



Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

02.03.2020
Ak./Tel. -4233

17. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
(im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch -)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Am 27.11.2015 wurde der Flächennutzungsplan bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung ortsüblich neu bekannt gemacht. Inzwischen wurden die 20., 21., 23. und 24. Änderung festgestellt (inkl. 2 Berichtigungen), daher wird im Weiteren auf den Stand 26.07.2019 Bezug genommen.

Die mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans zu überplanende Fläche liegt nordwestlich des Innenstadtbereichs im Stadtteil „Fettenvorstadt“ zwischen der Grimmer Straße und dem nördlich verlaufenden Graben 22 Z/002. Der Änderungsbereich ist ca. 0,83 ha groß.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine gewerblich genutzte Fläche, die teilweise brach liegt. Die gewerblichen Nutzungen im Planbereich sind nicht verfestigt bzw. haben sich rückläufig entwickelt. Der Bereich bietet aufgrund der Stadtzentrumnähe Potential für eine nachhaltige Wohnentwicklung mit Mehrfamilienhäusern.

Ziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Städtebauliche Rahmenplan „Fettenvorstadt“ (Stand: 2015) schlägt als Zielstellung vor, mit der Auslagerung von störendem Gewerbe mehr Wohnbauflächen zu schaffen.

Damit weicht die Zielstellung von der ursprünglichen, dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Konzeption ab, die eine Konzentration gewerblicher Nutzungen südlich des Grabens 22 Z/002 vorsah. Diese abweichende städtische Zielstellung soll mit der vorliegenden 17. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Parallelverfahren wird entsprechend der Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - mit der Ausweisung von Allgemeinden Wohngebieten erarbeitet.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2008 durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 05.03.2008 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor durch die Auslegung des Vor-

entwurfs 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 erfolgte. Mit Anwendung dieser rechtlichen Grundlage wurde das Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - beschleunigt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 17. Änderung des FNP wurde von der Bürgerschaft am 21.02.2019 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht und wesentlicher, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen vom 08.04.2019 bis zum 13.05.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2019 beteiligt.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat die Bürgerschaft geprüft. Der Feststellungsbeschluss wurde am 16.09.2019 gefasst.

Die Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans, beantragt am 28.10.2019, wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am 19.12.2019; Az.: 04209-19-44 mit Auflagen erteilt. Die Auflagen wurden entsprechend erfüllt.

Umweltbelange

Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen ist zwischen den spezifischen Auswirkungen der Planung (Änderung der Nutzungsart) sowie den mit einer Neubebauung der brach gefallenen Flächen allgemein einhergehenden Auswirkungen zu unterscheiden. Gegenüber einer Umsetzung des unveränderten Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen.

Mit der Neubebauung sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Siedlungsentwicklung ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Gestaltung des Landschaftsraums wird mit der Schaffung eines Wohnquartiers aufgewertet.

Es werden bereits anthropogen geprägte Flächen beansprucht, welche zugunsten des Vorhabens von Altlasten bereinigt werden. Mit der Aufhebung der Barrierewirkung stehen die Flächen zukünftig auch zur Naherholung zur Verfügung.

Es kann aufgrund der erheblichen Vorbelastungen von keinen besonderen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz ausgegangen werden, dennoch ist das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wie Fledermäuse und Vögel nicht gänzlich auszuschließen. Aus diesem Grund hat in den nachgelagerten Planungsebenen eine intensive Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erfolgen, da erst hier konkrete Eingriffe bzw. Vorhaben abgeleitet werden können.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe flächenscharf zu bilanzieren und ggf. der Ausgleich zu regeln.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit lagen keine Stellungnahmen vor.

Den für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Anregungen wurde gefolgt.

Schlussbemerkung

Die Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 28.02.2020 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Jedermann kann die 17. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ab diesem Tag im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde, Markt 15, 17489 Greifswald, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 6a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingestellt. Darüber hinaus werden die Planunterlagen über das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht.

gez.

Jafar Akrami