekanntmachung im August 2015 weist den 17. Änderungsbereich weitgehend als Gewerbefläche aus.

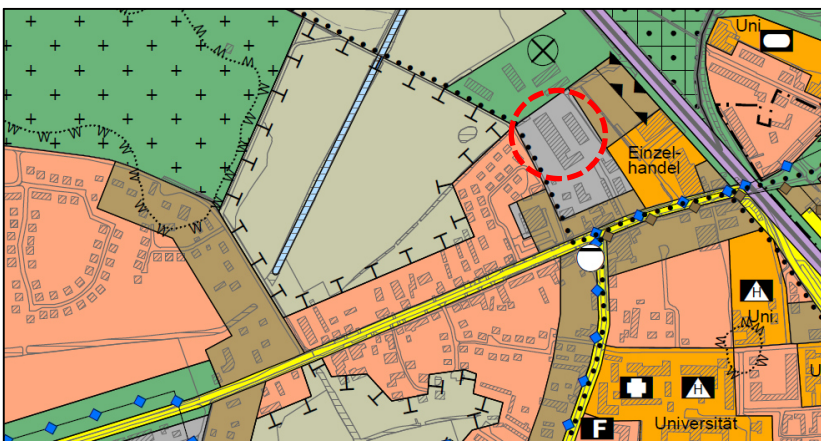


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

(Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

Im Flächennutzungsplan wurde der Änderungsbereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nunmehr bestehen für den Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans Entwicklungschancen für eine Wohnbaufläche. Hierfür wurden bereits konkrete städtebauliche Zielstellungen erarbeitet, die im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist den Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer Wohnbebauung entlang der Grimmer Straße aus.



Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan, Konzept
(Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

Die Entwicklungskonzeption ging zum damaligen Zeitpunkt von einer gewerblichen Entwicklung aus. Diesen Zielen wird nach rückläufiger Gewerbenutzung im Planbereich mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vollumfänglich entsprochen.

4.5 Städtebaulicher Rahmenplan „Fettenvorstadt“

Der 17. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des Untersuchungsraumes des städtebaulichen Rahmenplans „Fettenvorstadt“ (Stand: 2015). Hierbei wird empfohlen, mit der Auslagerung von störenden Gewerben, südlich des bestehenden Entwässerungsgrabens mehr Wohnräume zu schaffen (siehe Seite 31). Gemeinschaftsstellplätze und Retentionsflächen sollen auch hierbei angeboten werden.

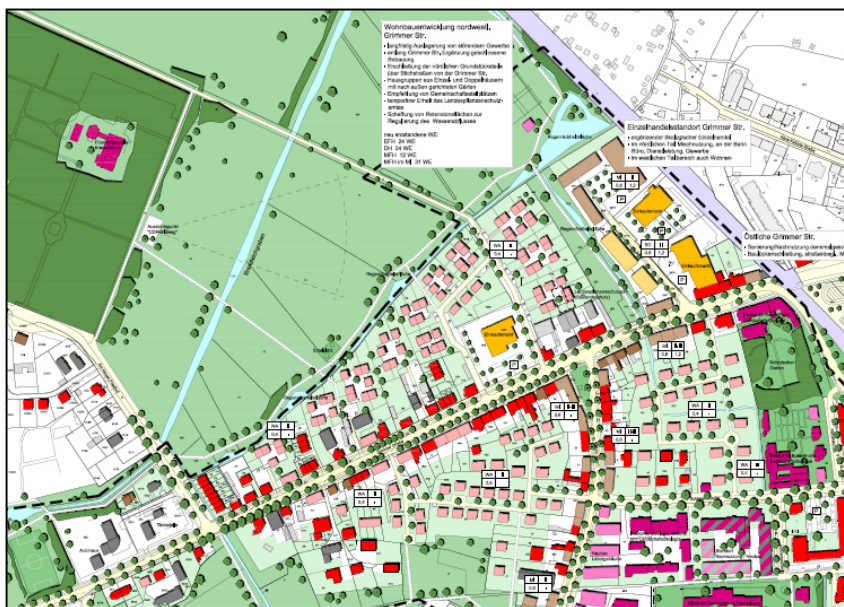


Abb. 4: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan Fettenvorstadt

(Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK Greifswald 2030plus)

Gemäß des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (ISEK Greifswald 2030plus) wird bis 2030 von einer derart wachsenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Die Wohnbedarfs- und Wohnnachfrageprognose für Greifswald ergibt, dass der Mehrbedarf nach Wohnraum zunächst anhält und auf gleichbleibendem Niveau zunehmen wird. Die weitere Wohnentwicklung an der Glimmer Straße wurde im ISEK Greifswald 2030plus (Seite 172) als Maßnahme mit „Erster Priorität“ zur Erschließung und Realisierung von neuen Wohnräumen festgelegt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - wird ein Teil dieses Zieles im Rahmen der Innenentwicklung erreicht.

4.7 Benachbarte Bebauungspläne

Nordöstlich des Änderungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 91 - Einkaufszentrum Glimmer Straße an. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wurden für den nordwestlichen Teil des

Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohnungen geschaffen. Für das restliche Teilgebiet besteht nach wie vor die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Das Bebauungsplangebiet Nr. 80 - Nördlich Grimmer Straße - liegt unweit von der westlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch -.

4.8 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan

Gemäß der Fortschreibung des Nahverkehrsplans 2007, soll bei der Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete sowie größerer Verkehrserzeuger mit Relevanz für den ÖPNV in der Regel die Anbindung an das Stadtbussystem berücksichtigt werden. Das Leitziel der „Stadt der kurzen Wege“ muss bei der Ausweisung neuer Bebauungsgebiete verfolgt werden, um eine effektive und wirtschaftliche Gestaltung des ÖPNV zu gewährleisten. Die Haltestelle „Fettenvorstadt“ wird von der Buslinie 1 tagsüber jeweils im 30-Minuten-Takt angefahren.

Angesichts der innenstadtnahen Lage sowie der guten Einbindung an das Fahrradwegenetz entspricht die Entwicklung an der Grimmer Straße den allgemeinen Zielsetzungen der Stadtentwicklung.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Bis um das Jahr 1900 herein war der Planbereich noch als landwirtschaftliche Fläche in Nutzung. Die Bebauung war nur in dem unmittelbar angrenzenden Bereich der Hauptverkehrsstraße, der Grimmer Straße, vorhanden. In den 1980er Jahren waren bereits die rückwärtigen Bereiche der Straßenbebauung mit Gewerbeeinrichtungen bebaut. Im benachbarten Bereich an der Bahntrasse waren zwischenzeitlich Garagenkomplexe sowie Kleingärten errichtet worden.

Dort sind/waren ein Zoohandel, ein zoologisches Museum sowie ein Baustoffhandel vorzufinden. Das ehemalige Gewerbegebiet liegt zurzeit zum großen Teil brach. Die ungenutzten Gebäude vermitteln mit ihren herabgekommenen, teilweise mit Graffiti besprühten, beschmutzten Fassaden einen städtebaulichen Missstand. Der Zustand der Gebäude lässt eine Verwahrlosung und nicht-funktionale Nutzung des Gebietes erkennen. In der südöstlichen Ecke des Planbereiches ist ein 4-geschossiges Bürogebäude vorhanden. Nördlich davon wurde inzwischen ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (gemäß § 34 BauGB) gebaut.

6. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch -

Anknüpfend an die Konzeption des städtebaulichen Rahmenplans „Fettenvorstadt“ wurde 2017 im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - stellt ein Gesamtensemble von Gebäuden des gleichen Gebäudetypus mit teilweise differenziert gestalteten Fassaden dar, sodass daraus eine städtebauliche Vielfalt hervorgeht. Die Kernelemente des städtebaulichen Konzeptes bildet dabei die Schaffung von vier Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus als Einzel- oder Doppelhaus zur Wohnnutzung. Dadurch sollen ca. 50 Wohneinheiten errichtet werden.

Jedem Wohngebäude soll eine Stellplatzanlage zugeordnet werden. Nebenanlagen wie Abstellräume und Fahrradboxen sind im Randbereich, zwischen den Gebäuden, als gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen.

Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Plangrenze soll ein Pflanzstreifen mit mind. 1 m-Breite geschaffen werden. Als Ausgleichsmaßnahme und zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität sollen Laubbäume und Hecken auf den Grundstücken sowie an den Stellplatzanlagen gepflanzt werden. Ein Spielplatz ist auf der südlichen Seite des B-Plangebietes vorgesehen.

Die Erschließung des B-Plangebietes ist ausschließlich über die Grimmer Straße im Osten mit Anschluss an die neue Straße Storchenwiese vorgesehen. Die innere Verkehrsverbindung in Ost-West- und Nord-Richtung endet in einer Sackgasse, an die jedoch Geh-, Fahr- und Leitungswege angeknüpft sind. Die erforderlichen Stellplätze werden am Straßenrand angeordnet.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 115, Stand November 2017

(Quelle: Ingenieurplanung-Ost GmbH)

Ein Abschnitt des öffentlichen Gewässers (Graben Nr. 22 Z/002) liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 115. Dieser soll als Vorflut im Zuge der neuen Wohnentwicklung renaturiert werden. Für die ergänzenden Flächen zur Wohnbebauung wird von der gleichen Bauweise (Mehrfamilienhäuser) ausgegangen. Hier können bis zu 48 Wohneinheiten errichtet werden. Das Gebiet ist - trotz der zurückgesetzten Lage zur Grimmer Straße - durch eine gute innerörtliche verkehrliche Anbindung erreichbar. Das künftige Verkehrsaufkommen wird im Bereich des Bebauungsplan 115 mit 129 Kfz/24h eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Flächen im westlichen und südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes kann dies bis zu 250 Kfz/24h erhöht werden. Eine ÖPNV-Anbindung durch die Buslinie 1 ist an der Grimmer Straße für den FNP-Änderungsbereich vorhanden. Weiterhin liegt der Bahnhof südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von weniger als 500 m. Mit der neuen Bebauung werden somit eine Neuordnung und eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes erreicht. Das Plangebiet ist per Fuß und Rad über das übergeordnete Netz erreichbar.

Die innere Erschließung wird abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen innerhalb der äußeren Erschließungsstraßen.

7. Gewässerrandstreifen/ Hochwasserschutz

Ein Grabenunterhaltungstreifen für den Graben Nr. 22 Z/002 ist gemäß § 39 Abs. 4 WHG zum Erhalt ökologischer Funktionen des oberirdischen Gewässers notwendig. Dieser wurde im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch - auf der südlichen Seite des Grabens festgesetzt. Die Geländehöhen liegen im Planbereich zwischen 1,56 und 1,86 NHN. Zum Schutz des Gebietes erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

8. Denkmalschutz

Entsprechend der Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist im Änderungsbereich kein Bodendenkmal bekannt.

9. Flächenbilanz

Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

- Bestand/Gewerbefläche: 0,83 ha
- Planung/ Wohnbaufläche: 0,83 ha

10. Wesentliche Auswirkungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Nachnutzung der gewerblichen und zum Teil brachliegenden Bauflächen ist als Aufwertung und Verbesserung der städtebaulichen Situation sowie Stärkung der Fettenvorstadt als Wohnstandort zu werten und dient einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Innenstadtnähe. Die Wiedernutzbar-

machung brach gefallener Gewerbeflächen ist im Sinne des § 1a BauGB (Flächenrecycling) geeignet, die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden. Es entsteht ein durchgängiger und kompakter Siedlungsbereich, was eine wirtschaftlich effiziente Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur ermöglicht (z.B. ÖPNV, öffentliche Ver- / Entsorgungsnetze).

II. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Der Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 115 –Am Aalbruch –, in dessen Rahmen eine Umweltprüfung erstellt wurde. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Bewertung der Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung enthalten.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sieht vorliegend die räumliche Verlagerung von bereits dargestellter Wohnbaufläche auf bisher gewerblicher Baufläche vor. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Standortpotenziale nachhaltige Nutzungsstrukturen sowie eine optimale bauliche Dichte städtebaulich vorbereitet werden. Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um siedlungsnah und anthropogen vorbelastete Flächen, die für den Natur- bzw. Umweltschutz insgesamt keine hervorgehobenen Funktionen erfüllen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Maßstab für die Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen sind diejenigen Vorschriften des Baugesetzbuches, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben sowie die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Mit dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden die Grundzüge für die gesamtstädtebauliche Entwicklung dargestellt. Die Darstellung von z.B. Baugebieten erfolgt dabei i.d.R. nicht parzellenscharf, woraus sich insgesamt ein relativ grober Planungsmaßstab ableiten lässt. Die Parzellenscharfe Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen. Erst auf dieser Planungsebene lassen sich vorhabenkonkrete Eingriffe erst ermitteln. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Nutzung</u>	<u>Bestand</u>	<u>17. Änderung</u>
Gewerbliche Baufläche	0,83 ha	–
Wohnbaufläche	–	0,83 ha

Für die einzelnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand / Bewertung: Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen bislang keine schutzwürdigen Nutzungen (Wohn- und Erholungsnutzung). Für die Umgebung stellt sich der Änderungsbereich insgesamt als städtebaulicher Missstand dar. Eine gewerbliche Nutzung besteht hier zurzeit kaum. Die nächstgelegene Bebauung stellt 1- bis 3-geschossige Wohnhäuser dar. In einer Entfernung von ca. 50 bis 100 m befinden sich einzelne Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen. An der nördlichen Grenze der Änderungsfläche sind einzelne Hallen vorhanden. Daran schließen sich Feuchtwiesen in Weidenutzung an, die der Ryckniederung zuzuordnen sind. In westlicher Lage befindet sich eine ca. 30 m breite Weideflleche, an die eine Wohnsiedlung anschließt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen. Anders als bei der früheren gewerblichen Nutzung (Lagerhallen, Container- und Verwaltungsgebäude) weitgehend mit versiegelten Flächen.

An dieser Stelle wird auch auf die im Parallelverfahren durchgeführte Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - verwiesen.

Mit Umsetzung des Vorhabens im Bebauungsplangebiet Nr. 115 – Am Aalbruch - entstehen attraktive Wohnflächen in innenstadtnaher Lage, womit der hohen Nachfrage nach Wohnraum entsprochen wird. Die Beseitigung des städtebaulichen Missstands wird die Wohnqualität auch für die umgebenden Siedlungsbereiche verbessern, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planerische Berücksichtigung finden können. Insgesamt kann die Fläche mit Realisierung der Planung auch wichtige Funktionen der Naherholung erfüllen.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen von Baufahrzeugen während der Bauphase ergibt eine leichthöhe temporäre Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktionen, die sich insbesondere in Form von Baulärm, baubedingtem Verkehrslärm und Unruhewirkung sowie in geringerem Maße in Form von Schadstoffeintragen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen und erschwerte Zugänglichkeit ergeben, können im Umfeld des Änderungsbereiches in geringem, aber vertretbarem Masse auftreten.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes hätte keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da sich die Fläche auch ohne Änderung als Baufläche darstellen würde.

Minimierung und Vermeidung: Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ausschließlich anthropogen vorbelastete Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind. Es werden keine hochwertigen Freiräume in Anspruch genommen.

Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen schließen unmittelbar an vorhandene Siedlungsstrukturen an. Die innenstadtnahe Lage des Änderungsbereiches verbessert zudem die Nutzungspotenziale für den umweltfreundlichen Verkehr wie z.B. Fahrrad oder ÖPNV. Dadurch wird der mit der Wohnnutzung in Verbindung stehende private und motorisierte Individualverkehr auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt.

Die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind als nicht erheblich anzusehen.

Zustand nach Durchführung: Die Entwicklung eines neuen und innenstadtnahen Wohnstandortes erweitert die dringend erforderlichen Wohnungsangebote. Die neu geplante Nutzung erlaubt robuste urbane Strukturen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt

Flora und Biotopausstattung

Nach Abs. 3 Nr. 5 des § 1 BNatSchG sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Die Ergebnisse der Bestandserhebung werden im Folgenden dargestellt:

Bestand Flora und Biotope: Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine gesetzlichen geschützten Biotope. Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine Biotoptypenkartierung gemäß Schriftenreihe des LUNG 2010/Heft 2. Demzufolge wurde festgestellt, dass es sich im Änderungsbereich um anthropogene Biotopkomplexe wie Gewerbegebiet, Parkplatzfläche und spär-

lich bewachsene Industriebrache (siehe Abb. 6) handelt. In den Randbereichen befinden sich kleinräumige Siedlungsbiotope, zu denen die artenarmen Rasenflächen zählen. Hier befinden sich vier jüngere Einzelbäume.



Abb. 6: Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 115

(Quelle: Ingenieurplanung-Ost GmbH)

Darüber hinaus sind auf der südlichen Grenze des Änderungsbereiches Bäume vorhanden.

Bewertung: Die vorhandene gewerbliche Fläche (Bebauungsplangebiet Nr. 115) ist/war in großen Teilen bebaut bzw. stark versiegelt. Der Änderungsbereich ist insgesamt anthropogen stark beeinträchtigt, wodurch das gesamte Areal aus naturschutzfachlicher Sicht keine hervorgehobenen Funktionen für den Biotop- oder Artenschutz mehr erfüllt. Es ist von einem störungsunempfindlichen Artenspektrum auszugehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Mit der Änderung des Flächennutzungsplan wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Es werden lediglich innerstädtische Flächen für eine künftige Bebauung städtebaulich vorbereitet. Die räumliche Ausweisung von Wohnbauflächen führt verglichen mit einer unveränderten Umsetzung zu keinen geänderten Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts.

Mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes werden Flächen dauerhaft durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Dies betrifft jedoch nahezu vollständig solche Standorte, die bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzt worden sind. Insofern hatte sich innerhalb des Änderungsbereiches eine erhebliche anthropogene Vorprägung einschließlich eines hohen Versiegelungsgrades bereits städtebaulich verfestigt. Die aufgrund der Nutzungsauffassung sukzessiv entstandene Biotopausstattung war weitestgehend durch ein an die vorangegangene Störeinflüsse (gewerbliche Nutzung) angepasstes Artenspektrum gekennzeichnet. Eine besonders oder streng geschützte Vegetationszusammensetzung bzw. für den Naturschutz bedeutsame Biotopstrukturen wurden nicht vorgefunden.

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes werden, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen begrünt und bepflanzt. Die Stellplatzanlagen werden durch Hecken aufgewertet, wobei die Vorgaben und Auflagen der vorliegenden Fällgenehmigung zu berücksichtigen sind.

Bestand Fauna: Ausführliche Untersuchungen zum faunistischen Artbestand liegen für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch – vor. In dem betreffenden Messtischblatt-Quadranten des Bebauungsplanbereiches wurden bei der Kartierung 2013 laut dem Kartenportal des LUNG eine Brut Wanderfalken und vier Brutpaare des Weißstorches nachgewiesen. Aufgrund der mangelnden Eignung des Untersuchungsgebietes als Rast-, Brut- oder Nahrungshabitat ist von keiner

Betroffenheit der genannten Arten auszugehen. Eine Relevanz der Artengruppen Wirbellose, Fische, Amphibien, Reptilien wurde nicht nachgewiesen.

Bewertung Fauna: Aus artenschutzrechtlicher Sicht kommt es im Planungsgebiet zum Lebensraumverlust für Gebäude- und Freibrüter. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Die Durchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum, da keine konkreten Eingriffe oder Vorhaben zugelassen werden. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch - erfolgte die Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf der nachgelagerten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hier wurden bereits geeignete Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und planerisch aufgenommen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes hätte keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Ein naturnahes Entwicklungspotential ist nicht anzunehmen. Grundlegende Änderungen in der floristischen oder faunistischen Artenzusammensetzung sind nicht zu erwarten.

Minimierung und Vermeidung: Mit der Planung soll die Wiedernutzung einer intensiv baulich vorgeprägten Fläche im Siedlungszusammenhang vorbereitet werden. Lebensraumverluste geschützter Arten können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zudem ausschließlich anthropogen erheblich vorbelastete Flächen, die keine hervorgehobenen Funktionen für den Natur- oder Artenschutz erfüllen. Es werden auch keine hochwertigen Freiräume in Anspruch genommen. Die Entwicklung eines Wohngebietes knüpft damit an vorhandene Siedlungsstrukturen an der Grimmer Straße an.

Zustand nach Durchführung: Bei Beachtung bzw. Herleitung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen und bei Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), kann das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Mit Abarbeitung und Umsetzung der Eingriffsregelung auf der nachgelagerten Planungsebene ist davon auszugehen, dass sämtliche vorbereitete Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand/ Bewertung: Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann. Nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Renaturierung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Durch die enge Verzahnung des Bodens mit den anderen Umweltmedien ergeben sich vielfältige Wechselwirkungen. So ist der Boden u. a. wegen seiner Leistungen für den Schutz der anderen Schutzgüter (z. B. Grundwasser) schützenswert.

Der gesamte Änderungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im innerstädtischen Raum und ist stark anthropogen beeinflusst. Hier sind Tieflehm-/Sandgley und Pseudogley (Amphigley) vorhanden. Es handelt sich um ebene bis flachwellige Grundmoräne mit starkem Grundwasser- und mäßigem Stauwassereinfluss. Als Bodenfunktionsbereich werden für den Betrachtungsbereich tiefgründige Niedermoore ausgewiesen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens gilt als gering. Im Plangebiet finden sich keine Rohstoffe, so dass diesbezüglich auch keine Schutzwürdigkeit gegeben ist. Geotope sind auch nicht vorhanden.

Nach mittelmaßstäbiger landwirtschaftlicher Standortkartierung (MMK) wird der 17. Änderungsbereich als natürliche Standorteinheiten Mudde- und lehmunterlagerte Moore ausgewiesen.

Die bisherige Nutzung des Plangebiets hat bereits zu einer großflächigen Überbauung und Versiegelung geführt, die erhebliche Belastungen des Bodens und seiner Funktionen bewirken. Diese sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Allgemein werden durch die Umsetzung des Vorhabens welche Eingriffe in die Böden bauplanungsrechtlich vorbereitet. Es wird davon ausgegangen, dass mehr Fläche ent- als versiegelt wird. Somit kommt es im Hinblick auf die Bodenfunktion zu einer ökologischen Aufwertung.

Eine abschließende Bewertung der Eingriffe ist deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes hätte keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Untersuchungsraum, da die Flächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Der Boden im gesamten Änderungsbereich hat bereits wertgebende Funktionen nachhaltig verloren. Mit der Planung sind keine zusätzlichen Belastungen in unbelasteten Bereichen erzeugt.

Minimierung und Vermeidung: Im Plangebiet herrschen bereits anthropogen stark veränderte Bodenbedingungen vor. Vorhandene Gebäude sowie bestehende Bodenbelastungen werden in Vorbereitung einer Neubebauung zurückgebaut. Nach der Sanierung und Auffüllung mit unbelastetem Boden ist eine Verbesserung der Bodenqualität festzustellen.

Zustand nach Durchführung: Für die Neubebauung ist von einer Versiegelungen für die Errichtung von Gebäuden mit Nebenanlagen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen und Spielplatz auszugehen. Dies betrifft jedoch ausschließlich vorbelastete Flächen. Durch Nutzung vorbelasteter Standorte wird der Flächenverbrauch unbelasteter Bereiche vermieden. Ferner wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet. Insgesamt sind mit der Planung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bodens ableitbar.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand/ Bewertung: Entsprechend § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG sind Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Insbesondere gilt dies für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen. Dem vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einem ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen.

Die Änderungsfläche liegt laut LINFOS in einem Bereich ohne nutzbares Grundwasserdargebot. Es ist kein Grundwasserleiter vorhanden. Die Grundwasserneubildung liegt bei >250 mm/a. Die MMK weist einen Flurabstand von zehn bis sechs dm aus. Auf der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Graben 22 Z/002, der in diesem Abschnitt verrohrt ist. Insgesamt besitzen die betroffenen Flächen lediglich eine allgemeine Wertigkeit für den Naturschutz.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen. Allgemein ist durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand (nach Abbruch der gewerblichen Anlagen) mit einer Abnahme des Versiegelungsgrads zu rechnen. Niederschlagswasser wird gesammelt und über eine Vorflut in den Graben 22 Z/002 abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass der lokale Wasserhaushalt unverändert bleibt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte insgesamt keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die vergangenen und derzeit bestehenden gewerbliche Nutzung würden sich auch weiterhin negativ auswirken. Auswaschungen von Bodenbelastungen in tiefere Grundwasserschichten könnten auch weiterhin stattfinden. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beansprucht ausschließlich einen langjährig baulich genutzten und innenstadtnahen Bereich.

Zustand nach Durchführung: Mit der Erschließung und Neubebauung wird Versickerungsfähigkeit des Bodens anteilig reduziert. Niederschlagswasser muss zukünftig gesammelt und ordnungsgemäß abgeleitet werden. Eine konkrete Auseinandersetzung mit der Regen- und Abwasserbehandlung ist auf dieser Planungsebene jedoch nicht möglich. Diese erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung wird künftig durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation als Trennsystem sichergestellt.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand/ Bewertung: Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Boden und Wasser. So können Luftschadstoffe als Depositionen aus der Atmosphäre in den Boden übergehen. Über den

Luftpfad können auch schädliche Einwirkungen auf die Menschen übertragen werden. Der Untersuchungsraum wird dem Klimatyp der gemäßigten Breiten (10-30 km) zugeordnet. Die Ostsee und die Boddengewässer prägen das Klima in solchem breiten Streifen ins Landesinnere hinein. Die Ostsee hat zum einen eine temperaturstabilisierende Wirkung, zum anderen sind Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten erhöht. Der Land-Seewind-Effekt ist eine Besonderheit, aufgrund von Luftdruckunterschieden. Der Effekt kann Temperatursprünge von drei bis neun °C hervorrufen. Das im Untersuchungsraum vorherrschende östliche Küstenklima ist gegenüber dem westlichen kontinentaler geprägt. Durch die Lage im innerstädtischen Randbereich unterliegt das Untersuchungsgebiet gleichermaßen den Einflüssen von Stadt- und Landklima.

Vorbelastungen durch Schadstoffe gehen in geringem Maße von den angrenzenden Straßen und Emissionen aus Privathaushalten aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) lassen sich mit der Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Mikroklima ableiten. Auswirkungen können während der Umsetzung des Vorhabens durch Baufahrzeuge und Bauabläufe sowie durch motorisierten Verkehr im Wohngebiet erfolgen. Im Hinblick auf die Luftqualität sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen aufgrund des geringen Flächenumfangs zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes hätte keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf ehemalige Gewerbeflächen mit bereits partiell hohem Versiegelungsgrad beschränkt. Zugunsten der Neubebauung werden die alten Anlagen zurückgebaut, so dass der Versiegelungsgrad im Vergleich mit der baulichen Vornutzung insgesamt nicht erheblich zunimmt.

Im Sinne des globalen Klimaschutzes als Gegenstand der Bauleitplanung und einer damit verbundenen notwendigen Reduzierung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase, wird mit der vorliegenden Planung bereits die Förderung des ÖPNV sowie des nichtmotorisierten und fußläufigen Verkehrs vorbereitet. Dies spiegelt sich bereits in der siedlungsnahen Wahl des Standortes wider.

Zustand nach Durchführung: Aus mikroklimatischer Sicht ist die vorbereitende Entwicklung eines Wohngebietes, bezogen auf die Bodenversiegelung, vergleichbar mit der früheren Nutzung als Gewerbestandort. Negative Auswirkungen lassen sich aus Sicht des Klimaschutzes nicht ableiten. Art und Umfang der Planung lassen keine Auswirkungen auf die klimatische Situation in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erwarten. Anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf die klimatische Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind mit der bisherigen Situation vergleichbar.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebiets wird geprägt durch seine Lage am Stadtrand und hier durch das nahegelegene Einkaufszentrum sowie durch Wohnbebauung, gewerbliche Bebauung und Brachflächen mit Gehölzaufwuchs.

Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale M-V wurde der überwiegende Teil des Planungsgebietes als urbaner Raum erfasst und damit keinem Landschaftsbildraum zugeordnet. Der Änderungsbereich gehört großräumig zum Nördlichen Insel- und Boddenland. Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ Insgesamt ist das Schutzgut Landschaftsbild durch seine bestehende Lage als von geringer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Gegenüber einer unveränderten Umsetzung des Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen. Allgemein wird durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes der städtebauliche Missstand der Gewerbebranche beseitigt und die städtisch geprägte Bebauung entlang des Grabens 22 Z/002 am Aalbruch bis zur Straße Grimmer Straße geschlossen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennut-

zungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung beschränkt sich ausschließlich auf ehemalige Gewerbeflächen innerhalb des geplanten Siedlungsgebiets. Es wird ausschließlich ein erheblich anthropogen vorbelasteter Standort überplant.

Zustand nach Durchführung: Mit der Umsetzung der Planung bzw. mit einer späteren Verwirklichung eines Wohnstandortes, wird sich der bisherige Bebauungsrand nördlich der Grimmer Straße und damit auch die nordwestliche Stadtansicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Situation positiv einfügen. Es ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum künftig für die Naherholung wichtige Funktionen erfüllen wird.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand/ Bewertung: Nach Angabe der unteren Denkmalschutzbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind im Änderungsbereich keine geschützte Denkmäler und sonstige schützenswerte Objekte bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung: Allgemein ist im Rahmen der späteren Bebauung angesichts der erforderlichen Erdarbeiten ggf. eine sach- und fachgerechte Bergung und Dokumentation eines Bodendenkmals zu gewährleisten.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung der Planung hätte keine konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Auch auf Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplans wäre die Entwicklung von Baugebieten mit der Aufstellung eines Bebauungsplans jederzeit möglich.

Minimierung und Vermeidung: Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Zustand nach Durchführung: Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können nicht festgestellt werden.

3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, das heißt den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern. Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine große Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und in der Regel nicht oder nur über einen weiten Zeithorizont hinweg wiederherstellbar sind, kommen im Plangebiet nicht vor. Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Flächen geringfügig verändern. Dies betrifft weniger die vorhandenen Biotop sowie die Biotopfunktion als vielmehr die Struktur der Bebauung. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden Strukturen entstehen, die sich in die Umgebung einfügen.

Um Baufreiheit zu erlangen, müssen die bestehenden baulichen Anlagen entfernt werden, die bisher der Avifauna und Fledermäusen als Lebensraum dienen. Die anschließende Überbauung des Plangebietes führt partiell zu einer zusätzlichen Versiegelung von brachliegenden Flächen und verhindert die vollständige Versickerung von Oberflächenwasser.

Geringwertige Kleinstbiotope werden im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden. Der Verlust kann durch Baumpflanzungen kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sichern den Bestand von Brutvögeln und Fledermäusen.

Im Hinblick auf die Fauna bewirkt die Strukturänderung nur eine geringe Änderung, da auch zukünftig vor allem ubiquitäre Arten (Kulturfolger) die Fläche nutzen werden. Das betrifft insbesondere die Avifauna.

Durch die Entfernung des Gehölzbestands und die geplante mehrgeschossige Bebauung mit partiell zusätzlicher Versiegelung wird sich das Mikroklima am Standort nicht verändern. Die gute

Durchlüftung aufgrund der küstennahen Lage bleibt erhalten. Ein verdichtetes Stadtquartier mit guter innerstädtischer Anbindung stellt eine flächenschonende Siedlungsform dar (Nutzer je Flächeneinheit) und erleichtert die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel (Modal Split). Maßnahmen der Innenentwicklung sind daher unabhängig von einzelnen lokalen Eingriffen insgesamt positiv im Sinne des Boden- und Klimaschutzes zu werten.

3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgenommen sind nach § 1a BauGB solche Eingriffe, die zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig waren.

Eine vorhabenkonkrete Eingriffsbewertung ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch noch nicht möglich, da mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans keine konkreten Eingriffe zugelassen werden. Es wird an dieser Stelle deshalb auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - verwiesen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

3.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Es werden bereits anthropogen geprägte Flächen beansprucht, welche zugunsten des Vorhabens von Altlasten bereinigt werden. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume verändert; gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeiteneinschränkung für die Baufeldfreimachung vorgesehen.

Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen, sind nach § 8 (1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird als kompensationsmindernde Maßnahme bewertet.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dabei werden die vorhandenen Gebäude und Versiegelungen zugunsten der Neubebauung zurückgebaut. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 115 – Am Aalbruch - gehen einzelne Gehölzbestände verloren.

Eingriffsermittlung: Eine flächenscharfe Eingriffsermittlung gemäß *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen*, LUNG 2013 / Heft 2 kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Da die als Verlust zu berechnenden Flächen im Wirkungsbereich des künftigen Wohngebietes liegen und bereits anthropogenen Einflüssen unterliegen, wird eine Kompensation allgemeiner Naturraumfunktionen als ausreichend erachtet. Es sind folgende Biotope betroffen:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m ²)
13.3.2 PER	149	-	0,4	(0,5+0,5) x 0,75 x 1	45
13.9.8 PZS	363	-	0,4	(0,5+0,5) x 0,75 x 1	109
14.11.3 OBV	260	1	0,4	(1+0,5) x 0,75 x 1	117
Gesamt:					271

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 1 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Umgebend seien keine wertgebenden Biotoptypen vorhanden, welche im Hinblick auf mittelbare Eingriffswirkungen zu berücksichtigen wären, so dass für das Vorhaben

mittelbaren Eingriffswirkungen rechnerisch nicht zu berücksichtigen sind. Entsprechend der o.a. Ermittlung liegt das Flächenäquivalent für Kompensation bei 271 Punkte.

Die Kompensationsmaßnahme kann innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 115 umgesetzt werden.

5. Fazit

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der gesamte Änderungsbereich aufgrund der erheblichen Vorbelastungen keine besonderen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz erfüllt. Gleichwohl ist das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wie z.B. Fledermäuse oder Vögel nicht gänzlich auszuschließen. Aus diesem Grund hat in den nachgelagerten Planungsebenen eine intensive Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfolgen, da erst hier konkrete Eingriffe bzw. Vorhaben abgeleitet werden können.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes wird mit der Schaffung eines attraktiven städtischen Quartiers aufgewertet. Mit der Aufhebung der Barrierewirkung steht die Fläche zukünftig auch zur Naherholung zur Verfügung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriff flächenscharf zu bilanzieren und der Ausgleich nachzuweisen. Angesichts des künftigen, kleinflächigen Wohnstandortes wird der Ausgleich innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister