Veröffentlichungsexemplar

Anlage 2 zum Beschluss Nr. BV-V/08/0333 vom 21.09.2026

34. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

i.V.m.
Bebauungsplan Nr. 3 - Stralsunder Straße -
und
Bebauungsplan Nr. 105 - Steinbeckervorstadt -

Begründung zum Entwurf mit Umweltbericht

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt - Abt. Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde
Bearbeitung: Dipl. Ing. Georg Döll / Dipl. Ing. Jafar Akrami
Tel. 03834 8536 4211

Stand: 28.07.2026

Inhaltsverzeichnis

I. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 5

1 EINLEITUNG 5
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 5
1.2 Verfahrensablauf 5
1.3 Lage des räumlichen Geltungsbereichs 6
1.4 Planungsvorgaben, übergeordnete und örtliche Planungen 6
1.4.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben 6
1.4.2 Landes- und Regionalplanung 6
1.4.3 Bauleitplanung 7
1.4.4 Landschaftsplanung 7
1.4.5 Informelle Planungen 8
1.5 Alternativen 8

2 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION 9
2.1 Nutzung, Demographie, Wohnungsbedarf 9
2.2 Siedlungsstruktur 9
2.3 Verkehrsinfrastruktur, stadttechnische Infrastruktur 9
2.4 Freiräume, Grünflächen, Boden, Natur und Landschaft 10
2.5 Wasserflächen und Wasserwirtschaft 11
2.6 Hochwasserschutz und Meeresspiegelanstieg 11
2.7 Immissionen 11

3 INHALTE DER PLANUNG 12
3.1 Städtebauliche Konzeption 12
3.2 Darstellungen 13
3.2.1 Bauflächen 13
3.2.2 Verkehrsflächen 13
3.2.3 Versorgungsleitungen 13
3.2.4 Grünflächen 14
3.2.5 Wasserflächen 14
3.2.6 Flächen für die Landwirtschaft 14
3.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
3.3 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise 14
3.4 Flächenbilanz 15

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15
4.1 Flächennutzungen 15
4.2 Umweltauswirkungen 16

5 RECHTSGRUNDLAGEN 16

II. UMWELTBERICHT 18

1 EINLEITUNG 18
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans 18

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung....19

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN....22

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung....22

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung....26

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen....28

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten....28

2.5 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen....28

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN....29

3.1 Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben....29

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)....29

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung....29

3.4 Quellenverzeichnis....30

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) ist gemeinsam mit der Hansestadt Stralsund Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als große kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die am Greifswalder Bodden der Ostsee liegende Stadt ist ca. 51 km² groß und hat ca. 59.000 Einwohnerinnen und Einwohner (mit Hauptwohnsitz, Stand 2025, Quelle: Einwohnermelderegister).
In den zurückliegenden zwei Jahrzehnten ist in der Universitäts- und Hansestadt überwiegend Einwohnerzuwachs zu verzeichnen, womit weiter gestiegener Bedarf an Wohnraum verbunden ist. Die Stadt Greifswald entwickelt daher kontinuierlich Wohnbaustandorte, um die bedarfsgerechte Verwirklichung von Wohnbauvorhaben zu sichern.

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Steinbeckervorstadt sollen mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3 - Stralsunder Straße - und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt bei Erhalt der wesentlichen stadtbildprägenden Baustrukturen Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs geschaffen werden. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei den Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 105 sind jedoch Entwicklungen der Nutzung sowie Belange wie zum Moorschutz zu berücksichtigen, welche in dieser Form zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplans noch nicht gegeben waren.
Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Steinbeckervorstadt ist es daher gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 erforderlich geworden, den Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) für den räumlichen Geltungsbereich zu ändern. Das erfolgt im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.
Zur effizienten Durchführung des Verfahrens erfolgte - auch in Hinblick auf den relativ geringeren Umfang der Unterlagen - die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans über einen angemessenen Zeitraum von ca. zwei Wochen, bei der frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB über ca. drei Wochen. Damit soll im Weiteren eine gleichzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Entwürfe der Änderung des Flächennutzungsplans und der o.g. Bebauungspläne erreicht werden.
Statt bisher Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Grün- und Verkehrsflächen und Flächen für die Landwirtschaft sollen in teilweise veränderter Lage Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Grün-, Wasser- und Verkehrsflächen dargestellt werden.

1.2 Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Folgender Verfahrensablauf wurde erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss 02.03.2026
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 09.06.-23.06.2026
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.05.2026
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vsl. September 2026
- Veröffentlichung des Entwurfs vsl. November/Dezember 2026
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vsl. November/Dezember 2026
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss vsl. März 2027

1.3 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) liegt nördlich des Rycks im Stadtteil Steinbeckervorstadt. Er hat eine unregelmäßige Form und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Deich (Riegeldeich Steinbeckervorstadt) und landwirtschaftliche Flächen sowie zur benachbarten Gemeinde Neuenkirchen gehörende Grünflächen südlich der Ladebower Chaussee,
- im Osten durch Grünflächen westlich bzw. südlich der Ladebower Chaussee, durch den Grabenverlauf (Graben 14/1, ehem. Baberow), das Bahngleis und die Forumsfläche,
- im Süden durch den Ryck,
- im Westen durch gewerblich genutzte Flächen, Grünflächen und den Deich (Riegeldeich Steinbeckervorstadt).

Der räumliche Geltungsbereich ist etwa 14,7 ha groß und umfasst Teile der Flure 3, 4 und 5 der Gemarkung Greifswald.

1.4 Planungsvorgaben, übergeordnete und örtliche Planungen

1.4.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Bauleitplanungen sind gemäß der §§ 1 bis 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
Mit der Flächennutzungsplanung wird gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die vorbereitende Bauleitplanung erarbeitet, in der „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen [ist].“ Sie ist Basis für die Bebauungsplanung, in die als verbindliche Bauleitplanung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung aufgenommen werden.
Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

1.4.2 Landes- und Regionalplanung

<u>Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern</u>

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016 als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund / Greifswald ausgewiesen (Ziel 3.2 (3) / Abbildung 7). Als Kernstadt bildet Greifswald mit Umlandgemeinden einen Stadt-Umland-Raum (Ziel 3.3.3 (1)).
Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

4.1 (2) Grundsatz: Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

4.1 (5) Ziel: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

4.2 (1) Ziel: Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

4.6 (5) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

<u>Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern</u>

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010 konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms:

3.1.3 (6) Grundsatz: Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

4.1 (2) Grundsatz: Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.
4.1 (3) Ziel: Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte.
4.1 (4) Ziel: Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.
4.1 (6) Grundsatz: Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.
5.3 (2) Grundsatz: In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen. Die Anpassungspflicht nach § 1 Absatz 4 BauGB wird damit erfüllt.

1.4.3 Bauleitplanung

<u>Flächennutzungsplan</u>

Der Flächennutzungsplan (FNP) der UHGW ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam.
Der FNP ist unter Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung am 27.11.2015 ortsüblich neu bekannt gemacht worden. Danach gab es weitere Änderungen. Daher wird im Weiteren auf den Stand der 29. Änderung, wirksam seit dem 27.08.2022, Bezug genommen. In dieser Fassung ist der räumliche Geltungsbereich als Wohnbauflächen - ergänzt durch die Darstellung je eines Planzeichens für Universität (Einrichtung der Ausbildung) und Verwaltung (sonstige Einrichtung) -, gemischte Bauflächen, Hauptverkehrsstraßen, sonstige Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dem Flächennutzungsplan wurde entsprechend dem Rechtsstand von 1999 ein Erläuterungsbericht ohne Umweltbericht beigefügt. Am 08.12.2025 beschloss die Bürgerschaft der UHGW die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

<u>Bebauungspläne</u>

Die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne Nr. 3 - Stralsunder Straße – und Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – wurden 1994 bzw. 2010 gefasst. Dabei wurde eine weitgehende Bebauung der Plangebiete angestrebt. Dieses Ziel konnte nach Bekanntwerden komplizierter geologischer und hydrogeologischer Bedingungen, Bedenken der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer hinsichtlich möglicher Bauschäden und veränderter Schwerpunkte der Stadtentwicklung seinerzeit nicht weiter verfolgt werden.
Mit der stärkeren Ausrichtung des Städtebaus auf die bauliche Innenentwicklung rückten die Plangebiete erneut in den Fokus, so dass nach eingehenderen Untersuchungen der Boden- und Wasserverhältnisse die Bearbeitung der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105 mit dem Ziel der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Steinbeckervorstadt - insbesondere Bestandserhaltung und Schaffung von Wohnraum - wieder aufgenommen wurde.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 wurde ergänzt und überlagert somit auch einen Teil des Ergänzungsbereichs der 1. Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 - Am Rosental - (rechtskräftig seit 2006, Ergänzung und Änderung 2008). Dort befindet sich der stadtgeschichtlich bedeutsame Rosenthaler Brunnen der ehemaligen Saline, welcher der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

1.4.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der UHGW von 1995/96 weist den Änderungsbereich im Wesentlichen als historische Siedlungsbereiche, als Industrie-, Hafen- und Gewerbegebiet mit Maßnahmen zur Umfeldverbesserung und als Dauergrünland / extensive Nutzung aus. Dabei ist ein geringerer Flächenanteil für bauliche Nutzung vorgesehen als beim Flächennutzungsplan, wobei

insbesondere die rückwärtigen Bereiche der Stralsunder Straße von Bebauung freigehalten werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind jedoch maßgebend.

1.4.5 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Aus der prognostizierten Einwohnerentwicklung wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030*plus* (2017) die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Sozial- und Mietwohnungen) und an Ein- und Zweifamilienhäusern abgleitet. Für den Zeitraum von 2015 bis 2030 wurde ein Neubaubedarf in Höhe von maximal ca. 3.000 Wohnungen ermittelt, verteilt zu ca. 2/3 auf Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) und zu ca. 1/3 auf Ein- und Zweifamilienhäuser.
Im Stadtentwicklungsbericht 2023 (Sachstand zum ISEK Greifswald 2030*plus*) konnte nach der Hälfte des Planungshorizonts festgestellt werden, dass die Bevölkerung bis dahin schneller zunahm als erwartet, sich gemäß städtischem Monitoring die Wohnungsanzahl bereits um ca. 2.400 Wohnungen erhöhte und sich des Weiteren der Schwerpunkt der Wohnungsmarktsegmente deutlich zum Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verlagerte.
Neben dem B-Plan Nr. 105 wurde nunmehr auch der B-Plan Nr. 3 in die bauplanungsrechtlich mit erster Priorität zu sichernden Standorte aufgenommen.

Verkehrsentwicklungsplan, Nahverkehrsplan und Radverkehrsplan

Das Leitziel der „Stadt der kurzen Wege“ soll bei der Ausweisung neuer Bebauungsgebiete verfolgt werden. Eine Priorisierung des Umweltverbunds wird angestrebt.
Gemäß des Verkehrsentwicklungsplans 1993/94 zählen die Stralsunder Straße und die Ladebower Chaussee zum städtischen Straßenhauptnetz. Untersucht wurde auch der Planfall der Anbindung der Ladebower Chaussee an eine Querung des Rycks im Osten der Stadt.
Im Nahverkehrsplan 2017 bis 2027 für den Landkreis Vorpommern-Greifswald und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zählt die bisher nicht an den städtischen Busverkehr angebundene Steinbeckervorstadt zu den mittelfristigen Handlungsbereichen zur Weiterentwicklung der ÖPNV-Erreichbarkeit und der Angebotsqualität.
Der Radverkehrsplan Greifswald 2010 weist die Stralsunder Straße sowie eine Verbindung von der Fußgängerbrücke nach Norden als Hauptrouten des Radwegenetzes aus. Gemäß Modal-Split-Untersuchung 2014 verfügt die Stadt mit 39% aller Wege über einen hohen Radverkehrsanteil.
Die durch den Änderungsbereich führende, 2014 reaktivierte Bahnstrecke 6787 Greifswald - Ladebow fand noch keinen Eingang in die hier genannten Planwerke.

Rahmen- und Masterpläne

Die Steinbeckervorstadt wurde im Rahmenplan Innenstadt und Fleischervorstadt (2016) untersucht und als Schwerpunktraum der Stadtentwicklung und Stadterneuerung erfasst. In fehlgenutzten bzw. unternutzten und in rückwärtigen Bereichen wurde eine Neubebauung als Wohngebiet vorgeschlagen.
Eine speziell auf den historischen Stadtteil bezogene Untersuchung erfolgte mit dem Masterplan Steinbeckervorstadt (2020). Damit erhielten Themen wie

- Entwicklungspotential des Hafenbereichs sowie rückwärtiger Flächen
- Immissionsbelastungen durch Verkehr und Gewerbe
- Topographie (Geländehöhen teilweise unter dem Meeresspiegel)
- Boden- und Wasserverhältnisse (Torfböden, ehemalige Gewässerstrukturen)
- Schaffung von Retentionsflächen (Bodenschutz)

mehr Aufmerksamkeit. Im Ergebnis konnten stärker an den Standort angepasste Bebauungsvorschläge abgeleitet werden.

1.5 Alternativen

Zum räumlichen Geltungsbereich besteht aufgrund der Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie der Ortsgebundenheit des Bestands keine sinnvolle Alternative.

Mit den beiden Varianten des Masterplans Steinbeckervorstadt sowie den beiden Varianten des städtebaulichen Konzepts (2023) der Bebauungspläne Nr. 3 und 105 wurde eine grundsätzliche städtebauliche Vorzugslösung für die Entwicklung der Plangebiete mit mehrmaliger Beteiligung der Öffentlichkeit herausgearbeitet. Unter stärkerer Beachtung der natürlichen und baulichen Gegebenheiten wurde der städtebauliche Rahmen für die weitere Entwicklung der baulichen Nutzung sowie der grünen und blauen Infrastruktur optimiert.
Daher sind nunmehr keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen auf der übergeordneten Planungsebene der Flächennutzungsplanung sinnvoll zu verfolgen.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Nutzung, Demographie, Wohnungsbedarf

Die Steinbeckervorstadt wird von einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und zum Teil von soziokulturellen Einrichtungen geprägt. Die Vorstadt liegt am Museumshafen, dessen Promenaden gern zur Erholung aufgesucht werden. Im südlich des Rycks direkt gegenüberliegenden Stadtzentrum sind zahlreiche Arbeitsstätten und Einrichtungen - Versorgung, Kultur, Verwaltung usw. - auf kurzem Weg zu erreichen. Damit eignet sich die Steinbeckervorstadt für urbanes Leben, anderseits treten Nutzungskonflikte insbesondere zwischen Wohnen und Gewerbe auf.
Die Lagegunst bewirkte im Zusammenhang der relativ guten Erschließung und mit Anforderungen wie der flächensparenden Innenentwicklung, der Umnutzung störender gewerblicher Flächen und der Klimaanpassung die Priorität der Entwicklung des Gebiets.
Im Änderungsbereich lebten laut Einwohnermelderegister im Jahr 2024 (Stichtag 31.12.) 235 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Jahr 2014 waren es 196.
In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts führte unzureichende Bauerhaltung im Zusammenhang mit den damaligen Schwerpunkten der Stadtentwicklung zu Nutzungsschwächen, so dass zum Teil flächenextensives Gewerbe bisheriges Wohnen ablöste.
Seit mehreren Jahren ist nunmehr der Wohnungsmarkt in Greifswald angespannt. Im Jahr 2024 betrug die Leerstandsquote lediglich 3,1 % und lag damit unter der anerkannten Fluktuationsreserve von 4,0 %. Bei den 115 Wohnungen im Änderungsbereich, die sich sämtlich im statistischen Bezirk 2 befinden, gab es gemäß städtischem Monitoring keinen Leerstand.
Auf eine aktuelle Wohnbedarfsanalyse für Greifswald kann derzeit nicht zurückgegriffen werden. Im o.g. Stadtentwicklungsbericht wird eingeschätzt, dass sich in den folgenden Jahren die Vergrößerung des Wohnungsbestands bei entsprechender Flächenverfügbarkeit und Kapazität weiterhin bei ca. 300 Wohnungen / Jahr bewegen kann.

2.2 Siedlungsstruktur

Der Änderungsbereich umfasst den größten Teil der historischen „Steinbeckervorstadt“, welche nördlich des Rycks gegenüber der Altstadt liegt. Die schriftlich belegte Geschichte der Vorstadt reicht bis zu den 1193 erwähnten Salzpfannenstellen zurück. Sie entwickelte sich an einem Übergang über den Ryck um die Stralsunder Straße. Es entstanden ein Hospital, Befestigungsanlagen und die ehemalige Lastadie, die heutige Salinenstraße. Im 18. und 19. Jahrhundert prägte die Salzgewinnung mit Gradierwerken den Hafenbereich. Bis um 1850 entstand nun eine kleinstädtisch wirkende Besiedlung der Stralsunder Vorstadt mit eingeschossigen Wohn- bzw. Handwerkerhäusern. Nach den Zerstörungen durch das Sturmhochwasser 1872 begann sich die städtebauliche Gestalt zu einer überwiegend geschlossenen, teils mehrgeschossigen Bebauung zu wandeln. Ab 1945 entstanden durch Abrisse und später durch teilweise wenig angepasste Neubebauung Störungen der städtebaulichen Struktur.

2.3 Verkehrsinfrastruktur, stadttechnische Infrastruktur

Der Änderungsbereich wird über die zum städtischen Straßenhauptnetz gehörende Stralsunder Straße, die Anliegerstraßen Salinenstraße und An der Bleiche sowie über weitere unbefestigte

Stichstraßen erschlossen. Nördlich und östlich des Änderungsbereichs befindet sich die Ladebower Chaussee. Absehbar wird die Verkehrsbelastung der Stralsunder Straße unabhängig von der Änderung des Flächennutzungsplans zunehmen.
Entlang der Stralsunder Straße verläuft der Ostseeküstenradweg (Hauptradweg).
Für den ruhenden Verkehr steht u.a. der bewirtschaftete Parkplatz „Museumshafen Nord“ zur Verfügung, welcher jedoch größtenteils der Abdeckung des gebietsfremden Stellplatzbedarfs des südlich des Rycks gelegenen Stadtzentrums dient. Ein weiterer im Osten des räumlichen Geltungsbereichs an der Salinenstraße gelegener Parkplatz wird insbesondere durch Bus- und Lkw-Verkehr genutzt.
Das Plangebiet ist über außerhalb des Gebiets liegende Haltestellten des Stadtbusverkehrs erreichbar. Innerhalb des Plangebiets befinden sich bisher keine Haltestellen. Es kann auf On-Demand-Verkehr zurückgegriffen werden.
Im Südosten verläuft die Bahnstrecke 6787 Greifswald - Ladebow durch den Änderungsbereich, welche gegebenenfalls künftig auch für den Personennahverkehr mit einem Haltepunkt am Museumshafen genutzt werden könnte. Für die Realisierung von baulichen Vorhaben auf Flurstücken mit Bahnanlagen besteht bei den benötigten Flächen die Notwendigkeit des bahnrechtlichen Verfahrens zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken.
Das Hafenbecken, welches anteilig im Änderungsbereich sowie überwiegend südlich des Änderungsbereichs liegt, ist Teil des Rycks und somit Bundeswasserstraße.
Das Plangebiet wird im Südwesten von einer stillgelegten Ferngasleitung (Ontras FGL 92) tangiert, deren genaue Lage nicht bekannt ist. Diese Leitung ist bei Notwendigkeit durch den Leitungsträger zu entfernen.
Die stadttechnische Infrastruktur der Steinbeckervorstadt umfasst die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser (inkl. Löschwasser) und Kommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung. Hingegen bestehen bisher kein umfassendes Entwässerungssystem für Niederschlagswasser und kein Fern- oder Nahwärmenetz. Das Gebiet wird in der kommunalen Wärmeplanung als Nahwärmenetz-Prüfgebiet eingestuft.

2.4 Freiräume, Grünflächen, Boden, Natur und Landschaft

Die Steinbeckervorstadt wurde im Süden der Niederung des Rycks und der ehem. Baberow angelegt, welche hier ca. einen Kilometer breit ist. Dazu erfolgten Aufschüttungen auf Moor- bzw. Torfboden. Seit der verstärkten Entwässerung insbesondere der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ab den 1960er Jahren ist die Steinbeckervorstadt von Moordegradierung und Geländeabsackung betroffen.
Die gegenwärtigen Geländehöhen liegen in der Vorstadt zwischen ca. -0,80 m NHN in Randbereichen und ca. 2,60 m NHN im Bereich der Straßen. Topographie und Baugrundverhältnisse beschränkten die bauliche Entwicklung. Daher ist die Bebauung der Steinbeckervorstadt in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung zumeist von Grünflächen und im Weiteren von Polderflächen umgeben.
Nordöstlich der Steinbeckervorstadt befindet sich der bis ca. 20 m hohe Hügel einer in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre rekultivierten Mülldeponie, der in einigen Jahren als öffentlicher Raum u.a. für Freizeitnutzungen freigegeben werden könnte. Im Osten des Änderungsbereichs ist der Rosenthaler Brunnen, ein Zeugnis der Solegewinnung, erhalten.
Mit der Nordpromenade des Museumshafens verfügt der Änderungsbereich über öffentlichen Freiraum mit hohem Freizeitwert. Hingegen sank die Aufenthaltsqualität in der Stralsunder Straße durch den Straßenausbau und die erhebliche Verkehrsbelastung.
Ein Teil der Gärten verwilderten nach der Nutzungsaufgabe infolge Vernässung. Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist wegen hoher Grundwasserstände nicht möglich.
Der Änderungsbereich weist einen umfangreichen Gehölzbestand auf, welcher sich teilweise auch auf Brachflächen entwickelte.

2.5 Wasserflächen und Wasserwirtschaft

Südlich des Änderungsbereichs sowie teilweise im Änderungsbereich befindet sich der als Museumshafen genutzte Stadthafen. Er ist Teil des Rycks, welcher östlich der Steinbeckerbrücke Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße ist. Die das Gebiet entwässernden Gräben 14/1/1, 14/1 und 15/St 3 sind ebenso wie der Ryck im weiteren Verlauf ab der Steinbeckerbrücke Gewässer 2. Ordnung, weisen jedoch Wasserstände unter dem Meeresspiegel auf, so dass über Schöpfwerke in den Ryck abgeleitet wird.
Der Ryck ist ein gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WWRL) als Oberflächenwasserkörper RYZI-1 900 ein berichtspflichtiges Gewässer, für das jede nachteilige Änderung des Zustands untersagt ist (Verschlechterungsverbot) sowie das Ziel, einen guten Zustand zu erreichen, besteht (Zielerreichungsgebot). Mit dem verringerten Umfang dargestellter Bau- und Verkehrsflächen im Änderungsbereich ist auch ein verminderter Eintrag von ggf. stofflich belasteten Regenwasser verbunden. Bei wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnissen ist die Minderung der Stoffeinträge im zufließenden Oberflächenwasser durch Vorreinigung zu berücksichtigen.

2.6 Hochwasserschutz und Meeresspiegelanstieg

Der Änderungsbereich ist Teil eines Hochwasserrisikogebiets gemäß § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
Im Bereich der Küste vor Greifswald wird bei einem 200-jährigen Hochwasserereignis mit einem Referenzwasserstand (RWH) von 2,40 m NHN gerechnet. Mit einem Zuschlag von 1,00 m als Vorsorgemaß für den bis 2120 erwarteten Meeresspiegelanstieg (Klimaanpassung) ergibt sich ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 3,40 m NHN. (Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, 2-5 / 2022).
Im Änderungsbereich besteht Überflutungsgefahr durch Meeres- und Binnenhochwasser, welche durch das Hochwasserschutzsystem um Greifswald weitgehend gebannt wird. Für den Schutz vor Meereshochwasser wurde ein Sturmflutschutzsystem und für den Schutz vor Binnenhochwasser wurde westlich der Steinbeckervorstadt als Hochwasserschutzanlage ein Riegeldeich errichtet. Ein Restrisiko besteht bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen.
Aus dem prognostiziertem Meeresspiegelanstieg um 1,00 m bis 2120 ergibt sich – soweit dies durch technische Bauwerke nicht verhindert wird – eine entsprechende Erhöhung des Anstiegs des Mittelwasserstands des Rycks. Infolge des damit verbundenen veränderten Zustroms von Grundwasser ist mit der dauerhaften Überflutung tieferliegender Bereiche im Änderungsbereich zu rechnen. Die Belange des Hochwasserschutzes und des Meeresspiegelanstiegs sind bei der Errichtung baulicher Anlagen und ihrer Gründungen zu beachten.

2.7 Immissionen

Relevante Immissionen sind im Änderungsbereich durch Lärmimmissionen in Form von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm gegeben. Verkehrslärmimmissionen gehen insbesondere von den bestehenden Verkehrsanlagen, dabei erheblich von der Stralsunder Straße und im Weiteren von der Ladebower Chaussee und der Bahnstrecke Greifswald - Ladebow aus. Neben der nach BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) angezeigten bzw. genehmigten Nutzung des Entsorgungsbetriebs südwestlich des Planungsgebiets emittieren insbesondere mit einer Tankstelle, einer Autowerkstatt, einem Getränkemarkt, einem Baubetrieb und dem Parkplatz „Museumshafen Nord“ mehrere weitere gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich ggf. erheblichen Gewerbelärm. Freizeitlärm wird saisonbedingt insbesondere von der Veranstaltungsfläche östlich des Änderungsbereichs und von der nördlichen Promenade des Museumshafens verursacht.
Gegebenenfalls können Staubimmissionen durch den Entsorgungsbetrieb verursacht werden.
Die Belange des Immissionsschutzes sind im Weiteren in der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung zu behandeln. Durch eine Zonierung baulicher Nutzungen soll in der Flächennutzungsplanung die Bewältigung immissionsrechtlicher Konflikte unterstützt werden.

3 Inhalte der Planung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist für den räumlichen Geltungsbereich gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. (vgl. Punkt 1.4.1 - Bauplanungsrechtliche Vorgaben)

3.1 Städtebauliche Konzeption

Der städtebauliche Entwurf des Masterplans Steinbeckervorstadt steckt den Rahmen für die attraktive weitere Entwicklung des Stadtteils ab. Dieser Rahmen wird für die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt, woraus sich wiederum Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung der Bebauungspläne 3 und 105 ableiten. Das Wohnen soll gemäß Masterplan

- am Ryck maritim-touristisch geprägt
- an der Stralsunder Straße urban geprägt und
- am Stadtrand mit Landschaftsbezug

entwickelt werden.
Mit den ersten beiden Punkten ist eine gemischte Flächennutzung mit - im besten Fall maritim-touristisch geprägtem - Gewerbe und mit Freizeitnutzungen verbunden, welche überwiegend mit gemischten Bauflächen ermöglicht werden können. Unter anderem soll nördlich des Museumshafens und auf bisherig extensiv gewerblich genutzten Flächen die Bebauung entsprechend komplettiert werden können. Dem dritten Punkt, Wohnen mit Landschaftsbezug, werden Wohnbauflächen im ruhigeren rückwärtigen Bereich der Stralsunder Straße zugeordnet.
Ergänzend sollen als Sonderbauflächen landseitige Flächen für den Museumshafen sowie Flächen für kulturelle Nutzungen im Bereich des Rosenthaler Brunnens sowie für das Parken bzw. Parkhaus mit quartiersübergreifender Funktion dargestellt werden. Mit einem Parkhaus kann die Stellplatzanzahl gegenüber dem bisherigen Parkplatz erhöht werden.
Die Erreichbarkeit des Gebiets soll mit einem Haltepunkt der Bahnstrecke Greifswald - Ladebow verbessert werden.
Derzeit wird neben den 48 im Bau befindlichen Wohnungen im Stadtentwicklungsbericht 2023 (s.o.) für den Änderungsbereich eine Wohnbaukapazität von ca. 300 weiteren Wohnungen angegeben. Diese Kapazität kann nach gegenwärtigem Arbeitsstand der Bebauungsplanungen höher sein, bis ca. 480 Wohnungen. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und sonstiger Bindungen werden diese Potentiale nur anteilig zeitnah aktiviert werden können.
Aus den topographischen, geologischen und hydrogeologischen Bedingungen des Gebiets - welche durch teilweise sehr niedrige Höhenlage und Moor- bzw. Torfböden geprägt sind - wird für die bauliche Entwicklung eine Flächenkulisse abgeleitet, die im Wesentlichen bereits bebaute und ehemals bebaute bzw. versiegelte Flächen umfasst. Damit soll auch der Bodenschutz der Moor- bzw. Torfböden unterstützt werden. Die unbebauten Flächen werden als Grünflächen bzw. als Wasserflächen abgebildet. Im Osten des Änderungsbereichs soll durch die Positionierung der Grünflächen die Erhaltung einer Sicht vom Hafen zum Deponiehügel unterstützt werden.
Entsprechend § 50 BImSchG werden die Bau- und sonstigen Flächen einander so zugeordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.
Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB tritt in einer Reihe von Aspekten der Planung hervor, so in der Wahl eines städtische Innenentwicklung ermöglichen Plangebiets, in der Aktivierung unternutzter brachgefallener Flächen, in der Verminderung der Flächeninanspruchnahme für bauliche und verkehrliche Nutzungen und beim Erhalt von Moor- bzw. Torfböden.

3.2 Darstellungen

3.2.1 Bauflächen

Wohnbauflächen

Der unter 3.1 genannten räumlichen Differenzierung des Wohnens wird mit der Darstellung von Wohnbauflächen, welche rückwärtig zur Stralsunder Straße in Richtung Stadt- bzw. Gebietsrand orientiert sind, entsprochen. Diese Flächen wurden bereits im Ursprungsplan größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt.

Gemischte Bauflächen

Die gemischten Bauflächen ermöglichen maritim-touristisch und urban geprägtes Wohnen, welches durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbetriebe und auch durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ergänzt werden soll. Am Standort des Kultur- und Initiativenhauses „STRAZE“ wird ein Planzeichen für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Neben den Bereichen, welche unmittelbar beidseitig der Stralsunder Straße und nördlich der Salinenstraße liegen, ist auch der Bereich einbezogen, welcher sich rückwärtig zum Kultur- und Initiativenhaus „STRAZE“ befindet, um hier auch die Verwirklichung von den o.g. Nichtwohnnutzungen zu erleichtern. Die Darstellung der gemischten Bauflächen erfolgt zur Sicherung gewerblicher Nutzung teilweise mit höherer Genauigkeit. In der Ebene der Bebauungsplanung kann diese Nutzungsmischung urbanen Gebieten entsprechen.

Sonderbauflächen

Sonderbauflächen lassen sich keiner anderen Flächenkategorie des § 1 Abs. 1 BauNVO zuordnen. Als Sonderbauflächen sind daher die landseitigen Flächen des Museumshafens sowie die Flächen für kulturelle Nutzungen im Bereich des Rosenthaler Brunnens dargestellt.
Ebenfalls als Baufläche wurde eine Fläche für das Parken (Parkplatz / Parkhaus) dargestellt. Dies einspricht den Darstellungen des Parkens in der Innenstadt im Flächennutzungsplan, bei denen bereits hochbauliche Lösungen entstanden. Aufgrund der quartiersübergreifenden Funktion erfolgte eine Darstellung als Sonderbaufläche (d.h. nicht als Teil der gemischten Bauflächen).

3.2.2 Verkehrsflächen

Hauptverkehrsstraße

Die Darstellung der im Änderungsbereich enthaltenen Hauptverkehrsstraße, es handelt sich um die Stralsunder Straße, wird nicht geändert.

Sonstige Verkehrsfläche (Parkplatz / Parkhaus)

Im Osten des räumlichen Geltungsbereichs wird eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche nunmehr als eine sonstige Verkehrsfläche für Parken (Parkplatz / Parkhaus) dargestellt, welche in Bezug auf ihre Lage zum Straßenhauptnetz als Busparkplatz geeignet ist. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Gewerbefläche, welche nach der Beräumung Anfang der 1990er Jahre teilweise verwilderte und im Weiteren seitdem bereits als Parkplatz genutzt wird (siehe Punkt 2.3).

Bahnflächen

Die Bahnstecke Greifswald – Ladebow ist in der Plangrundlage abgebildet. Eine Darstellung bzw. eine nachrichtliche Übernahme des vorgesehenen Haltepunkts und der Bahnstecke soll erst im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen, um in der Änderung des Flächennutzungsplans den Kontext zur sich an den Änderungsbereich anschließenden Abbildung in der Plangrundlage zu erhalten.

3.2.3 Versorgungsleitungen

Die Abbildung der Versorgungsleitung „Wasser“ im Westen des Änderungsbereichs wird nicht verändert, um den Kontext zur sich an den Änderungsbereich anschließenden Abbildung zu

erhalten. Eine Aktualisierung der Abbildung kann im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

3.2.4 Grünflächen

Die Ausdehnung der Darstellung der allgemeinen Grünflächen ergibt sich aus den dargestellten Bau-, Verkehrs- und Wasserflächen und umfasst dabei in der Regel Bereiche, welche bisher nicht baulich genutzt bzw. nicht versiegelt wurden. Diese Flächen erscheinen durch ihre sehr geringe Höhenlage und den räumlichen Bezug zu Gräben überwiegend geeignet, Retentionsflächen aufzunehmen. Durch die gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans reduzierte Darstellung von Bauflächen wird der Bodenschutz des Moor- bzw. Torfbodens und somit im Weiteren der Klimaschutz unterstützt.

3.2.5 Wasserflächen

Bei der Änderung der Darstellung der Wasserflächen des Stadthafens handelt es sich um eine Bestandsanpassung an das in der ersten Hälfte der 2000er Jahre erweiterte Hafenbecken. Die Zweckbestimmung ist als Hafen abgebildet.

3.2.6 Flächen für die Landwirtschaft

Der Flächennutzungsplan enthält bisher im räumlichen Geltungsbereich zwei Flächen für die Landwirtschaft, welche mit seiner Änderung entfallen. Bei der im Nordwesten innerhalb der Eindeichung gelegenen Fläche wird eine Anpassung an den Bestand vorgenommen. In den 1990er Jahren wurde dort eine Tankstelle errichtet, im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Grünfläche. Die im Südosten gelegene Fläche ist eine ehemalige Gewerbefläche, welche nach der Beräumung Anfang der 1990er Jahre verwilderte.

3.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bisher im Osten des Änderungsbereichs dargestellten Teile einer Maßnahmenfläche auf bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen werden nicht weiter als Maßnahmenfläche dargestellt, da diese Flächen in der Änderung des Flächennutzungsplans als Bau- und Verkehrsflächen dargestellt werden. Als Ersatz sind Maßnahmen in den dargestellten Grünflächen möglich, deren Festsetzung in der Ebene der Bebauungsplanung auf Basis des Ergebnisses einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgen kann.

3.3 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise

<u>Kennzeichnungen</u>

Die Änderung des Flächennutzungsplans enthält keine Kennzeichnungen.

<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich vollständig im nachrichtlich übernommenen überflutungsgefährdeten Bereich, welcher sich maßgeblich auf ein Bemessungshochwasser von 3,40 m NHN des Meereshochwassers bezieht. (siehe auch Punkt 2.6 – Hochwasserschutz und Meeresspiegelanstieg). Er ist Teil eines Gebiets, welches gemäß § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) als Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko bestimmt worden ist.
Der Riegeldeich zum Schutz vor Binnenhochwasser ist in der Plangrundlage abgebildet. Eine Darstellung bzw. eine nachrichtliche Übernahme soll erst im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen, um in der Änderung des Flächennutzungsplans den Kontext zur sich an den Änderungsbereich anschließenden Abbildung in der Plangrundlage zu erhalten. In der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung erfolgt eine flächengenaue Abbildung und detaillierte Erläuterung.

Da die Wasserfläche des Plangebiets nur einen sehr kleinen Anteil der Bundeswasserstraße Ryck umfasst, kann die Abbildung als nachrichtlichen Übernahme in die Planzeichnung in schlüssiger Weise erst im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.
Die nachrichtliche Übernahme des Gewässerschutzstreifens gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V wird an die geänderte Ausdehnung der Wasserfläche angepasst. Westlich der Steinbeckerbrücke ist der Ryck Gewässer 2. Ordnung. Dort kann eine Reduzierung der Darstellung des Gewässerschutzstreifens auf den Teil des Rycks, welcher Gewässer 1. Ordnung ist, im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Vermerke

Die Änderung des Flächennutzungsplans enthält keine Vermerke.

Hinweise

Beibehalten wird die Abbildung des durch den Änderungsbereich entlang der Stralsunder Straße verlaufenden Hauptradwegs (Ostseeküstenradweg).
Die Grenze des Sanierungsgebiets gem. § 142 BauGB - Innenstadt / Fleischervorstadt - wird ebenfalls unverändert abgebildet.
Auf die Beachtung der Belange Behinderter insbesondere in der Objektplanung wird sowohl in Hinblick auf die Verwirklichung einer ausreichenden Anzahl geeigneter Wohnungen wie auch auf barrierefreie Mobilität zur Ermöglichung der Teilhabe hingewiesen.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 14,7 ha.
Zu den einzelnen Flächenarten ergibt sich in der Planungsebene des FNP für den räumlichen Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche vor der Änderung	Fläche 34. Änderung	Flächenart untergliedert	Fläche vor der Änderung	Fläche 34. Änderung
	Gesamtfläche	14,67 ha	14,67 ha		14,67 ha	14,67 ha
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	12,17 ha	11,03 ha	Wohnbauflächen Gemischte Bauflächen Sonderbauflächen	10,77 ha 1,40 ha -	2,16 ha 6,26 ha 2,61 ha
§ 9 (2) 3.	Verkehrsflächen	0,68 ha	0,87 ha	Hauptverkehrsstraßen sonstige Verkehrsflächen (Parken)	0,68 ha -	0,68 ha 0,18 ha
§ 5 (2) 5.	Grünflächen	1,05 ha	2,47 ha	Grünflächen	1,05 ha	2,47 ha
§ 5 (2) 7.	Wasserflächen	-	0,30 ha	Wasserflächen	-	0,30 ha
§ 5 (1) 9.	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	0,77 ha	-	Flächen für die Landwirtschaft	0,77 ha	-

Tabelle 1: Flächenbilanz

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Flächennutzungen

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung, die gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bebauungspläne und somit für Bauvorhaben.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll grundsätzlich zur Verbesserung der Bedingungen für Wohnen, Arbeiten und Erholen in der Steinbeckervorstadt beigetragen werden.
Im Stadtteil wohnen 235 Einwohnerinnen und Einwohner in 115 Wohnungen (2014).
In gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen soll das Wohnen nach jeweiliger Orientierung zum Hafen, zur Stralsunder Straße oder zur Landschaft diversifiziert weiterentwickelt werden.
Das Nutzungsspektrum wird durch die Darstellung von Sonderbauflächen für den Museumshafen (landseitige Flächen) sowie für kulturelle Nutzungen und für das Parken weiter ausgeprägt.
Als Übergang zur Landschaft sind in niedriger Höhenlage Grünflächen dargestellt, so dass auch deren Nutzung für Retention leicht möglich ist.
Die Wohnbaukapazität beträgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand bis ca. 480 Wohnungen, wobei diese u.a. aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nur über einen längeren Zeitraum erschlossen werden kann.
Es sind im Änderungsbereich Veränderungen in der Bodennutzung und im Erscheinungsbild zu erwarten. Mit der Planung sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und lokal erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.
Erheblich nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in die Umwelt verbunden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, ist ihre Minderung und Kompensation erforderlich. Eine mindernde Wirkung ist vom in der Summe verringerten Umfang der dargestellten Bau- und Verkehrsflächen zu erwarten. Die erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind in der nachgelagerten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) zu bestimmen und zu regeln. Der Umweltprüfung (s. Teil II der Begründung - Umweltbericht) ist die Vereinbarkeit der Änderung des Flächennutzungsplans mit den naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu entnehmen.
Die Planung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere dadurch, dass in der Darstellung der Bauflächen der Schwerpunkt auf bereits als Siedlungsfläche genutzten bzw. vorgesehenen Flächen liegt und die Darstellung von Bau- und Verkehrsflächen in der Summe reduziert ist. Damit wird die Inanspruchnahme von Moor- bzw. Torfböden beschränkt, was die Fähigkeit der CO_2-Bindung dieser Böden begünstigt und sich gerade in Hitzeperioden ein temperaturregulierender Effekt durch das Vorhandensein von Vegetation auf den Grünflächen einstellen kann.
Zudem ist bei dem durch das Gebiet verursachten Verkehr aufgrund der Lagegunst des räumlichen Geltungsbereichs zum Stadtzentrum mit geringeren CO_2-Emissionen zu rechnen als bei entfernteren Standorten. Insbesondere zu Fuß und mit dem Fahrrad ist eine gute Erreichbarkeit des Zentrums gegeben.

5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. April 2026 (GVOBl. M-V S. 300, 303)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2025 (GVOBl. M-V S. 731)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, zuletzt geändert mit Verordnung vom 30. September 2023
- Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, 2-5 / 2022 Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand
- Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 27. Mai 2024, zuletzt geändert am 02. März 2026

II. Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung, in dem die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans

Der etwa 14,7 ha große räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) liegt nördlich des Rycks im Stadtteil Steinbeckervorstadt. Er hat eine unregelmäßige Form und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Deich (Riegeldeich Steinbeckervorstadt) und landwirtschaftliche Flächen sowie zur benachbarten Gemeinde Neuenkirchen gehörende Grünflächen südlich der Ladebower Chaussee,
- im Osten durch Grünflächen westlich bzw. südlich der Ladebower Chaussee, durch den Grabenverlauf (Graben 14/1, ehem. Baberow), das Bahngleis und den Festspielplatz,
- im Süden durch den Ryck,
- im Westen durch gewerblich genutzte Flächen, Grünflächen und den Deich (Riegeldeich Steinbeckervorstadt).

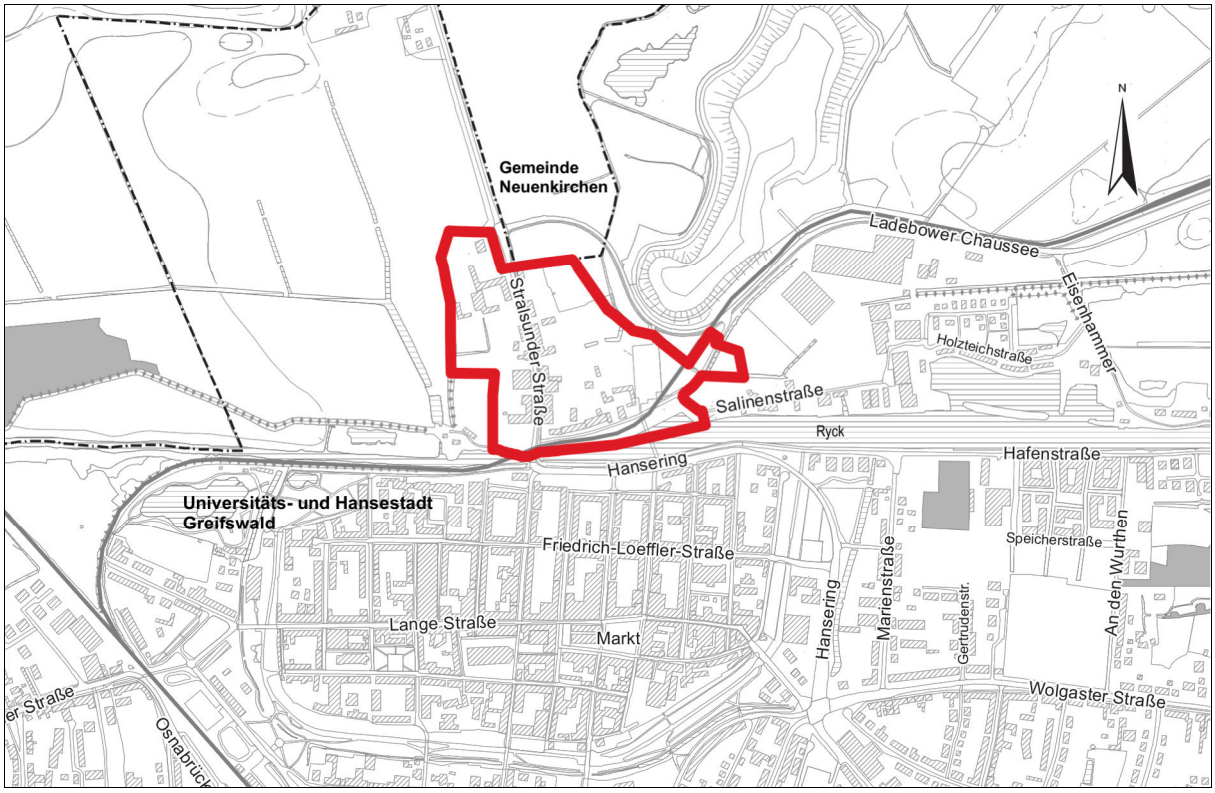


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans, Maßstab ca. 1:15.000

Der Änderungsbereich befindet sich - gem. Kartenportal Umwelt M-V - naturräumlich

- in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“,
- dort in der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland“ und
- darin in der Landschaftseinheit 123 „Südliches Greifswalder Boddenland.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3 - Stralsunder Straße - und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - sind Festsetzungen absehbar, welche infolge neuer Grundlagen, wie zum

Bodenschutz, nicht aus dem bisherigen Stand des Flächennutzungsplans abgeleitet werden können. Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllen zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Statt bisher Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Grün- und Verkehrsflächen und Flächen für die Landwirtschaft werden in teilweise veränderter Lage Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Grün-, Wasser- und Verkehrsflächen dargestellt.
Dabei verringert sich die Summe der dargestellten Bau- und Verkehrsflächen von ca. 12,85 ha auf 11,90 ha.

BauGB	Flächenart	Fläche vor der Änderung	Fläche 34. Änderung	Flächenart untergliedert	Fläche vor der Änderung	Fläche 34. Änderung
	Gesamtfläche	14,67 ha	14,67 ha		14,67 ha	14,67 ha
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	12,17 ha	11,03 ha	Wohnbauflächen Gemischte Bauflächen Sonderbauflächen	10,77 ha 1,40 ha -	2,16 ha 6,26 ha 2,61 ha
§ 9 (2) 3.	Verkehrsflächen	0,68 ha	0,87 ha	Hauptverkehrsstraßen sonstige Verkehrsflächen (Parken)	0,68 ha -	0,68 ha 0,18 ha
§ 5 (2) 5.	Grünflächen	1,05 ha	2,47 ha	Grünflächen	1,05 ha	2,47 ha
§ 5 (2) 7.	Wasserflächen	-	0,30 ha	Wasserflächen	-	0,30 ha
§ 5 (1) 9.	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	0,77 ha	-	Flächen für die Landwirtschaft	0,77 ha	-

Tabelle 2: Flächenbilanz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind potentiell Umweltauswirkungen zu erwarten, insbesondere weil sich teilweise die Lage der dargestellten Bau- und Verkehrsflächen ändert:

- während der Bauzeit resultieren ***baubedingte Wirkfaktoren*** aus Flächenbeanspruchung und Immissionen
- ***anlagebedingte Wirkfaktoren*** sind dauerhaft gegeben, neben Flächenbeanspruchung sind Böden und Wasserverhältnisse sowie das Stadt- und Landschaftsbild betroffen
- ***betriebsbedingte Wirkfaktoren*** sind ebenfalls dauerhaft und gehen von Immissionen infolge der Nutzungen aus, insbesondere von Schall

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Definiert werden die Umweltschutzziele mit den Vorgaben des BauGB des BNatSchG sowie weiterer Fachgesetze und Fachpläne.
Die Ziele des Umweltschutzes werden bei der Planaufstellung für die jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt:

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1, § 50 BImSchG)
- Hochwasserschutz (§ 72 f. WHG, § 8 KAnG)

Berücksichtigung:

- ➢ beachtet in der Anordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen
- ➢ der überflutungsgefährdete Bereich wird nachrichtlich übernommen
- ➢ niedrig gelegene, bisherige Bauflächen werden teilweise als Grünflächen dargestellt

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Schutz der Natur und Vorrang der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (§ 1, § 13 BNatSchG)

Berücksichtigung:

- ➢ da die Flächenkulisse für die bauliche Entwicklung im Wesentlichen bereits bebaute und ehemals bebaute bzw. versiegelte Flächen umfasst, werden insoweit Eingriffe auf unbebauten Flächen vermieden
- ➢ die Belange der Eingriffsregelung und des Artenschutzes sind in der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung umfassend zu erörtern (Hinweis)

Schutzgut Fläche

- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nutzung von Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Berücksichtigung:

- ➢ die Flächenkulisse für die bauliche Entwicklung umfasst im Wesentlichen bereits bebaute und ehemals bebaute bzw. versiegelte Flächen, u.a. werden Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen planungsrechtlich vorbereitet

Schutzgut Boden

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Boden vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen (§ 1 Abs. 1 BImSchG)
- Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG)

Berücksichtigung:

- ➢ die Flächenkulisse für die bauliche Entwicklung spart nunmehr Flächen aus, welche bisher nicht bebaut bzw. versiegelt wurden - die Darstellung als Grünflächen dient u.a. dem Schutz von Moor- bzw. Torfböden und ermöglicht Retentionsflächen zu verwirklichen

Schutzgut Wasser

- Gewässer sind zu schützten und nachhaltig zu bewirtschaften (§ 1, § 6 Abs. 1 WHG)
- Wasser vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen (§ 1 Abs. 1 BImSchG)
- Beachtung von Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)
- für den Ryck sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot für einen guten Zustand zu beachten (EG-WWRL)

Berücksichtigung:

- ➢ die dargestellten Grünflächen sind durch ihre geringe Höhenlage und den räumlichen Bezug zu Gräben überwiegend geeignet, Retentionsflächen aufzunehmen und somit Bodenfeuchte bzw. Schichtenwasser zu schützen
- ➢ der Gewässerschutzstreifen am Ryck ist nachrichtlich übernommen
- ➢ im Änderungsbereich wird ein verringerter Umfang von Bau- und Verkehrsflächen dargestellt

Schutzgut Luft

- Luft und Klima sind zu schützen (§1 Abs. 3 BNatSchG)
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Berücksichtigung:

- ➢ die dargestellten Grünflächen ermöglichen einen positiven Einfluss auf die Luftqualität

Schutzgut Klima

- Luft und Klima sind zu schützen (§1 Abs. 3 BNatSchG)
- Klima vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen (§ 1 Abs. 1 BImSchG)
- Klimawandel und Klimaanpassung sind zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 BauGB, § 8 KAnG)

Berücksichtigung:

- ➢ der überflutungsgefährdete Bereich wird nachrichtlich übernommen
- ➢ die dargestellten Grünflächen sind geeignet, Retentionsflächen aufzunehmen und somit Trockenheit entgegen zu wirken

Schutzgut Landschaft

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert der Landschaft sind zu sichern (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)
- Belange von Freizeit und Erholung sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Berücksichtigung:

- angrenzend an Bauflächen, somit wohnungsnah sind für Freizeit und Erholung geeignete Grünflächen dargestellt
- die dargestellten Sonderbauflächen des Museumshafens (landseitige Flächen) für kulturelle Nutzungen im Bereich des Rosenthaler Brunnens werden durch Landschaftsbezug geprägt

Schutzgebiete, geschützte Biotope

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)
- Teile von Natur und Landschaft sind gesetzlich geschützt (§ 30 Abs. 1 BNatSchG)

Berücksichtigung:

- die dargestellten Bauflächen rücken teilweise vom westlich gelegenen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE_1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) ab
- der gesetzliche Biotopschutz ist in der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln (Hinweis)

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)
- Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen (§ 1 Abs. 1 BImSchG)
- Beachtung des Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)

Berücksichtigung:

- Die bebauten Flächen werden weiterhin als Baugebiete dargestellt
- der überflutungsgefährdete Bereich wird nachrichtlich übernommen
- die Grenze des Sanierungsgebiets Innenstadt / Fleischervorstadt wurde als Hinweis übernommen

Das ***Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern*** (LEP M-V 2016) stellt den Änderungsbereich als Teil eines Vorbehaltsgebietes Tourismus dar.

Im ***Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern*** (RREP VP 2010) ist der Änderungsbereich als Teil eines Tourismusentwicklungsraums und als Teil eines Vorbehaltsgebiets Küstenschutz ausgewiesen.

Im ***Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5 / 2022*** (Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand) wird für das Plangebiet ein Referenzhochwasserstand von 2,40 m NHN und ein Bemessungshochwasserstand von 3,40 m NHN ausgewiesen.

Berücksichtigung:
Diese genannten Vorgaben werden in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Im ***Flächennutzungsplan (FNP) der Universitäts- und Hansestadt Greifswald*** wird der Änderungsbereich bisher (Stand der 29. Änderung, 2022) als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Hauptverkehrsstraßen und sonstige Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der ***Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald*** (1995/96) bildet den Änderungsbereich im Wesentlichen als historische Siedlungsbereiche, als Industrie-, Hafen- und Gewerbegebiet mit Maßnahmen zur Umfeldverbesserung und als Dauergrünland / extensive Nutzung ab.

Berücksichtigung:
Die Vorgaben des bisherigen Stands des Flächennutzungsplans gelten weiterhin, soweit sie nicht Gegenstand der Änderung sind. Mit der Vergrößerung des Anteils der dargestellten Grünflächen nähern sich die Darstellungen im Flächennutzungsplan den Darstellungen im Landschaftsplan zum Teil an. Maßgeblich sind jedoch die Darstellungen des Flächennutzungsplans.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei der Planung handelt es sich um eine Änderung des Flächennutzungsplans. Daher bezieht sich die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die durch die Planung vorbereiteten Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.
Insgesamt verringert sich im Änderungsbereich die Summe der dargestellten Bau- und Verkehrsflächen von ca. 12,85 ha auf 11,90 ha während sich die Summe der dargestellten Grünflächen, Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft von 1,82 ha auf 2,77 ha erhöht.
Dabei konzentriert sich die Flächenkulisse für die bauliche Entwicklung auf Flächen, welche bereits bebaut bzw. versiegelt wurden. Dies trifft im Wesentlichen auch für die bisher als Grünflächen dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zu, welche nunmehr als Bauflächen dargestellt werden.

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bestand:

Der im Wesentlichen baulich genutzte bzw. ehemals baulich genutzte Änderungsbereich wird von einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und zum Teil von soziokulturellen Einrichtungen geprägt. Er ist ein beliebter Wohnstandort. Die Promenaden des Museumshafens zählen zu den bevorzugt zur Erholung aufgesuchten Bereichen der Stadt. Relevante Lärmimmissionen als Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm sind insbesondere mit der das Gebiet querenden Hauptnetzstraße Stralsunder Straße, mit dem in der Vorstadt vorhandenen Gewerbe und mit den Freizeitnutzungen verbunden. Wertstofferfassung und Abfallentsorgung sind durch Satzung gesichert. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig in einem überflutungsgefährdeten Bereich.

Bewertung:

Die Nutzungsmischung birgt Potential für die weitere Entwicklung des Gebietes u.a. für Wohnen und Erholung, welche unter Beachtung der Immissionssituation durch teilweise Neuordnung der dargestellten Nutzungen aktiviert werden können.
Der überflutungsgefährdete Bereich wird nachrichtlich übernommen. In der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung ist der Belang des aktiven und passiven Hochwasserschutzes zu behandeln.
Das Plangebiet ist hinsichtlich der baulichen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, von allgemeiner Bedeutung, hinsichtlich der Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Mit der Beibehaltung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben unnötige Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiets bestehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand:

Im überwiegend baulich bzw. ehemals baulich genutzten Änderungsbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand die im Rahmen der Umweltprüfungen der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 105 relevanten Artengruppen Biber, Fischotter, Zauneidechse, Vögel, Fledermäuse und Käfer vorhanden bzw. potentiell vorhanden. Da der Änderungsbereich im Wesentlichen durch bestehende oder ehemalige bauliche Nutzung geprägt ist und nicht der

offenen Landschaft zuzuordnen ist, sind vorrangig Biotoptypen vorhanden, welche den bebauten Flächen, Gärten, Brach-, Ruderal- und Verkehrsflächen entsprechen. Die Flächen des Plangebiets weisen insbesondere im östlichen Teil einen umfangreichen geschützten Baumbestand und eine für Siedlungsbereiche typische biologische Vielfalt auf.

Bewertung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden. Da sich gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans der Umfang der dargestellten Bau- und Verkehrsflächen verringert, ist von einer Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. Das Plangebiet ist für das Schutzgut aufgrund seiner Prägung durch Besiedlung von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Beibehaltung der bisherigen Flächendarstellung werden die bisher auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung vorbereiteten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bestehen bleiben.

Schutzgut Fläche

Bestand:

Der Änderungsbereich wir überwiegend baulich genutzt bzw. wurde ehemals baulich genutzt. Er liegt am nördlichen Stadtrand von Greifswald.

Die bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft sind von untergeordneter Größe und werden im Bestand anderweitig genutzt.

Bewertung:

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen baulich genutzte bzw. ehemals baulich genutzte Flächen und wird wie bisher überwiegend als Baufläche dargestellt, jedoch in etwas verringertem Umfang. Es ist daher von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Beibehaltung der bisherigen Flächendarstellung ist keine Änderung der vorgesehenen Inanspruchnahme von Fläche zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bestand:

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich einer Grundmoräne der Weichseleiszeit. Der Boden ist meist durch Auffüllungen auf Torf und Mudde über Sand und Geschiebemergel geprägt. Der Grundwasserstand wird durch die seit den 1960er Jahren verstärkte Entwässerung insbesondere der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen beeinflusst, womit Moordegradierung und Geländeabsackung verbunden sind.

Bewertung:

Torfböden haben eine hohe Bedeutung für die CO_2-Bindung. Für den Bodenschutz ist der Degradierung von Torfböden infolge Entwässerung entgegenzuwirken und ist die Beseitigung von Torfböden durch Vorhaben weitestgehend zu vermeiden. Dabei ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Boden nur von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Beibehaltung der bisherigen Flächendarstellung ist keine Änderung der vorgesehenen Inanspruchnahme von Boden zu erwarten. Der Prozess der Moordegradierung und Geländeabsackung schreitet weiter voran.

Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befindet sich ein Teil der Wasserfläche des Rycks, welche hier Gewässer 1. Ordnung und Bundeswasserstraße ist. Der weitere Verlauf des Rycks im Westen, welcher an den Änderungsbereich angrenzt, sowie mehrere Gräben im Gebiet sind Gewässer 2. Ordnung. Grund- bzw. Schichtenwasser entwässert in Richtung dieser Gräben und wird über Schöpfwerke in den Ryck abgeleitet.

Bewertung:

Der Bestand an Gewässern unterliegt dem Wasserschutz. Durch die Anlage von Retentionsflächen kann der Schutz von Bodenfeuchte bzw. Schichtenwasser im Torfboden unterstützt werden. Der Änderungsbereich ist für das Schutzgut Wasser nur von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Aus der Beibehaltung der bisherigen Flächendarstellung ergeben sich keine zusätzlichen Möglichkeiten des Schutzes von Bodenfeuchte bzw. Schichtenwasser im Torfboden.

Schutzgut Luft

Bestand:

Durch seine Lage am Stadtrand ist der Änderungsbereich gut durchlüftet. Vorbelastungen der Luftqualität, welche nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht maßgeblich sind, können mit der Verkehrsbelastung der Stralsunder Straße und der bestehenden nach BImSchG genehmigten Nutzung des Entsorgungsbetriebs südwestlich des Planungsgebiets verbunden sein.

Bewertung:

Es besteht keine räumliche Beziehung zu einem in Hinblick auf die Luftqualität besonders belasteten Bereich. Der Änderungsbereich ist für das Schutzgut Luft nur von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Mit dem sich verstärkenden Durchgangsverkehr in der Stralsunder Straße ist eine stärkere Belastung der Luft zu erwarten. Die gegenwärtige Luftqualität bleibt im Weiteren bei Nichtdurchführung der Planung bestehen.

Schutzgut Klima

Bestand:

Das Klima im Änderungsbereich ist infolge der Nähe zur Ostsee überwiegend maritim geprägt, daher sind Windgeschwindigkeit und Luftfeuchtigkeit erhöht.

Bewertung:

Die erhöhte Windgeschwindigkeit verringert die Nutzbarkeit des Freiraums und ist für den Wärmeschutz nachteilig. Dem Wind kann durch Bebauung und bei Durchgrünung mit Gehölzen entgegengewirkt werden. Es besteht keine räumliche Beziehung zu einem in Hinblick auf Klima besonders belasteten Bereich. Der Änderungsbereich ist für das Schutzgut Klima nur von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Nichtdurchführung der Planung hat keinen Einfluss auf das Klima.

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die durchgrünte Vorstadt, den Flussraum des Rycks im Süden, den Übergang zur stark anthropogen veränderten Landschaft im Osten und Norden sowie zu den Wiesen der Polder im Norden und Westen bestimmt. Sowohl der Bereich des Rycks mit dem Museumshafen als auch die Wiesen werden zur Naherholung aufgesucht. Zwischen der Fußgängerbrücke über den Ryck und dem Salinenhügel, der ehem. Deponie, besteht eine Sichtbeziehung.

Bewertung:

Die landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (1995) stuft den Landschaftsbildraum im Norden mit mittel bis hoch und im Süden mit urban ein. Infolge seiner Bedeutung für die Naherholung ist das Plangebiet für das Schutzgut Landschaft von besonderer Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung finden Erholungsnutzung und Sichtbeziehung zum Salinenhügel geringere Beachtung.

Schutzgebiete, geschützte Biotope

Bestand:

Ein Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE_1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) befindet sich ca. 50 m westlich des Änderungsbereichs. Ein Teil des Änderungsbereichs wird von einem Gewässerschutzstreifens gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V überdeckt. Geschützte Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Schutzobjekte sind in der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung eingehend zu behandeln. Hierfür ist eine Kartierung erforderlich.

Bewertung:

Im Westen des Änderungsbereichs werden teilweise Grünflächen anstelle von Bauflächen dargestellt. Somit rückt die mögliche Bebauung vom Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung ab. Da sich der Wirkbereich der mit der Flächennutzungsplanung vorbereiteten Vorhaben teilweise in das Schutzgebiet erstreckt, wird in der nachfolgenden Phase der Bebauungsplanung eine Prüfung auf Natura 2000 Verträglichkeit gem. § 34 BNatSchG erforderlich. Für die im 50-m-Gewässerschutzstreifen liegenden Teile von Bebauungsplänen ist nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V eine Ausnahme von den Verboten des § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V erforderlich. Die relativ einheitliche naturräumliche Ausstattung bzw. Struktur des Änderungsbereichs findet sich nach bisherigem Kenntnisstand auch die Ausstattung mit geschützten Biotopen wieder. Eine eingehende Bewertung naturschutzrechtlicher Schutzobjekte erfolgt erst nach der Erfassung in der nachfolgenden Phase der Bebauungsplanung. Für die betrachteten Schutzgebiete und den Biotopschutz ist der Änderungsbereich nur von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Aus der Beibehaltung der bisherigen Flächendarstellung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Belange von Schutzgebieten und geschützten Biotopen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich mehrere Bau- und Bodendenkmale. Der Rosenthaler Brunnen zählt als technisches Denkmal zu den Baudenkmalen. Des Weiteren gehört der Änderungsbereich im Kontext der geschützten Silhouette der Greifswalder Altstadt zur räumlichen Umgebung. Er wird durch das über zwei Jahrhunderte entstandene Stadtbild der Steinbeckervorstadt geprägt. Die baulichen Anlagen im Änderungsbereich stellen u.a. einen Sachwert dar. Ältere flach gegründete bauliche Anlagen sind von Setzungen betroffen.

Bewertung:

Der Bestand an Bau- und Bodendenkmalen sowie der Schutz der Silhouette der Altstadt unterliegen dem Denkmalschutz. Das Stadtbild ist bis auf untypische gewerbliche Zweckbauten erhaltenswert und zum Teil sanierungsrechtlich geschützt. Mit der Anlage von Retentionsflächen kann durch Erhalt von Bodenfeuchte der Moordegradierung und somit auch der Setzungen baulicher Anlagen entgegengewirkt werden. Der Änderungsbereich ist für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Nichtdurchführung der Planung wirkt sich tendenziell entwicklungshemmend aus, was den Erhalt von Bodendenkmalen begünstigen und im Weiteren das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter teilweise negativ beeinflussen werden.

Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen

Bestand:

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser, Boden, Mensch und Sachgüter: Der Grundwasserstand wird durch die seit den 1960er Jahren verstärkte Entwässerung insbesondere der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen beeinflusst, woraus Moordegradierung und Geländeabsackungen und im Weiteren Überflutungsgefährdungen und Setzungen baulicher Anlagen resultieren. Für das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung bestehen Vorbelastungen durch Lärmimmissionen in Form von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm, welche in der Wirkung kumulieren.

Bewertung:

Dem seit der verstärkten Entwässerung ab den 1960er Jahren stattfindenden Prozess von Moordegradierung und Geländeabsackung und der entstandenen Wechselwirkung der Schutzgüter kann durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen entgegengewirkt werden, was mit der Anlage von Retentionsflächen in Grünflächen unterstützt werden kann. Der bestehenden Kumulation der Lärmimmissionen kann infolge der Ortsgebundenheit des Änderungsbereichs nur begrenzt entgegengewirkt werden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung kann kein Einfluss mittels Bauleitplanung auf die durch verstärkte Entwässerung verursachte Wechselwirkung der Schutzgüter Wasser, Boden, Mensch und Sachgüter genommen werden. Die bestehende kumulierende Wirkung durch Lärmimmissionen in Form von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm bleibt unverändert bzw. verstärkt sich mit zunehmender Verkehrsmenge des Durchgangsverkehrs.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die weitere Entwicklung des Gebiets im Sinne der Innenentwicklung der Stadt, u.a. für Wohnen und Erholung unterstützt. Damit sind positive Wirkungen in Hinblick auf Lebens- und Arbeitsbedingungen verbunden.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Zonierung der baulichen Nutzungen dargestellt, so dass die Möglichkeit zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange verbessert wird. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes ergibt sich aus der Änderung des Flächennutzungsplans keine wesentlich neue Situation. Niedrig gelegene, bisherige Bauflächen werden teilweise als Grünflächen dargestellt. In der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes und des aktiven und passiven Hochwasserschutzes zu behandeln.
Für das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ergeben sich aus der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bestehen auch mit der Änderung des Flächennutzungsplans Auswirkungen, welche durch den geringeren Umfang der dargestellten Bau- und Verkehrsflächen gemindert werden. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ergeben sich aus der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.
In der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung sind eine artenschutzrechtliche Prüfung mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, flächendeckende Erfassungen der Biotoptypen und des geschützten Baumbestands sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Aus diesen Dokumenten werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, der naturschutzrechtliche Ausgleich und die Gehölzkompensation abgeleitet.

Schutzgut Fläche

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die mögliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen etwas verringert. Damit sind tendenziell positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden.

Schutzgut Boden

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans spart die Flächenkulisse für die bauliche Entwicklung Flächen aus, welche bisher nicht bebaut bzw. versiegelt wurden. Des Weiteren wird mit der etwas geringeren Inanspruchnahme von Fläche auch die mögliche Veränderung von Boden bei der Verwirklichung baulicher Nutzungen etwas verringert. Hinsichtlich des beschriebenen, nicht durch die Planung verursachten Prozesses der Moordegradierung und Geländeabsackung kann die Planung ein Entgegenwirken unterstützen, siehe Schutzgut Wasser.

In der Planungsebene der Bebauungsplanung kann mit entsprechenden Festsetzungen die Möglichkeit für die Verwirklichung von Maßnahmen des Bodenschutzes eingeräumt werden. Es ergeben sich aus der Änderung des Flächennutzungsplans tendenziell positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Bei der Darstellung der Wasserfläche des Rycks handelt es sich um eine Bestandskorrektur.
Die in der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Grünflächen sind durch ihre geringe Höhenlage und den räumlichen Bezug zu Gräben überwiegend geeignet, Retentionsflächen aufzunehmen und somit Bodenfeuchte bzw. Schichtenwasser zu schützen. Für den westlichen Teil des Änderungsbereichs ist ggf. zur verbesserten Beeinflussung des Grundwasserstands eine separate, von den bestehenden Schöpfwerken unabhängige Entwässerung vorzusehen. Bei Einhaltung der Bestimmungen des Wasserschutzes sind sowohl die Einhaltung des Verschlechterungsverbots wie auch ein Beitrag zum Zielerreichungsgebot für den Ryck zu erwarten. Somit sind mit der Änderung des Flächennutzungsplans tendenziell positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Luft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft verbunden. Der sich erhöhende Durchgangsverkehr und infolgedessen eine stärkere Belastung der Luft in der Stralsunder Straße werden nicht durch die Planung verursacht.

Schutzgut Klima

Bebauung und Durchgrünung tragen zum Windschutz bei. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima verbunden.

Schutzgut Landschaft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Erholungsnutzung mit einem Sondergebiet Museumshafen berücksichtigt. Der umgebende Landschaftsraum wird mit dem Siedlungsraum des Plangebiets durch Grünflächen verschränkt, so dass Nacherholung und Sichtbeziehung zum Deponiehügel unterstützt werden. Aus der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich in geringem Umfang positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgebiete, geschützte Biotope

Insbesondere im Westen und im Norden des Änderungsbereichs wird die mögliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insgesamt etwas verringert. Da die dargestellten Bauflächen nicht an das westlich gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (DE_1846-302 Binnensalzstelle Greifswald, An der Bleiche) heranrücken, sondern teilweise abrücken, ergibt sich aus der Änderung des Flächennutzungsplans keine Betroffenheit des Schutzgebiets.
Insgesamt werden daher von der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgebiete und die geschützten Biotope erwartet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Ergebnis der Verbesserung der planungsrechtlichen Situation wird tendenziell eine Erhöhung der Sachwerte erwartet. Die Belange des Denkmalschutzes und des Sanierungsrechts sind zu berücksichtigen. In der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung können Bestimmungen zur Erhaltung des Stadtbilds getroffen werden. Es ergeben sich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, daher sind auch keine diesbezüglichen Kumulationswirkungen zu erwarten. Von der Änderung des Flächennutzungsplans gehen keine nicht bereits benannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aus. Die Darstellungen der Planung sind geeignet,

eine Verringerung der bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und der bestehenden Kumulationswirkungen zu bewirken.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in die Umwelt verbunden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, ist ihre Minderung und Kompensation erforderlich. Eine mindernde Wirkung ist vom in der Summe verringerten Umfang der dargestellten Bau- und Verkehrsflächen zu erwarten. Erforderliche arten- und naturschutzrechtliche Maßnahmen sind in der nachgelagerten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) zu bestimmen und zu regeln. Dabei sind eine artenschutzrechtliche Prüfung mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, flächendeckende Erfassungen der Biotoptypen und des geschützten Baumbestands sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Aus diesen Dokumenten werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, der naturschutzrechtliche Ausgleich und die Gehölzkompensation abgeleitet.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zum räumlichen Geltungsbereich besteht aufgrund der Ortsgebundenheit der bestehenden Siedlungsflächen keine Standortalternative. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Planung aufzustellen, da sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Änderung ist mit ihren Inhalten erforderlich, um fortgeschriebene Ziele nachfolgender Planungen - welche u.a. zwischenzeitliche Erkenntnisse zum Bodenschutz und zur baulichen Nutzung berücksichtigen - verwirklichen zu können. Als alternatives Planungsinstrument zur Änderung des Flächennutzungsplans im zweistufigen Regelverfahren nach § 2ff. schied das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB aus, da durch den Umfang der Änderungen im räumlichen Geltungsbereich die Grundzüge des Flächennutzungsplans berührt werden.

2.5 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig in einem überflutungsgefährdeten Bereich (vgl. Erläuterungen zum Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung). Der aktive und passive Hochwasserschutz ist in der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung zu behandeln.
Eine Gefahr von schweren Unfällen geht hinsichtlich der vorhandenen Bahnstrecke von Bahnübergängen und von Lage der Bahnstrecke in der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Museumshafen“ aus. Um ihr zu begegnen ist beim Ausbau der Bahnstrecke eine Risikobetrachtung erforderlich und sind entsprechende Nutzungsregelungen vorzunehmen.
Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Weiteren nicht zu erwarten.
In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine besondere Anfälligkeit der infolge der Änderung des Flächennutzungsplans zulässigen Nutzungen für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Erfassung und Bewertung des Umweltzustands wurde auf die Unterlagen der Bebauungspläne Nr. 3 - Stralsunder Straße - und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - zurückgegriffen, in deren Zusammenhang die 34. Änderung des Flächennutzungsplans steht. Im Weiteren wurden der Masterplan Steinbeckervorstadt sowie der Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald herangezogen. Die Prognosen zum Umweltzustands bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung wurde verbalargumentativ erarbeitet.
Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umweltprüfung ergab, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Änderung des Flächennutzungsplans zu rechnen ist. Daher wird zu dieser Planung kein selbständiges Monitoring durchgeführt. Die Notwendigkeit des Monitorings ist in den nachfolgenden Bebauungsplanungen zu erwarten, da es sich um die erstmalige Überplanung des räumlichen Geltungsbereichs in dieser Planungsebene handelt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 3 - Stralsunder Straße - und Nr. 105 – Steinbeckervorstadt -. Die Umweltprüfung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf die Änderungen des bisherigen rechtswirksamen Stands des Flächennutzungsplans.
Die Flächenkulisse für die bauliche Entwicklung umfasst im Wesentlichen bereits bebaute und ehemals bebaute bzw. versiegelte Flächen, u.a. werden Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Statt bisher Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Grün- und Verkehrsflächen und Flächen für die Landwirtschaft werden in teilweise veränderter Lage Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Grün-, Wasser- und Verkehrsflächen dargestellt. Die Nutzungsmischung birgt Potential für die weitere Entwicklung des Gebietes u.a. für Wohnen und Erholung, welche unter Beachtung der Immissionssituation durch teilweise Neuordnung der dargestellten Nutzungen aktiviert werden können.
Der überflutungsgefährdete Bereich wird nachrichtlich übernommen. In der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung ist der Belang des aktiven und passiven Hochwasserschutzes zu behandeln. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in die Umwelt verbunden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, ist ihre Minderung und Kompensation erforderlich. Eine mindernde Wirkung ist vom in der Summe verringerten Umfang der dargestellten Bau- und Verkehrsflächen zu erwarten. Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen, der naturschutzrechtliche Ausgleich und die Gehölzkompensation sind in der nachgelagerten Planungsebene der Bebauungsplanung zu bestimmen. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind jedoch nicht zu erwarten, da sich die Flächenkulisse der Planung auf bereits baulich vorgeprägte Bereiche konzentriert. Für den Bodenschutz ist der Schädigung von Torfböden infolge langjähriger Entwässerung entgegenzuwirken und ist die Beseitigung von Torfböden durch Vorhaben weitestgehend zu vermeiden. Vom westlich des Änderungsbereichs befindlichen Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung rückt die mögliche Bebauung ab.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

3.4 Quellenverzeichnis

Für die Umweltprüfung wurden folgende Quellen genutzt:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, zuletzt geändert mit Verordnung vom 30. September 2023
- Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, 2-5 / 2022 Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand
- Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, 1995/96
- Masterplan Steinbeckervorstadt, 2020
- Bebauungspläne Nr. 3 - Stralsunder Straße - und Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - (im aktuellen Verfahrensstand, inkl. naturschutzrechtlicher Unterlagen)
- Steinbeckervorstadt Greifswald, Geologische, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung, 2022
- Verkehrstechnische Untersuchung Steinbeckervorstadt, 2025

Greifswald, den

gez. Dr. Stefan Fassbinder
Der Oberbürgermeister