Veröffentlichungsexemplar

Bebauungsplan Nr. 3
- Stralsunder Straße -

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Entwurf

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung / Untere Denkmalschutzbehörde

(12)

Veröffentlichungsexemplar

Amt -60.5-

Greifswald, den 23.02.2024
Hi/Me/Ka/Ha ☎ 44 05

Amt -60.2-
Herr Akrami

Stellungnahme Umweltabteilung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 – Stralsunder Straße - (Stand 01/2024)

Immissionsschutz - Entwurf

Beurteilt wird eine planungsrechtliche Situation *ohne* den Betrieb der im Geltungsbereich vorhandenen BImSchG – Anlage.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen der vorhandenen gewerblichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach TA Lärm sowie des Straßenverkehrslärms nach RLS 19 zu untersuchen und mit den Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 zu vergleichen. Falls erforderlich sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu untersuchen und im B-Plan festzusetzen.

Die Entwicklung eines Bebauungsplanes mit einem Fokus auf eine nachhaltige Mobilität wird ausdrücklich begrüßt. Damit die vorhandene Mobilität tatsächlich nachhaltig abgewickelt werden kann, reicht es allerdings nicht, Stellplatzanlagen auszuschließen. Es muss im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes der tatsächliche Bedarf ermittelt und aufgezeigt werden, mit welchen Mobilitätselementen eine nachhaltige Mobilität erreicht werden kann. Gegebenenfalls werden Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen mit den zukünftigen Eigentümern erforderlich. In diesem Zusammenhang sollte der Greifswalder Leitfaden Mobilitätskonzepte als Erkenntnisquelle mit genutzt werden.

Beispielsweise wird empfohlen, sämtliche Fahrradstellplätze für die Anwohner überdacht und ADFC-konform zu errichten. Auch sollte untersucht werden, ob bei der geplanten Anzahl an WE eine Mobilitätszentrale mit Leihangeboten für Lastenräder, Fahrradanhänger, einer zentralen Paketannahme, u. a. schon wirtschaftlich zu betreiben wäre.

Die Ausweisung der Straßenrandbebauung als MU wird als sehr kritisch angesehen. Mit einer zulässigen Lärmbelastung von 63 dB(A) als Mittelwert über den Tagzeitraum wird den Anwohnern eine theoretisch sehr hohe gewerbliche Lärmbelastung zugemutet. Die einzelnen als MU eingestuften Gebiete sind zu überprüfen und nach Möglichkeit in WA bzw. MI zu wandeln. Allein die Lage an einer hoch belasteten Straße rechtfertigt weder die Ausweisung eines MI noch die eines MU.

Der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage hat den Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetreib eine nach TA Lärm zu ermittelnde Zusatzbelastung von 34 dB(A) nicht überschreitet. Zur Grundstückgrenze ist zusätzlich ein Grenzabstand von 3,00 m vorzusehen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Tonhaltigkeit mit einem Zuschlag von 3 dB (A) anzusetzen. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung oder eine Inbetriebnahmemessung unter Volllastbetrieb erfolgen.

Klimaschutz

Kapitel 4.9: Umbenennen in „Masterplan 100% Klimaschutz“
Textvorschlag:
Greifswald hat sich im Juli 2022 per Bürgerschaftsbeschluss das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden. Im Masterplan 100% Klimaschutz der UHGW vom September 2017 wird dargestellt,

dass der Verkehrssektor wie auch der Wohnsektor jeweils für ca. ein Drittel der städtischen Emissionen verantwortlich sind.
Als weitere Aufgabe steht in Greifswald die „Kommunale Wärmeplanung" an, gesetzlich verpflichtet ist die Stadt, diesen Plan bis zum Jahr 2028 vorzulegen.

Kapitel 7
In Text aufnehmen:
„Greifswald hat sich im Juli 2022 per Bürgerschaftsbeschluss das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden. Im Masterplan 100% Klimaschutz der UHGW vom September 2017 wird dargestellt, dass der Verkehrssektor wie auch der Wohnsektor jeweils für ca. ein Drittel der städtischen Emissionen verantwortlich sind.
Durch Sanierungen der bestehenden Gebäude im B-Plan 3 lassen sich langfristig erhebliche Einsparungen im Wärmebedarf erzielen. Neben der Wärmedämmung schreibt das Gebäudeenergiegesetz eine Erneuerung von Heizungen vor, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und älter als 30 Jahre sind. Die Wärmeversorgung muss dabei mit einem Anteil von mindestens 15% erneuerbarer Energien erfolgen.
Zudem müssen ab 2028 neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Stellt die Kommune, wie von Greifswald geplant, bereits vorher den Kommunalen Wärmeplan auf, ist bereits ab diesem Zeitpunkt der Anteil von 65% erneuerbarer Energien beim Heizungstausch zu erreichen. Sollte die Kommunale Wärmeplanung einen Ausbau des Wärmenetzes für das Plangebiet vorsehen, hat die Nutzung des Netzes Vorrang und besteht Anschlusspflicht entsprechend Fernwärmesatzung. Gleiches gilt für den Neubau im Plangebiet. Wird kein Netz geplant oder wird dieses erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet, muss beim Neubau bereits ab Zeitpunkt des Inkrafttretens des Kommunalen Wärmeplans der Anteil von 65% regenerativer Energien bei der Wärmeversorgung eingehalten werden."

Satz „Um die Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes im Wärmebereich auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung zu fördern..."
Ändern: „Um die Maßnahmen des Masterplan 100% Klimaschutz im Wärmebereich umzusetzen, soll der Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz geprüft und bei Anschlussfähigkeit ein Zeitplan zur Umsetzung aufgestellt werden."

Hinweis: Idealerweise sollte der BPlan bezüglich der Wärmeversorgung soweit durchgeplant werden, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes in die Kommunale Wärmeplanung übernommen werden können. Alternativ muss, wenn der Kommunale Wärmeplan vor dem Bebauungsplan aufgestellt wird, der Bebauungsplan die diesbezüglichen Vorgaben übernehmen.
Die Stadtwerke sollten prüfen, ob der Anschluss der Steinbecker Vorstadt an das Wärmeversorgungsnetz möglich ist oder ob ein Nahwärmenetz unter Nutzung regenerativer Energien denkbar ist. Die eventuell für die Versorgung notwendigen Flächen müssen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.
Ist keine netzgebundene Wärmeversorgung machbar, sind die Alternativen aufzuzeigen.
Die PV-Pflicht wird begrüßt.

Kommunale Nachhaltigkeitsstrategie der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bitte zu dieser Thematik Aussagen in der Begründung aufnehmen.

Wald

Im nordwestlichen Bereich des B-Planes befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Fläche. Sie weist im Rahmen der Luftbildauswertung eine Flächengröße von mehr als 2.000 m².
Inwieweit es sich hierbei um Wald im Sinne des LWaldG MV handelt und somit Waldabstandskriterien zu berücksichtigen muss im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft werden.

Boden/Wasser

Im Rahmen der klimatischen Veränderungen sollte die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut vermieden werden. Eine Wasserspeicherung, wie in der Variante des Städtebaulichen Konzepts

Variante 2 vorgesehen, ist hierbei wesentlich nachhaltiger, auch wenn nur Teile der Niederschlagsmengen gehalten werden können.

Außenbeleuchtung

(Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)
Bisher keine Aussagen zum Thema Außenbeleuchtung, sollte ergänzt werden.
Es sollte eine tier- und menschenfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt werden (Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin, niedrige Intensität, dimmbar, bedarfsgesteuert, fokussiertes Licht, keine Abstrahlung in die Umgebung). Es sollten konkrete rechtssichere Festsetzungen dazu vorgenommen werden. Nicht funktional notwendige Beleuchtungen (abseits von Straßen und Wegen) sollten konsequent ausgeschlossen werden. Es gibt keine generellen Beleuchtungspflichten.
Quelle für textliche Festsetzungen: https://idur.de/wp-content/uploads/2021/12/IDUR-Sonderdruck-Lichtverschmutzung-12.2021.pdf)

Nisthilfen für Gebäudebrüter

(Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)
Bei Neubauten sollte verpflichtend der Einbau/Anbringen von Nisthilfen vorgeschrieben werden (Festsetzung), da aufgrund der Bauvorschriften moderne Neubauten nur noch wenige Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter aufweisen.
Beispiel Festsetzung: Für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe, Mauersegler) und Fledermausarten (Zwerg-, Mücken-, Breitflügelfledermaus) sind Nist- und Ruhestätten im Bereich der Gebäude durch geeignete Bauweise in die Konstruktion zu integrieren oder als künstliche Nisthilfen anzubringen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und im Urbanen Gebiet sind an Gebäuden pro Grundstück mindestens 4 Nist- und Ruhestätten anzubringen, die für mindestens eine der in Satz 1 genannten Arten aus jeder Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) geeignet sind. Die Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder nachzuweisen.

Kap. 5.5, Seite 12
„Außerdem gibt es naturnahe Moore im Randbereich der Steinbeckervorstadt"

Diese Moore sollten nicht als „naturnah" bezeichnet werden. Es sind vielmehr eher stark degradierte Moore. Die Formulierung „naturnah" sollte gestrichen werden.

Kap. 6., Seite 13
„Des Weiteren sollen die städtebaulichen Fehlentwicklungen und damit verbundenen Beeinträchtigungen des prägenden Gebietscharakters (Maßstäblichkeit, Lärm, Blickbezüge, Durchgrünung) entgegengewirkt werden."

Eine „Durchgrünung" ist doch keine städtebauliche Fehlentwicklung oder Beeinträchtigung, oder? Viel Grün ist doch eher positiv. Die Formulierung hört sich missverständlich an und sollte geändert werden

Seite 15
„...soll grundsätzlich das Abstellen von privaten Fahrzeugen im Straßenraum bzw. die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken unterbleiben"

Es gibt keine Aussage zu gewerblichen Stellplätzen. Sind Stellplätze und Garagen für Nicht-Private Fahrzeuge erlaubt? Aussage zu gewerblichen Fahrzeugen ergänzen.

Wie wird mit bestehenden Stellplätzen/Garagen umgegangen? Besteht ein Bestandsschutz? Die Aussage ggf. ergänzen.

Kap. 8.5, Seite 18
„Grundsätzlich soll der Stellplatzbedarf für Fahrzeuge in der Steinbeckervorstadt gebündelt und demzufolge in einer zentralen Parkanlage (Mobilitätsstation) mit mehr Funktionalität untergebracht werden. Entspre-

chend des aktuellen städtebaulichen Konzeptes wird dafür einen Standort am äußeren Rand der Steinbeckervorstadt an der Ladebower Chaussee vorgeschlagen"

Es sollte sichergestellt werden, dass diese Mobilitätsstation auch tatsächlich gebaut und betrieben wird. Es wäre ja denkbar, dass zwar Wohnbebauung errichtet wird, aber nicht die Mobilitätsstation. Die Fahrzeuge der Anwohner/Besucher müssen in diesem Fall ja auch ohne Mobilitätsstation irgendwo abgestellt werden. Wie kann das berücksichtigt werden?

Kap. 8.11, S. 19
„Zur Anpassung an den Klimawandel wird eine Fassaden- und Dachbegrünung insbesondere für die Hauptgebäude im B-Plan festgesetzt."

Es ist nicht klar, welche Gebäude genau gemeint sind. Das könnte konkreter formuliert werden.
In den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung wird nicht auf Hauptgebäude verwiesen, sondern auf die Dachneigung. Das sollte einheitlich in Begründung und Planzeichnung erfolgen. In der Begründung sollte, wie in der textlichen Festsetzung 11.1 „Dachbegrünung (G)" in der Planzeichnung, konkret auf Flachdächer und flach geneigte Dächer verwiesen werden. Die Angabe einer konkreten Dachneigung (0-15 °?) wäre sinnvoll.

Die Aussagen zur Fassadenbegrünung sollten konkretisiert werden, insbesondere im Hinblick auf den Umsetzungszeitpunkt, z.B. innerhalb von 3 Jahren. Es sollte auch konkret formuliert werden, dass die Begrünung dauerhaft erfolgen muss.

Hinweise zu den I. Textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung
zu 11.1
Es ist nicht ausreichend konkret formuliert bis wann begrünt werden soll. Innerhalb von 2-3 Jahren?

zu 11.2
Es heißt: *„In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in zu begrünenden Mulden oder Retentionsflächen abzuleiten"*
Diese Formulierung steht meiner Meinung nach im Widerspruch zu den textlichen Ausführungen in der Begründung auf S. 10, dort heißt es: *„Das anfallende Niederschlagswasser soll daher, soweit keine Nutzung oder ggf. teilweise Versickerung erfolgt, in das auszubauende Netz des Abwasserwerks Greifswald - Eigenbetrieb der Universitäts-und Hansestadt Greifswald abgeleitet werden. Soweit die Erschließungsplanung die Möglichkeit vorsieht, kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Ableitung von Niederschlagswasser in oberirdisches Gewässer (Vorflut) erfolgen."*
Lt. Ausführungen im Text wird dass das Niederschlagswasser in das Netz des Abwasserwerkes eingeleitet und nicht, wie im Vorentwurf (Planzeichnung) vermerkt, in Mulden oder Retentionsflächen.
Die Ausführungen in der Begründung und in der Planzeichnung sollten vereinheitlicht werden.

Hinweise zu den II. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung

1. Fassadengestaltung
„Spiegelnde bzw. stark reflektierende Fassadenflächen sind nicht zulässig."

Der Grund für den Ausschluss „stark reflektierender Fassadenflächen" ist nicht klar.
Ggf. könnten z.B. stark reflektierende Fassadenfarben sogar positiv sein im Hinblick auf Klimaanpassung - Stichwort „Klimaschützende Fassadenfarbe"

Sind Fenster auch Teil der Fassade? Wenn dem so ist, kann ein Spiegeln unter bestimmten Wetterbedingungen ohnehin nie ganz ausgeschlossen werden.

2. Fassadenbegrünung
Die Festlegungen sollten stärker konkretisiert werden. Innerhalb welchen Zeitraums soll die Fassadenbegrünung etabliert werden? Wie deckend muss Fassadenbegrünung sein? Reicht schon eine schmale Pflanze pro Wand? (Ist die Vorgabe von Zieldeckungsgraden sinnvoll?)

Es sollte festgelegt werden, dass die Fassadenbegrünung dauerhaft zu erhalten ist und bei Verlust (z.B. nach Fassadeninstandsetzung) wieder herzustellen ist.

3. Dachform und -neigung
In der Festsetzung wird 0-25 Grad Neigung für Flach- und Pultdächer genannt, aber im Begründungs-Text (S. 19) wird nur eine Neigung von 0-15 Grad angegeben. Was ist korrekt 0-25 Grad oder 0-15 Grad? Werte in der Begründung und in der Planzeichnung sollten einheitlich sein.

8.1 Antennen...
Wie wird mit Bestandsantennen oder bestehenden Satellitenschüsseln umgegangen? Haben diese Bestandsschutz?
Ist ein Verbot von Antennen und Satellitenschüsseln rechtssicher umsetzbar? Es gibt ja ggf. berechtigtes Interesse Sat-Fernsehen zu empfangen und nicht jeder hat Zugriff auf die Dachflächen.
Kann man das Verbot ggf. nur auf die von den öffentlichen Straßen einsehbaren Fassadenbereichen begrenzen?

8.2 Die Errichtung von Mobilfunk-Basisstationen...
Durch ein Verbot vergibt man sich ggf. auch künftige Entwicklungen, wenn es z.B. kleine Mobilfunk-Basisstationen gibt. Ist das Verbot in seiner Absolutheit sinnvoll?

Redaktionelle Hinweise

Die Abbildung 3 hat eine geringe Qualität. Bei 60.5 liegt der Landschaftsplan in digitaler Form vor.

S. 16:
„Die vorgenannten Nutzungen sollen im MU östlich der Stralsunder Straße angeordnet werden."
Müsste es nicht heißen „im MU westlich der Stralsunder Straße"?

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Veröffentlichungsexemplar

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Herrn Jafar Akrami
Markt 15
17489 Greifswald

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Abt. Stadtentwicklung, Bauordnung und Denkmalschutz
Eingang: 13. MRZ. 2024
166
z.V. Efr - 14.03.24
weitergeleitet:
☐ FNP ☐ BPL ☐ FPV ☐ VF ☐ EP
Verfügung Herr Akrami

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 8760-93142
E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de
beBPo: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle -

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **00136-24-46**
Datum: 11.03.2024

Grundstück: **Greifswald, OT Greifswald, Steinbeckerstraße ~, Stralsunder Straße ~**

Lagedaten: Gemarkung Greifswald, Flur 3, Flurstücke 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 19/4, 19/5, 19/7, 20/2, 20/3, 21/1, 21/4, 21/5, 21/11, 21/12, 21/18, 21/19, 21/21, 21/22, 22/1, 24, 26/1, 27/1, 27/2, 28, 29/1, 30, 31/1, 31/2, 32, 33/1, 34/2, 35/4, 35/5, 35/6, 35/7, 35/8, 36, 37, 38, 39, 40, 42/1, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 43/1, 6/2, 15/1, 15/3, 15/9, 19/2, 19/8, 19/9, 21/16, 23/2, 41/3, 41/4

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrter Herr Akrami,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 14.02.2024 die Stellungnahme des SG Naturschutz, Bearbeiterin ist Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.
Ich möchte Sie bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Die **untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald** gibt zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:

Umweltbericht:

Zur umfassenden Beurteilung der von der Hansestadt Greifswald eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 3 „Stralsunder Straße“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut „Fläche“, welches losgelöst vom Schutzgut „Boden“ zu betrachten ist.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des V. g. Gesetzes anzuwenden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes ist beim Schutzgut Boden anhand des vorliegenden Abschlussberichtes zur geologischen, hydrogeologischen und hydrologischen Untersuchung für den Bereich entlang des Deiches und für den Bereich der dargestellten

Retentionsräume nachzuweisen, dass mit geeigneten Festsetzungen den Vorschlägen aus dem Abschlussbericht (Punkte 7 und 8.4) gefolgt werden kann.

Hier sind auch Ausführungen zu einem Ausschluss der Betroffenheit des angrenzenden GGB DE1846–302 Binnensalzstelle Greifswald, an der Bleiche zu treffen. (Scoping vom 30.11.2020).

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Stadt ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen, und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und eine Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Gesetzlicher Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG MV

Im Plangebiet ist Gehölzbestand vorhanden. Es ist zu prüfen, ob es sich um einen Gehölzbestand nach § 18 NatSchAG M-V bzw. der Satzung der Hansestadt Greifswald handelt.

Ein genaues Aufmaß ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) in der jetzt gültigen Fassung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 Zentimetern (gemessen in 1,30 Meter Höhe vom Erdboden) gesetzlich geschützt. Nach Ziffer 3.1.6 des Baumschutzkompensations-erlasses besteht nur die Verpflichtung zur Pflanzung von 1:1. Für den darüberhinausgehenden Kompensationsumfang besteht ein Wahlrecht, ob gepflanzt oder ob eine Ausgleichszahlung erfolgen soll. Die Hansestadt muss im Antrag auf Ausnahmegenehmigung bereits entscheiden, ob und in welchem Umfang sie von diesem Wahlrecht Gebrauch machen will. Da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung vollständig und abschließend abgearbeitet werden müssen, sind auch verbindlich verfügbare Pflanzstandorte nachzuweisen bzw. zuzuordnen. Es sind deshalb geeignete Pflanzstandorte innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes nachzuweisen und zu sichern.

Nach § 40 Abs. 3 des NatSchAG M-V konzentriert die Naturschutzgenehmigung zur Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz die Entscheidung zur Fällung der Bäume entsprechend der Satzung der Hansestadt.

Wenn die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sind, ist durch die Stadt für die entsprechenden Bäume ein entsprechend begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände unterliegen **nicht** der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH- Richtlinie nicht entgegenstehen.

Festsetzungen im Textteil B und Kartenteil A

Für die mit R ausgewiesenen Flächen und die öffentlichen und privaten Grünflächen sind konkrete Festsetzungen zu treffen. Es ist bauplanungsrechtlich sicherzustellen, dass die ausgewiesenen Nutzungen auf Dauer gewährleistet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter

Quellenangaben

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanZVO	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
LBauO M-V	Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021(GVOBl. M-V S. 682)
VwVfG M-V	Verwaltungsverfahrens-, Bekanntgabes- und Vollstreckungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 2020 (GVOBl. M-V S. 410, 465)
DSchG M-V	Denkmalschutzgesetz vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
NatSchAG M-V	Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
LBodSchG M-V	Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
LWaG M-V	Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
LWaldG	Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz) vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)
VwKostG M-V	Verwaltungskostengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungskostengesetz) vom 04. Oktober 1991 (GVOBl. M-V 1991 S. 366, 435) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Mai 2019 (GVOBl. M-V S. 158)
BauGebVO M-V	Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung) vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 588, 666) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 695)

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Veröffentlichungsexemplar

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Herrn Jafar Akrami
Markt 15
17489 Greifswald

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 8760-93142
E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de
beBPo: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle -

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **00136-24-46**

Datum: 14.02.2024

Grundstück: **Greifswald, OT Greifswald, Steinbeckerstraße ~, Stralsunder Straße ~**

Lagedaten: Gemarkung Greifswald, Flur 3, Flurstücke 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 19/4, 19/5, 19/7, 20/2, 20/3, 21/1, 21/4, 21/5, 21/11, 21/12, 21/18, 21/19, 21/21, 21/22, 22/1, 24, 26/1, 27/1, 27/2, 28, 29/1, 30, 31/1, 31/2, 32, 33/1, 34/2, 35/4, 35/5, 35/6, 35/7, 35/8, 36, 37, 38, 39, 40, 42/1, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 43/1, 6/2, 15/1, 15/3, 15/9, 19/2, 19/8, 19/9, 21/16, 23/2, 41/3, 41/4

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: <u>Vorentwurf</u> des Bebauungsplans Nr. 3 – Stralsunder Straße – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 12.01.2024 (Eingangsdatum 12.01.2024)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Stralsunder Straße" vom 11.01.2024
- Vorentwurf der Begründung ohne Umweltbericht von Dezember 2023
- Geologisch, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung (Abschlussbericht) von August 2023

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Die fachliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird, sobald hier vorliegen, nachgereicht.

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1 SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung

2.1.1 Team Bauplanung
Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Stadt Greifswald verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des B- Plans Nr. 3 wurde im FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die im Zusammenhang der Aufstellung des B- Plans Nr. 3 stehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen befinden sich zum Teil nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im FNP. Der Bebauungsplan Nr. 3 wird nur zum Teil aus dem FNP entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 3 unterliegt demzufolge der Genehmigungspflicht.

   Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Parallelverfahren geändert (s. Abschnitt 4.4 der Begründung). Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2. Der Planzeichnung ist die Bezeichnung des Bebauungsplans als Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald voranzustellen.

3. Die Planunterlage des B- Plans Nr. 3 ist zwingend mit einer Präambel (Einleitende Rechtsbestimmungen) zu ergänzen.

4. Die Breiten der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen und Gräben sind an relevanten Stellen zu vermaßen.

5. Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zu vermaßen. Die Abstände dieser in der Planzeichnung festgesetzten Bauflächen zu den relevanten Flurstückgrenzen/Grundstücksgrenzen sind ebenfalls zu vermaßen.

6. Die Breite des in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen ist an den relevanten Stellen zu vermaßen.

7. In der Planzeichnung werden die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der sich dem Geltungsbereich des B- Plans Nr. 3 östlich anschließenden Satzungen unzulässiger Weise durch Planzeichen überdeckt. Diese Darstellung ist inhaltlich zu überdenken.

8. Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten Planzeichen sind auf Vollständigkeit zu prüfen (es fehlt bspw. die Planzeichenerklärung zu den in der Planzeichnung aufgeführten Planzeichen: WA 1bis WA 4).

9. Die in textlichen Festsetzung I.3.4 aufgeführte Rechtsgrundlage (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist auf Richtigkeit zu prüfen.
   Der in dieser textlichen Festsetzung verwendete Begriff „Abweichungen" ist inhaltlich zu überdenken („Ausnahmen").

10. Die in den textlichen Festsetzungen I.4,getroffenen Regelungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen sind inhaltlich zu überdenken.
    Die aufgeführten Rechtsgrundlagen sind auf Richtigkeit zu prüfen.
    Die Festsetzung zu den Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen können ausnahmsweise zugelassen werden, ergibt sich nicht aus den, den textlichen Festsetzungen I.4 vorangestellten Normen.

11. Die Planunterlage ist zwingend mit den Verfahrensvermerken zu ergänzen.

12. Die Begründung ist zwingend mit den zu erwarteten Kapazitäten zu ergänzen.

13. Da die hier vorliegenden Beteiligungsunterlagen weder über einen Vorentwurf des Umweltberichtes noch über eine Checkliste mit vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung konnte dieser Teil auch nicht geprüft werden..

14. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

2.2 SG Naturschutz

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz
Bearbeiter: Herr Wieczorek; Tel.: 03834 8760 3237

Die **untere Bodenschutzbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Während der Baumaßnahme auftretende Anzeichen auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Greifswald) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind zu unterbrechen. Die Behörde legt dann die weiteren Schritte fest.

Treten während der Baumaßname Überschussböden auf oder ist notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 – 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, S. 1554) sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19371 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 754) zu berücksichtigen.

Die **untere Abfallbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Hinsichtlich der Abfallentsorgung sind noch verschiedene Probleme zu besprechen. Diesbezüglich findet am 19.02.2024 ein vor Ort Termin statt.

Hinweis

Das Flurstück 27/1 der Flur 3 ist im Altlastenkataster eingetragen.

Im Rahmen von Untersuchungen wurde auf dieser Fläche eine Boden- und Grundwasser-kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Es handelt sich um ein Altöllager. Kontaminationen im Grundwasser wurden sowohl im Bereich des Altöllagers als auch in deren Abstrombereich (Frischöllager) und im Randstrombereich (Autowaschanlage) nachgewiesen. Der Schadensherd wurde zurückgebaut. Da das Grundstück jahrelang gewerblich genutzt wurde, können auf den benachbarten Flurstücken 30, 31/1, 31/2 und 27/2 lokale MKW-Belastungen im Boden und Grundwasser auftreten.
Da die letzten Untersuchungen im Jahr 2001 durchgeführt wurden, ist zur Sicherheit vor der Bebauung bzw. Umnutzung des Geländes eine mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Boden- und Grundwasseruntersuchung durchzuführen.

3.2 SG Wasserwirtschaft

Die fachliche Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

4. Rechtsamt
4.1 SG Breitband
4.1.1 SB Breitband

Die fachliche Stellungnahme des SB Breitband wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

5. Ordnungsamt
5.1 SG Brand- und Katastrophenschutz
5.1.1 SB Katastrophenschutz

Die fachliche Stellungnahme des SB Katastrophenschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter

Veröffentlichungsexemplar

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern

StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister – Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung, Sanierung/untere Denkmalschutzbehörde
Eingang: 21. MRZ. 2024
Abt./Abteilungsleiter
i.V. 20.03.24
weitergeleitet
☐ FNP ☐ BPL ☐ PrV ☐ VP ☐ GEP ☐ US
Verfügung
☐ Abtl.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt / Abteilung Stadtentwicklung
Markt 15
17489 Greifswald

Telefon: 0385 588 68-132
Telefax: 0385 588 68-800
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VG/13/24
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Stralsund, 19.03.24

Bebauungsplan Nr. 3 „Stralsunder Straße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass durch Bebauungs- (B-) Plan Nr. 3 „Stralsunder Straße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine naturschutzrechtlichen Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zu vertreten sind, berührt werden.

Küsten- und Hochwasserschutz

Gem. § 107 Abs. 4 Nr. 2 LWaG i. V. m. § 3 LwUmwuLBehV MV ist das StALU VP die für den Küstenschutz und die Landesschutzdeiche zuständige Wasserbehörde.

Der B-Planbereich Nr. 105 „Steinbeckervorstadt“ der Hansestadt Greifswald liegt direkt am „Ryck“ (oberhalb der Steinbecker Brücke als Gewässer 2. Ordnung eingestuft).

Im Greifswalder Bodden können erhöhte Wasserstände infolge Sturmhochwasser in der Ostsee auftreten. Entsprechend der Richtlinie 2-5/2022 „Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand" des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt der

- Referenzhochwasserstand (RHW) 2,40 m NHN.
  Der RHW entspricht in etwa einem HW_{200} (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 200 Jahren).

- Bemessungshochwasserstand (BHW) 3,40 m NHN.
  Der BHW berücksichtigt zusätzlich zum RHW ein Vorsorgemaß von 1,00 m/100 a zur Berücksichtigung eines beschleunigten, klimawandelinduzierten Meeresspiegelanstiegs.

Die Hansestadt Greifswald wird durch ein komplexes Küstenschutzsystem, u.a. dem Sperrwerk an der Ryckmündung mit den seitlichen Anschlussdeichen Wieck und Eldena, geschützt.
Der Ausbau der Küsten- und Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgte auf Grundlage der ehemaligen Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks "Küstenschutz M-V".

Unabhängig des hierdurch perspektivisch notwendigen Ertüchtigungs-/Anpassungsbedarfs der Küstenschutzanlagen am Greifswalder Bodden wird sich auch ein erhöhter Meereswasserspiegel auf das Schließregime des Sperrwerkes und die sowohl Normal- als auch Hochwasserstände des Rycks auswirken.

Unmittelbar westlich des B-Plangebietes verläuft Landesschutzdeich „Greifswald Riegeldeich", für das StALU VP der unterhaltungspflichtig ist.
Dieser Riegeldeich" hat auch nach Fertigstellung des Sturmflutschutzsystems Greifswald eine Schutzfunktion gegen Hochwasser aus dem Ryck. In den nächsten Jahren ist eine Ertüchtigung (Wiederherstellung des ursprünglichen Ausbauzustandes mit einer Deichkronenhöhe von 1,65 m NHN) geplant. Hierbei wird keine hydrologische Trennung der Bereiche see- und binnenseitig der Deichtrasse erfolgen.

Zu dem Deich gehören auch beidseitig jeweils drei Meter breite Schutzstreifen (vgl. § 74 Abs. 1 LWaG). Ich bitte diese ebenfalls als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" im Bebauungsplan aufzunehmen. Auf die diversen für den Deich- und Schutzstreifenbereich geltenden Verbote (§ 74 Abs. 1 LWaG) wird vorsorglich verwiesen, u.a. ist das Errichten oder Verändern von Bauwerken und Anlagen sowie das Betreten außerhalb der angelegten Wege und Übergänge verboten. Die Deichkrone ist nicht befestigt, ein Betreten kann den schützenden Grasbewuchs schädigen. Von daher bezeichnet die Aussage „... Die Deichkrone wird derzeit durch Fußgänger als Spazierweg genutzt. ..." (5.1 Städtebauliche Gestalt, Gebäude und Nutzungen, S. 9) eine illegale Nutzung. Sofern hier eine offizielle Nutzung stattfinden soll, ist durch Nutzungsinteressierten (Stadt Greifswald) ein entsprechender Ausbau nach der o.a. Deichertüchtigung vorzunehmen. Auf die wasserrechtlichen Genehmigungserfordernisse (§ 74 Abs. 3 LWaG – Ausnahme von den o.a. Verboten) wird verwiesen.
Da der Kronenweg funktional als Unterhaltungsweg ausgeführt wird, sind Ausbaumaßnahmen für einen etwaigen Rad- und Fußweg ausschließlich bei Gewährleistung der Funktion als Unterhaltungsweg zulässig.

Außerdem sind auch sonstige Beeinträchtigungen der Wehrfähigkeit des Riegeldeiches zu vermeiden, weshalb nachfolgende Forderungen zu beachtet sind:

- Den im städtebaulichen Konzept dargestellten **Zu- und Abgängen des Riegeldeiches wird zzt. nicht zugestimmt**. Hier wird auf die Ausführungen bzgl. eines möglichen Deichkronenweges verwiesen
- Beim Anlegen von Teichen/ künstlichen Gewässern ist zu gewährleisten, dass keine Vernässung/ Entwässerung in Richtung Deichfuß stattfindet und hierdurch die Standsicherheit des Deiches gefährdet wird. Die nördliche Wasserfläche ist daher östlich des Weges vorzusehen.

Aktuell wird der Bereich binnenseitig des Deiches über den Graben 15 und über einen Durchlass im Deich, außenseitig über das Schöpfwerk des Polders „Steinbecker Vorstadt" entwässert. Da der Polder selbst jedoch weiträumig über Höhenlagen von weniger als -0,5 m ü. NHN verfügt, ist eine langfristige und dauerhafte Entwässerung gegenüber absehbar steigenden Wasserständen in der Dänischen Wiek und im unteren Ryck als unsicher anzusehen. Angesichts des prognostizierten Meeresspiegelanstieges von 1 m in den nächsten 100 Jahren wird sich auch der Mittelwasserstand des Ryck dramatisch erhöhen, so dass mittel- bis langfristig mit einem Zustrom von Grundwasser aus Norden, Osten und Süden zu rechnen ist. Hierdurch ist dauerhafte Überflutung tieferliegender Bereiche des B-Plans zu befürchten, außerdem sind Auswirkungen auf die geplanten baulichen Anlagen und insbesondere ihre Gründungen sehr wahrscheinlich.

In Pkt. 5.4 „Hochwasserrisiko" der Begründung zum B-Plan werden Aussagen zur Hochwassergefährdung, zum Hochwasserschutz sowie zur Hochwassergefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald getroffen. Auch wurde in den Ausführungen bereits das Vorsorgemaß berücksichtigt. Weiterhin wird die Hochwassergefährdung durch erhöhte Wasserstände im Ryck beim Zusammentreffen einer außerordentlich langanhaltenden Sturmflut und hiermit geschlossenem Sperrwerk mit gleichzeitigen sehr hohen Binnenabflüssen im Ryck (extremer Niederschlag oder Schneeschmelze) und damit zu erwartenden Wasserständen von 1,35 m NHN (in der Begründung klarzustellen, da mit 1,50 m NHN angegeben) dargelegt. Aufgrund der Geländehöhen von -0,8 bis 2,60 m NHN kann eine Hochwassergefährdung für Teilbereiche des B-Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser sind aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutz ausreichend.
In Teil B, Pkt. I, 2.3. des B-Plans sowie Pkt. 5.4 „Hochwasserrisiko" der Begründung zum B-Plan sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung einer Hochwassergefährdung der baulichen Anlagen (Festsetzung der Oberkante Fußboden bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und von Räumen mit einer Beherbergung auf mind. 2,00 m NHN sowie der Festsetzung der Oberkante des Fußbodens für betreutes Wohnen und von Transformator-stationen über dem Niveau des Bemessungshochwassers – BHW) festgesetzt. Wie oben bereits erwähnt, sind Änderungen des BHW nicht auszuschließen. In der Begründung (5.4 Hochwasserrisiko) wird auf 3,40 m NHN abgestellt, ggf. ist eine konkrete Höhenangabe auch in der textlichen Festsetzung 2.3.2 sinnvoll.

Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand" der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns aufzustellen. Die Fortschreibung für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 wurde 2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20. Dezember 2021 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten (FGE) Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Abs. 4 LWaG.

Die folgenden im räumlichen Zusammenhang stehenden vier Bebauungspläne der Hansestadt Greifswald:

- Bebauungsplan Nr. 3 - Stralsunder Straße
- Bebauungsplan Nr. 105 - Steinbeckervorstadt
- Bebauungsplan Nr. 105.1 - Steinbeckervorstadt Nord
- Bebauungsplan Nr. 105.2 - Steinbeckervorstadt Ost

befinden sich in der FGE Warnow/ Peene im WRRL- Planungsgebiet Küstengebiet Ost und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Ryck. Südlich der Plangebiete verläuft der WRRL-berichtspflichtige Ryck (Wasserkörper RYZI-1900).

Als ein natürliches Fließgewässer ist der Ryck gemäß § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen und chemischen Zustandes vermieden und der „gute Zustand" bis 2027 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer mäßigen biologischen Ausstattung erreicht der Ryck derzeit erst den „mäßigen ökologischen Zustand".
Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2022-2027) wurde im Bewirtschaftungsplan der FGE Warnow/ Peene zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele für den Ryck als Maßnahmenschwerpunkt die Reduzierung der Nährstoffeinträge festgelegt.

Laut Unterlagen ist das Entwässerungssystem in den vier Plangebieten mit Funktionsdefiziten behaftet. Derzeit erfolgt die Entwässerung teilweise über die bestehende öffentliche Regenwasserkanalisation. Durch die zusätzliche Bebauung und Flächennutzung wird ein erhöhter Anfall an Niederschlagswasser erwartet, insbesondere bei Starkregenereignissen.

Hinsichtlich einer möglichen Ableitung des Niederschlagswassers über die vorhandene Kanalisation bzw. über das umliegende Grabensystem in den Ryck wird vorsorglich auf die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.

Zur Reduzierung der punktuellen Stoffeinträge/ Belastungen ist das Minderungspotenzial bereits an der „Quelle" zur Senkung der Stoffeinträge auszuschöpfen und alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers Vorort vorzusehen.
In diesem Zusammenhang wird empfohlen, für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt das DWA-Merkblatt M153 nur noch eingeschränkt zu verwenden. Insbesondere sind die Regelungen der DWA-/ BWK - Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblatt-102-4/ BWK-A-3-4 (Regenwasserbewirtschaftung) zu beachten und nur die noch gültigen Abschnitte des DWA-Merkblattes M153 anzuwenden.

Hinsichtlich erforderlicher Kompensation ist zu prüfen, ob der Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt durch Umsetzung von WRRL-Maßnahmen zur Wiederherstellung der Durchwanderbarkeit sowie zur Verbesserung der Gewässermorphologie an Fließgewässern im Landkreis Vorpommern-Greifswald erbracht werden kann.

Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes und Abfallrechts** geprüft.
Im südlichen Teil des Plangebiet (WA 2), An den Bleichen1/2 befindet sich die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Sortieranlage der Veolia Umweltservice Nord GmbH. Die Anlagengenehmigung ist nicht erloschen, stillgelegt oder ähnliches und hat nach wie vor Bestand. Die Anlage kann in der vorgelegten Form nicht überplant werden. Die Planung darf die Anlagenbetreiberin in der Ausnutzung des genehmigten bzw. angezeigten Umfangs in keinem Fall einschränken.
Der Planung kann in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

M. Wolters

Matthias Wolters

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866)

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage:
Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.