Veröffentlichungsexemplar

Bebauungsplan Nr. 105
- Steinbeckervorstadt -

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Entwurf

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

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

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. 105 – Steinbeckervorstadt - (Stand 01/2024)

Immissionsschutz

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. Im Sondergebiet SO 1 werden gegenwärtig Boote gelagert und teilsaniert. Entweder sind die Arbeiten bei der schalltechnischen Untersuchung mit zu berücksichtigen oder die Nutzung ist im SO 1 durch eine textliche Festsetzung auszuschließen.

Die Entwicklung eines Bebauungsplanes mit einem Fokus auf eine nachhaltige Mobilität wird ausdrücklich begrüßt. Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes ist der tatsächliche Bedarf für das WA 2 zu ermittelt und aufzuzeigen, mit welchen Mobilitätselementen eine nachhaltige Mobilität erreicht werden kann (Konkretisierung von Pkt. 1.3.2). Gegebenenfalls werden Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen mit den zukünftigen Eigentümern erforderlich. In diesem Zusammenhang sollte der Greifswalder Leitfaden Mobilitätskonzepte als Erkenntnisquelle mit genutzt werden. Weiterhin wird empfohlen, im WA 1 40 % der Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept zu kompensieren und die Festsetzung im Pkt. 4 entsprechend zu ergänzen. Die Möglichkeit der Stellplatzsatzung sollte an dieser Stelle zur Verpflichtung werden. Im Sinne der Förderung einer nachhaltigen Mobilität kann damit die Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Mobilitätselemente erreicht bzw. gesteigert werden.

Weiter wird empfohlen, im Pkt. 4 den Teil B des B-Planes durch eine Festsetzung zu ergänzen, die gewährleistet, dass sämtliche Fahrradstellplätze für die Anwohner überdacht und ADFC-konform errichtet werden.

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 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.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Stellplätze von Parkanlagen entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 6 BImSchG so zu errichten, dass ein Mindestabstand von 5 m zur angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung zu gewährleisten ist.

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 105 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.

Boden/Wasser

zu Kap. 5.3 Grundwasser/ Versickerungsfähigkeit des Bodens

Zur Klärung hydrogeologischer Fragestellungen wurde im Ergebnis des Scopingtermins ein Gutachten gefordert und beauftragt.

Im Text werden die wesentlichen Ergebnisse und geforderten Maßnahmen gut beschrieben. Die Beschreibung potenziell anderer Auswirkungen (.."wirkt der sandig-kiesige Füllboden wie eine wasserführende Rinne....") zeigen scheinbar keinen Bezug zum Gutachten bzw. noch nachträglich geführten Abstimmungen mit dem Gutachter. Wenn im vorherigen Abschnitt bereits die Vollauskofferung aus Kostengründen ausgeschlossen ist, ist diese Begründung bereits hinreichend. Ähnlich verhält es sich mit den Überschüttungen. Es sollte demzufolge geprüft werden, inwieweit derartige, sich inhaltlich doppelnde, Textabschnitte in der Begründung zum Vorentwurf entbehrlich sind.

Im Rahmen der klimatischen Veränderungen sollte die Einleitung von Niederschlagswasser ohne Oberflächenzwischenspeicher in die Vorflut vermieden werden. Auch hohe Niederschlagsmengen in den Herbstmonaten führen nicht dazu, Defizite von mehreren niederschlagsarmen Jahren auszugleichen.

Dachbegrünung/Fassadenbegrünung
Hinweise analog B-Plan Nr. 3

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. 8.12, S. 18
„Antennen oder Satellitenschüsseln werden auf den Erschließungsstraßen und Fußgängerbereichen nicht erlaubt."
Was ist damit gemeint? Der Bezug ist nicht klar.

„Antennen oder Satellitenschüsseln sind auf den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig"
Die obige Aussage steht im Widerspruch zur II. Bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.1. Dort steht: *„Antennen und Satellitenschüsseln sind ausschließlich auf Gebäudedächern und nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig." Nach der Festsetzung Nr. 8.1 sind gar keine Antennen und Satellitenschüsseln an der Fassade erlaubt.*

Änderung der Festsetzung Nr. 8.1

Im B-Plan 3 waren Antennen und Satellitenschüsseln an Fassaden nicht erlaubt. Die Festsetzungen bei den Antennen und Satellitenschüsseln sollten in allen 4 B-Plänen gleich sein.

Redaktionelle Hinweise

Die Abbildung 3 hat eine geringe Qualität. Bei 60.5 liegt der Landschaftsplan in digitaler Form vor.
Kap.5.2.: Niederschlagswasser - Zirkelbezug

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Veröffentlichungsexemplar

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Markt 15
17489 Greifswald

Universitäts- ... Greifswald
Der Ober...
Abt. ...
Abz. 26. FEB. 2024
725
Verfügung Herr Streich
Abt.

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: **00150-24-46**
Datum: 14.02.2024

Grundstück: **Greifswald, OT Greifswald, ~**

Lagedaten: Gemarkung Greifswald, Flur 3, Flurstück 41/4, Flur 4, Flurstücke 22/3, 22/4, 22/5, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 27, 28/1, 29/1, 30/1, 30/3, 30/4, 31, 32, 34/1, 35/1, 36, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 21/1, 33, 44, 47/1, 47/3, 47/4

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 105 "Steinbeckervorstadt" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 2350-2021

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: <u>Vorentwurf</u> des Bebauungsplans Nr. 105 "Steinbeckervorstadt" 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. 105 Steinbeckervorstadt" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 11.01.2024
- Vorentwurf der Begründung ohne Umweltbericht von Dezember 2023
- Geologische, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung (Abschlussbericht) von August 2022

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 vorliegend, nachgereicht.

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

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. 105 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. 105 wurde im FNP zum Teil als Wohnbaufläche (W), zum Teil als gemischte Baufläche (M) und zu einem Teil als Wasserfläche dargestellt.
   Die im Zusammenhang der Aufstellung des B- Plans Nr. 105 stehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen befinden sich zum Teil nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im FNP. Der Bebauungsplan Nr. 105 wird nur zum Teil aus dem FNP entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 105 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. 105 ist zwingend mit einer Präambel (Einleitende Rechtsbestimmungen) zu ergänzen.

4. Die Planzeichnung ist mit der Flurgrenze, zwischen den Fluren 3 und 4 liegend, zu ergänzen.

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

6. Die in der Planzeichnung im WA 1, WA 2 und SO 2 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.

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

8. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 105 um einen eigenständigen Bebauungsplan handelt, sind die in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung zu schließen.

9. In der Planzeichnung werden die westlich und nördlich verlaufende Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der sich dem Geltungsbereich des B- Plans Nr. 105 anschließenden Satzungen unzulässiger Weise durch Planzeichen überdeckt. Diese Darstellung ist inhaltlich

zu überdenken.

10. Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten Planzeichen sind auf Vollständigkeit zu prüfen (es fehlt bspw. die Planzeichenerklärung zu den in der Planzeichnung aufgeführten Planzeichen: WA1, WA 2und MU 1 und MU 2).

11. Der in der textlichen Festsetzung I.1.2.3 aufgeführte Verweis auf (Junker –Krause, 12/2018), welche keine Regelung darstellt, ist in die Begründung zu verschieben oder ersatzlos zu streichen.

12. 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").

13. 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.

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

15. Die Erschließung des Plangebietes über vorhandene öffentliche Straßen ist im Bebauungsplan darzustellen. Dazu ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so zu erweitern, dass die öffentliche Verkehrsfläche im Einbindungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt wird.
    Denkbar wäre auch die Klarstellung des Straßenanschlusses durch textliche Festsetzung, z.B.: „Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.", da die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt werden.

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

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

18. 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 Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es 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 beachten.

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

3.2 SG Wasserwirtschaft
Bearbeiterin: Frau Leis; *Tel.: 03834 8760 3257*

Die **untere Wasserbehörde** gibt zur vorgelegten Planung folgende Stellungnahme ab.

Oberflächengewässer

Das Vorhabensgebiet wird im Süden durch den Fluss Ryck begrenzt.
Er ist in diesem Abschnitt Bundeswasserstraße sowie ein Fließgewässer 1.Ordnung und unterliegt aufgrund der Größe seines Einzugsgebietes den Anforderungen der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL).
Es wird auf die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen.
Dabei sind Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.
Derzeit befindet sich der Ryck (Wasserkörper RYZl-1900) in einem mäßigen ökologischen und nicht guten chemischen Zustand.
Durch das Vorhaben darf die WRRL-Zielerreichung nicht gefährdet werden und es darf zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes kommen. Die Umsetzung der Vorgaben der EG-WRRL obliegt dem STALU Vorpommern.
Maßnahmen, die dieses Gewässer oder seine Ufer betreffen, sind mit dem unterhaltungspflichtigen Wasser- und Schifffahrtsamt Ostsee abzustimmen.

An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Graben 14/1/1 (Gewässercode 04.03.08), der sich nach § 40 WHG und § 63 Satz 1 Nr.2 Landeswassergesetz MV (LWaG) in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck/Ziese“ befindet.
Zur Gewässerunterhaltung zählt nach § 39 Abs.1 WHG u.a. die Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses durch Erhaltung des Gewässerbettes, die Erhaltung und Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Gewässerrandstreifen dienen nach § 38 Abs.1 WHG der Erhaltung und Verbesserung ökologischer Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen.

Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen gibt es keinen gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen.
Die untere Wasserbehörde des Landkreises VG kann jedoch gemäß § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr.3 WHG für Gewässer oder Gewässerabschnitte innerhalb bebauter Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.
Diese Festsetzung ist im Rahmen eines B-Planverfahrens möglich.
In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverbandes „Ryck/Ziese" wird hiermit der Gewässerrandstreifen auf 5 Meter ab der Böschungskannte beidseitig des Grabens 14/1/1 festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 9 Abs.1 Nr.16 a Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 und Nr.10.3 der Anlage der Planzeichenverordnung (PZVO) in der Planzeichnung (Teil A) zu kennzeichnen.
Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Gewässerrandstreifen sind in § 38 Abs.4 WHG festgelegt.
Ein Verbot für die Errichtung von Anlagen erfolgt mit dieser Vorschrift nicht.
Dazu ist § 36 WHG in Verbindung mit § 82 LWaG zu beachten, diese regeln die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung und Stilllegung von wasserrechtlich zulassungsfreien baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern.
Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist eine verkehrliche Erschließung über eine neue Straße vorgesehen. Nach den Planunterlagen quert diese Straße einen vorhandenen Durchlass über den Graben 14/1/1. Dazu sind der bauliche Zustand und eine ausreichende Dimensionierung dieser Anlage zu prüfen. Machen sich bedingt durch das angezeigte Vorhaben bauliche Veränderungen oder ein Neubau des Durchlasses erforderlich, sind entsprechend § 36 Abs.1 WHG und § 82 Abs.1,2 LWaG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG detaillierte Angaben zur Bauausführung einzureichen.

Die rechtlichen Grundlagen zum Gewässerrandstreifen sind in der Planzeichnung (Teil B), III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 **Abs.1 Nr.16**, Abs.6 BauGB und Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs.6a BauGB zu ergänzen bzw. unter Pkt. 6. zu korrigieren.

Trinkwasser/Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG oder Vorrangs- bzw. Vorbehaltsflächen zur Trinkwassersicherung sind von der Planung nicht betroffen.

Hochwassergefährdung

Der Planbereich liegt mit seinen Geländehöhen zwischen – 0,8 bis 2,60 m NHN unter dem Bemessungshochwasserstand (BHW) für Greifswald.
Zuständige Behörde für Belange des Hochwasserschutzes ist das STALU Vorpommern.

Drainagen

Das B-Plangebiet ist mit Drainagen durchzogen. Im Vorfeld der Erschließung und Bebauung sind diese Anlagen möglichst umfassend aufzuklären und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs.1,2 WHG ordnungsgemäß und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.
Der Niederschlagswasserbegriff wird in § 54 Abs.1 Nr.2 WHG definiert.

Nach § 7 Abs.1 der Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald besteht eine Anschluss- und Benutzungspflicht an die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen für Anschlussberechtigte und das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser.

Befreiungen davon sind in § 8 der Abwasserbeseitigungssatzung geregelt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer stellt eine Gewässerbenutzung nach § 2 Abs.1 Nr.1; § 8 Abs.1 und § 9 Abs.1 Nr. 4 WHG dar, für die ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des im Plangebiet vorhandenen hohen Grundwasserstandes nicht generell möglich.
Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend der Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" im Vorhabensgebiet zulässig sein, ist für die Errichtung der Versickerungsanlage ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß § 2 Abs.1 Nr.3, § 8 Abs.1 und § 9 Abs.1 Nr.4 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen. Die Einhaltung der Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist nachzuweisen.
Teilbereiche des Vorhabensgebietes sind über eine öffentliche Niederschlagswasser-kanalisation erschlossen.
Das auf den an die Stralsunder Straße angrenzenden Grundstücken und den Verkehrsflächen der Stralsunder Straße anfallende Niederschlagswasser wird teilweise über eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation in den Ryck eingeleitet. Dafür erteilte das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 18.11.2009 die wasserrechtliche Erlaubnis (Az: StAUN UEM 310d E7/9656/17/09).
Die Gültigkeit dieser Erlaubnis ist hinsichtlich der Größe des Einzugsgebietes und des Umfangs der Gewässerbenutzung zu überprüfen. Änderungen der erlaubten Art und Menge des einzuleitenden Niederschlagswassers sind nach Nebenbestimmung Nr.3.5. der genannten Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen und durch entsprechende Unterlagen zu belegen.
Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist weiterhin Inhaberin der wasserrechtlichen Erlaubnis (Az: 343.3.00.2015.012.01) vom 17.09.2015 für die Einleitung des auf Verkehrsflächen sowie befestigten Flächen von Anliegergrundstücken anfallenden Niederschlagswassers aus dem nördlichen Abschnitt des Museumshafens zwischen Stralsunder und Salinenstraße in den Ryck.
Sollte sich der Umfang der erlaubten Niederschlagswassermenge durch Einleitungen aus dem Vorhabensgebiet erhöhen, ist auch hier nach Auflage Nr.3.10 der wasserrechtlichen Erlaubnis (Az: 343.3.00.2015.012.01) eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich.

- Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Planzeichnung (Teil B), IV. Hinweise sind unter Pkt. 2. zu korrigieren.

- Planzeichnung Text (Teil B)
I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO:
Unter Nr. 12.1 werden Festlegungen zur Dachbegrünung getroffen. Diese Angaben sind zu konkretisieren und die Festlegungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in § 9 - Brauchwassernutzung - sind zu beachten.
Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser, das keiner unmittelbaren Beseitigung zugeführt wird, sondern im Haushalt verwendet werden soll, ist anschließend als Schmutzwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
Wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht als Brauchwasser genutzt, ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 55 Abs.1,2 WHG zu gewährleisten.

Schmutzwasserbeseitigung

Das im Vorhabensgebiet anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
Die Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist zu beachten.

Nach § 9 Abs.6 BauGB sind gemeindliche Regeln zum Anschluss- und Benutzungszwang in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.
In diesem Zusammenhang ist auf § 5 Abs. 3 Satz 4 der Abwasserbeseitigungssatzung zur Anschluss- und Benutzungspflicht für Gaststättenschiffe, die über einen stationären Liegeplatz verfügen hingewiesen.

Grundwasser

Die Entnahme von Grundwasser im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. –absenkung ist gemäß § 8 Abs.1, § 9 Abs.2 Nr.1 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß § 8 Abs.1, § 9 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich.

4. Rechtsamt
4.1 SG Breitband
4.1.1 SB Breitband
Bearbeiter: Herr Hoffmann; *Tel.: 03834 8760 1243*

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG27_10 Cluster11_001. Das Projektgebiet VG27_10 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase.
Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift:	AEP Plückhahn Netze GmbH Breite Straße 18b 17438 Wolgast
Ansprechpartner:	Frank Plückhahn
Email:	aep@aepservice.de
Telefon:	03836/27770

5. Ordnungsamt
5.1 SG Brand- und Katastrophenschutz
5.1.1 SB Katastrophenschutz
Bearbeiter: Herr Freisleben; Tel.: 03834 8760 2813

Die **untere Katastrophenschutzbehörde** äußert sich zum Vorhaben wie folgt:

- Munitionsgefährdung

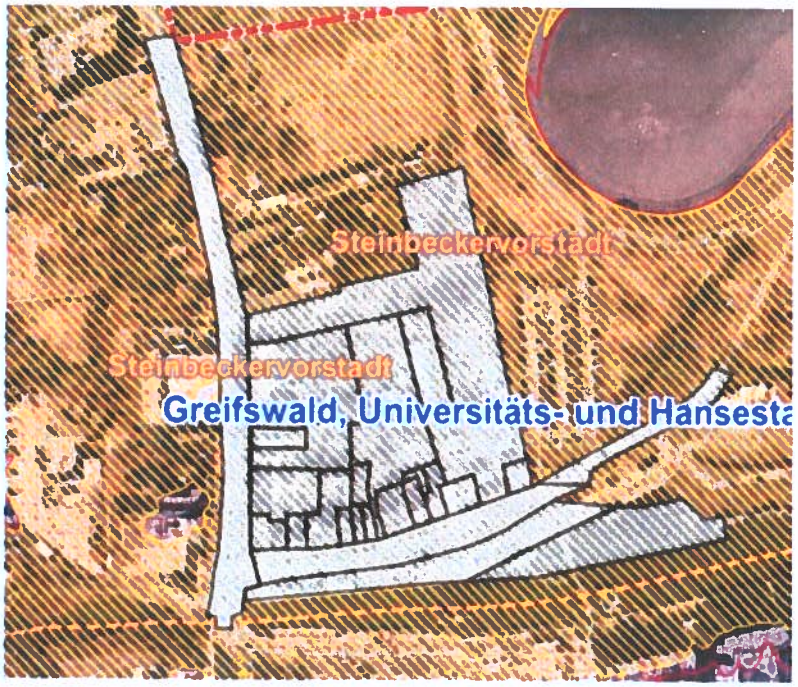
Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für das Vorhaben vorhanden.

Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Für das Vorhabengebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.



	Überflutungsraum - haufige (hoch) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit fur - ein Binnengewasser HQ10 und - ein Kustengewasser HW20
	Überflutungsraum - mittlere Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit fur - ein Binnengewasser HQ100 (Der hochste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser das 1mal in 100 Jahren auftritt) und - ein Kustengewasser HW200
	Überflutungsraum - extreme (selten) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit fur - ein Binnengewasser HQ 200 + Versagen der Hochwasserschutzanlagen und - bei Kustengewasser HW200 + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen

Hochwasseralarmstufen (ohne Wirkung der HW-Schutzanlagen; AS - Alarmstufe)



- Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Veröffentlichungsexemplar

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Abt. Bauaufsicht, untere Denkmalschutzbehörde
15. MRZ. 2024
Abz. Abteilungsleiter: i.V. 18.03.24
weitergeleitet:
Verfügung

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Abtl. 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

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Markt 15
17489 Greifswald

Aktenzeichen: **00150-24-46**
Datum: 12.03.2024

Grundstück: **Greifswald, OT Greifswald, ~**

Lagedaten: Gemarkung Greifswald, Flur 3, Flurstück 41/4, Flur 4, Flurstücke 21/1, 22/3, 22/4, 22/5, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 27, 28/1, 29/1, 30/1, 30/3, 30/4, 31, 32, 33, 34/1, 35/1, 36, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 44, 47/1, 47/3, 47/4

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 105 "Steinbeckervorstadt" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 2350-2021

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. 105 „Steinbeckervorstadt“ 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) in der jetzt gültigen Fassung 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.

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 Flächen-verfügbarkeit 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 Bundesnatur-schutzgesetzes (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 Baumschutzkompensationserlasses 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.

Belange nach § 19 NatSchAG MV

Entlang der Stralsunder Straße sind Bäume ausgewiesen, die Bestandteil einer einseitigen Baumreihe sind und damit nach § 19 NatSchAG MV geschützt sind.

Ich verweise hier auf den § 19 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V, der Folgendes ausführt:

(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

(2) Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.

Mit der Neuausweisung der Baugrenzen im MU1, WA 1 und WA 2 ist sicherzustellen, dass die Zufahrten zu den Grundstücken so auszuweisen sind, dass der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.

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 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)
VkVO M-V	Verordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten vom 16. Februar 2017 (GVOBl. M-V 2017, 18), in Kraft am 30. März 2017 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-10-9

Veröffentlichungsexemplar

(11)

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**

Der Oberbürgermeister - Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde
Eingang: 21. MRZ. 2024
Abz. Abteilungsleiter:
weiter an Abteilung:
i.V. 21.03.24
☐ GWP ☒ STL ☐ PrV ☐ VP ☐ CEP ☐ uD
Verfügung: Herr Herrmann ☐ Abtl.

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

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/53-1/09
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Stralsund, 19.03.24

Bebauungsplan Nr. 105 „Steinbeckervorstadt“ 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 den Bebauungsplan (BBP) Nr. 105 „Steinbeckervorstadt“ in Greifswald keine wasserwirtschaftlichen Anlagen in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) betroffen sind und naturschutzrechtlichen Belange des StALU VP berührt werden.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG sind die StÄLU für Gewässer 1. Ordnung und den Küstenschutz zuständig. Die örtliche Zuständigkeit des StALU VP ergibt sich aus § 3 LwUmwuLBehV MV.

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

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.

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 eine 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. Das Vorsorgemaß wurde in den Ausführungen bereits 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 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, 2.2.2 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 2.2.2 sinnvoll.

<u>Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</u>

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 Absatz 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.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes und Abfallrechts** bestehen gegenüber der o.g. Planung keine Bedenken und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

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)
LwUmwuLBehV MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 563)

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.

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. 105.1 – Steinbeckervorstadt/Nord - (Stand 01/2024)

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich an einer hochbelasteten Straße. Eine geschlossene Fassadenbebauung stellt die wirkungsvollste Lärmminderungsmaßnahme dar. Aus diesem Grund wird empfohlen, für die noch nicht bebauten Baufelder die Errichtung einer geschlossenen Fassadenbebauung festzusetzen. Erforderliche Durchfahrten sind zu überbauen und mit schalldichten Toren zu versehen.

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.

Zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität wird empfohlen, in Wohngebäuden ab 10 WE mit Hilfe eines Mobilitätskonzeptes auf Grundlage des Greifswalder Leitfadens die erforderlichen Stellplätze um 40 % zu reduzieren. Da das so mit der Stellplatzsatzung nicht möglich ist, wäre eine entsprechende Festsetzung erforderlich. Weiter wird empfohlen, im Pkt. 4 den Teil B des B-Planes durch eine Festsetzung zu ergänzen, die gewährleistet, dass sämtliche Fahrradstellplätze für die Anwohner überdacht und ADFC-konform errichtet werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Stellplätze von Parkanlagen entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 6 BImSchG so zu errichten, dass ein Mindestabstand von 5 m zur angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung zu gewährleisten ist.

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 in ein 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 105.1 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.

Boden/Wasser
zu Kap. 5.3 Grundwasser/ Versickerungsfähigkeit des Bodens
Zur Klärung hydrogeologischer Fragestellungen wurde im Ergebnis des Scopingtermins ein Gutachten gefordert und beauftragt.
Im Text werden die wesentlichen Ergebnisse und geforderten Maßnahmen gut beschrieben. Die Beschreibung potenziell anderer Auswirkungen (.."wirkt der sandig-kiesige Füllboden wie eine wasserführende Rinne....") zeigen scheinbar keinen Bezug zum Gutachten bzw. noch nachträglich geführten Abstimmungen mit dem Gutachter. Wenn im vorherigen Abschnitt bereits die Vollauskofferung aus Kostengründen ausgeschlossen ist, ist diese Begründung bereits hinreichend. Ähnlich verhält es sich mit den Überschüttungen.
Es sollte demzufolge geprüft werden, inwieweit derartige, sich inhaltlich doppelnde, Textabschnitte in der

Begründung zum Vorentwurf entbehrlich sind.
S.12 1.Abs: welche klimawandelrelevanten Aspekte ? Speicherung von Niederschlägen? Klimawandel/Klimaschutz/Klimawandelanpassung? Welchen Bewertung sollen die Flächen erhalten? Es könnten auch „nur" Grünflächen auf Moor mit besonderem Bewirtschaftungserfordernis sein.
S.12 2.Abs: Wenn es für den B-Plan nicht relevant ist, dann muss ich es auch nicht diskutieren. Es reicht die Information des Gutachtens, dass Machbarkeit der Bodenverdrängung geprüft werden soll.

S. 13 Kap.6 2. Abs.: diese Klarstellung zum Moor sollte im Bestandskapitel erfolgen.
S. 16 Kap.8.6: kann eine private Grünfläche eine Freiraumfunktion erfüllen? Zur Mächtigkeit: „...in der Regel 1 bis 5 Meter..." Wurde die Fläche für die Moorstudie nicht beprobt? Die Mächtigkeiten der Torfe liegen auf der Moorfläche zwischen 1 bis 5 m?

Im Rahmen der klimatischen Veränderungen sollte die Einleitung von Niederschlagswasser ohne Oberflächenzwischenspeicher in die Vorflut vermieden werden. Auch hohe Niederschlagsmengen in den Herbstmonaten führen nicht dazu, Defizite von mehreren niederschlagsarmen Jahren auszugleichen.

Dachbegrünung/Fassadenbegrünung/Antennen- und Satellitenschüsseln
Hinweise analog B-Plan Nr. 3

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.

Redaktionelle Hinweise

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

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Veröffentlichungsexemplar

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Markt 15
17489 Greifswald

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
13. MRZ. 2024
i.V. Eßr – 14.03.24
Verfügung

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam
Amt: 165 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: **00151-24-46**
Datum: 11.03.2024

Grundstück: **Greifswald, OT Greifswald, ~**

Lagedaten: Gemarkung Greifswald, Flur 3, Flurstück 41/4, Flur 4, Flurstücke 10, 12, 13/2, 14, 15/1, 16, 17, 18/1, 18/3, 19, 20/1, 11, 13/1, 21/1

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 105.1 "Steinbeckervorstadt/Nord" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 2351-2021

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 87603214.
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. 105.1 „Steinbecker Vorstadt/Nord“ 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) in der jetzt gültigen Fassung 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.

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 Flächen-verfügbarkeit 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 Bundesnatur-schutzgesetzes (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 Baumschutzkompensationserlasses 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.

Belange nach § 19 NatSchAG MV

Entlang der Stralsunder Straße sind Bäume ausgewiesen, die Bestandteil einer einseitigen Baumreihe sind und damit nach § 19 NatSchAG MV geschützt sind.

Ich verweise hier auf den § 19 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V, der Folgendes ausführt:

(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

(2) Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.

Mit der Neuausweisung der Baugrenzen im WA 1 und WA 2 ist sicherzustellen, dass die Zufahrten zu den Grundstücken so auszuweisen sind, dass der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.

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 B ausgewiesene Fläche 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)
VkVO M-V	Verordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten vom 16. Februar 2017 (GVOBl. M-V 2017, 18), in Kraft am 30. März 2017 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-10-9

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Veröffentlichungsexemplar

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
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

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Untere Denkmalschutzbehörde
Abt. Stadtentwicklung
Eingang: 26. FEB. 2024 Nr: 124
weitergeleitet:
FNP BPL PRV VP GEP
Verfügung: Herr Abraham

Aktenzeichen:	**00151-24-46**
Datum:	14.02.2024
Grundstück:	**Greifswald, OT Greifswald, ~**
Lagedaten:	Gemarkung Greifswald, Flur 3, Flurstück 41/4, Flur 4, Flurstücke 10, 12, 13/2, 14, 15/1, 16, 17, 18/1, 18/3, 19, 20/1, 11, 13/1, 21/1
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 105.1 "Steinbeckervorstadt/Nord" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 2351-2021

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: <u>Vorentwurf</u> des Bebauungsplans Nr. 105.1 "Steinbeckervorstadt/Nord"
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. 105.1 vom 11.01.2024
- Vorentwurf der Begründung ohne Umweltbericht von Dezember 2023
- Geologische, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung (Abschlussbericht) von August 2022

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 vorliegend, 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. 105.1 „Steinbeckervorstadt/Nord" 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. 105.1 befindet sich überwiegend innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbaufläche (W) nach § 1 BauNVO und der dargestellten allgemeinen Grünfläche.
   Die im Bebauungsplan Nr. 105.1 getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung befinden sich zum Teil nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im FNP.
   Der B- Plan Nr. 105.1 wird teilweise nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.
   Der FNP wird gemäß Abschnitt 4.4 der Begründung, im Parallelverfahren geändert.
   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. 105.1 ist zwingend mit einer Präambel (Einleitende Rechtsbestimmungen) zu ergänzen.

4. Die Planzeichnung ist mit der Flurgrenze, zwischen den Fluren 3 und 4 liegend, zu ergänzen.

5. Die Breite der in der Planzeichnung festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, ist zu vermaßen.

6. Die in der Planzeichnung im WA 1 und WA 2 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.

7. Die Breite des in der Planzeichnung festgesetzten „Gesetzlich geschütztem Biotops" ist an den relevanten Stellen zu vermaßen.

8. In der Planzeichnung werden die westlich und südlich verlaufende Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der sich dem Geltungsbereich des B- Plans Nr. 105.1 anschließenden Satzungen unzulässige Weise durch Planzeichen überdeckt. Diese Darstellung ist inhaltlich zu überdenken.

9. Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten Planzeichen sind auf Vollständigkeit zu prüfen (es fehlt bspw. die Planzeichenerklärung zu den in der Planzeichnung aufgeführten Planzeichen: WA1, WA 2).

10. Der in der textlichen Festsetzung I.1.2.3 aufgeführte Verweis auf (Junker –Krause, 12/2018), welche keine Regelung darstellt, ist ersatzlos zu streichen.

11. Die in der textlichen Festsetzung I.3.3 aufgeführte Rechtsgrundlage (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist auf Richtigkeit zu prüfen.
Der in dieser textlichen Festsetzung verwendete Begriff „Abweichungen" ist inhaltlich zu überdenken („Ausnahmen").

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

13. Die Erschließung des Plangebietes über vorhandene öffentliche Straßen ist im Bebauungsplan darzustellen. Dazu ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so zu erweitern, dass die öffentliche Verkehrsfläche im Einbindungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt wird.
Denkbar wäre auch die Klarsteilung des Straßenanschlusses durch textliche Festsetzung, z.B.: „Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.", da die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt werden.

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

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

16. 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 Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es 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 beachten.

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

Im westlichen Teil der Flurstücke 13/1 und 13/2 stand unmittelbar an der Straße eine Tankstelle. Zur Tankstelle gehörten eine Zapfinsel, zwei Zapfsäulen und drei unterirdische Tankbehälter. Die Betankungsfläche besaß keine Oberflächenversiegelung. Die Tankbehälter lagen nordöstlich der Tankstelle. Es handelt sich um einen DK-Behälter und zwei VK-Behälter. Alle Behälter hatten ein Volumen von 5 m^3. Der DK-Behälter wurde mit Sand, die VK-Behälter mit Wasser gefüllt. Die Tankstelle wurde 1975 geschlossen. Die oberirdischen Anlagen wurden abgerissen, die Tankbehälter liegen noch im Boden. Die genaue Lage der Tankstelle und der Behälter ist nicht bekannt.
Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers durch MKW, BTEX und PAK sind möglich.

Tiefbauarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten.

3.2 SG Wasserwirtschaft

Bearbeiterin: Frau Leis; *Tel.: 03834 8760 3257*

Die **untere Wasserbehörde** gibt zur vorgelegten Planung folgende Stellungnahme ab.

Oberflächengewässer

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Graben 14/1 (Gewässercode 04.03.06), an der südöstlichen Grenze der Graben 14/1/1 (Gewässercode 04.03.08), der in den Graben 14/1 mündet. Beide Fließgewässer befinden nach § 40 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 63 Satz 1 Nr.2 Landeswassergesetz MV (LWaG) in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck/Ziese".
Zur Gewässerunterhaltung zählt nach § 39 Abs.1 WHG u.a. die Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses durch Erhaltung des Gewässerbettes, die Erhaltung und Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Gewässerrandstreifen dienen nach § 38 Abs.1 WHG der Erhaltung und Verbesserung ökologischer Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen.
Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen gibt es keinen gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen.
Die untere Wasserbehörde des Landkreises VG kann jedoch gemäß § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr.3 WHG für Gewässer oder Gewässerabschnitte innerhalb bebauter Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.
Diese Festsetzung ist im Rahmen eines B-Planverfahrens möglich.
In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverbandes „Ryck/Ziese" wird hiermit der Gewässerrandstreifen auf 5 Meter ab der Böschungskannte beidseitig des Grabens 14/1/1 und

des Grabens 14/1 festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen sind entsprechend § 9 Abs.1 Nr.16 a Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 und Nr.10.3 der Anlage der Planzeichenverordnung (PZVO) in der Planzeichnung (Teil A) zu kennzeichnen.
Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Gewässerrandstreifen sind in § 38 Abs.4 WHG festgelegt.
Ein Verbot für die Errichtung von Anlagen erfolgt mit dieser Vorschrift nicht.
Dazu ist § 36 WHG in Verbindung mit § 82 LWaG zu beachten, diese regeln die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung und Stilllegung von wasserrechtlich zulassungsfreien baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern.
Für den südlichen Teil des Plangebietes ist eine verkehrliche Erschließung über eine neue Straße vorgesehen. Nach den Planunterlagen quert diese Straße einen vorhandenen Durchlass über den Graben 14/1/1. Dazu sind der bauliche Zustand und eine ausreichende Dimensionierung dieser Anlage zu prüfen. Machen sich bedingt durch das angezeigte Vorhaben bauliche Veränderungen oder ein Neubau des Durchlasses erforderlich, sind entsprechend § 36 Abs.1 WHG und § 82 Abs.1,2 LWaG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG detaillierte Angaben zur Bauausführung einzureichen.

Die rechtlichen Grundlagen zum Gewässerrandstreifen sind in der Planzeichnung (Teil B), III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 **Abs.1 Nr.16**, Abs.6 BauGB und Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs.6a BauGB zu ergänzen bzw. unter Pkt. 5. zu korrigieren.

Trinkwasser/Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG oder Vorrangs- bzw. Vorbehaltsflächen zur Trinkwassersicherung sind von der Planung nicht betroffen.

Hochwassergefährdung

Der Planbereich liegt mit seinen Geländehöhen zwischen – 0,28 und 1,94 m NHN unter dem Bemessungshochwasserstand (BHW) für Greifswald.
Zuständige Behörde für Belange des Hochwasserschutzes ist das STALU Vorpommern.

Drainagen

Drainagen oder andere Entwässerungsleitungen sind im Vorfeld der Erschließung und Bebauung möglichst umfassend aufzuklären und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs.1,2 WHG ordnungsgemäß und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.
Der Niederschlagswasserbegriff wird in § 54 Abs.1 Nr.2 WHG definiert.

Nach § 7 Abs.1 der Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald besteht eine Anschluss- und Benutzungspflicht an die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen für Anschlussberechtigte und das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser.
Befreiungen davon sind in § 8 der Abwasserbeseitigungssatzung geregelt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer stellt eine Gewässerbenutzung nach § 2 Abs.1 Nr.1; § 8 Abs.1 und § 9 Abs.1 Nr. 4 WHG dar, für die ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich ist.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des im Plangebiet vorhandenen hohen Grundwasserstandes nicht generell möglich.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend der Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ im Vorhabensgebiet zulässig sein, ist für die Errichtung der Versickerungsanlage ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß § 2 Abs.1 Nr.3, § 8 Abs.1 und § 9 Abs.1 Nr.4 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen. Die Einhaltung der Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist nachzuweisen.

Für das Vorhabensgebiet steht keine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation zur Verfügung. Die in der Stralsunder Straße vorhandene öffentliche Niederschlagswasserkanalisation beginnt in Höhe der Stralsunder Straße Nr.10 und mündet in den Ryck. Dafür erteilte das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 18.11.2009 die wasserrechtliche Erlaubnis (Az: StAUN UEM 310d E7/9656/17/09).
Sollte diese öffentliche Niederschlagswasserkanalisation zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden und wäre die dafür erforderliche Kapazität vorhanden, ist die Änderung der erlaubten Art und Menge des einzuleitenden Niederschlagswassers nach Nebenbestimmung Nr.3.5. der genannten Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen und durch entsprechende Unterlagen zu belegen.
Für die Einleitung des auf dem Grundstück Stralsunder Straße 12 (Gemarkung Greifswald, Flur 4, Flurstück 20/1) anfallenden Niederschlagswassers in den Graben 14/1/1 erteilte die untere Wasserbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald der Diakonie-Pflegedienst gGmbH in Vorpommern am 26.11.2009 eine wasserrechtliche Erlaubnis, die bis zum 31.12.2019 befristet war.

- Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Planzeichnung (Teil B), IV. Hinweise sind unter Pkt. 2. zu korrigieren.

- Planzeichnung Text (Teil B)
  I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO:
Unter Nr. 10.1 und Nr. 10.2 werden Festlegungen zur Dachbegrünung getroffen. Diese Angaben sind zu konkretisieren und die Festlegungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in § 9 - Brauchwassernutzung - sind zu beachten.
Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser, das keiner unmittelbaren Beseitigung zugeführt wird, sondern im Haushalt verwendet werden soll, ist anschließend als Schmutzwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
Eine Einleitung von Brauchwasser/Schmutzwasser in zu begrünende Mulden oder Retentionsflächen wie unter Nr. 10.2 gefordert, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 134 Abs.1 Nr.12, 17 LWaG dar, die nach § 134 Abs.2 LWaG mit einem Bußgeld geahndet werden kann.
Wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht als Brauchwasser genutzt, ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 55 Abs.1,2 WHG zu gewährleisten.

<u>Schmutzwasserbeseitigung</u>

Das im Vorhabensgebiet anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
Die Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist zu beachten.
Nach § 9 Abs.6 BauGB sind gemeindliche Regeln zum Anschluss- und Benutzungszwang in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.
In diesem Zusammenhang ist auf § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung zur Brauchwassernutzung hingewiesen.

Grundwasser

Die Entnahme von Grundwasser im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. –absenkung ist gemäß § 8 Abs.1, § 9 Abs.2 Nr.1 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß § 8 Abs.1, § 9 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich.

4. Rechtsamt

4.1 SG Breitband

4.1.1 SB Breitband
Bearbeiter: Herr Hoffmann; Tel.: 03834 8760 1243

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.
Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.
Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.
Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG27_10 Cluster11_001. Das Projektgebiet VG27_10 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase.
Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift:	AEP Plückhahn Netze GmbH Breite Straße 18b 17438 Wolgast
Ansprechpartner:	Frank Plückhahn
Email:	aep@aepservice.de
Telefon:	03836/27770

5. Ordnungsamt

5.1 SG Brand- und Katastrophenschutz

5.1.1 SB Katastrophenschutz
Bearbeiter: Herr Freisleben; Tel.: 03834 8760 2813

Die **untere Katastrophenschutzbehörde** äußert sich zum Vorhaben wie folgt:

- Munitionsgefährdung

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für das Vorhaben vorhanden.

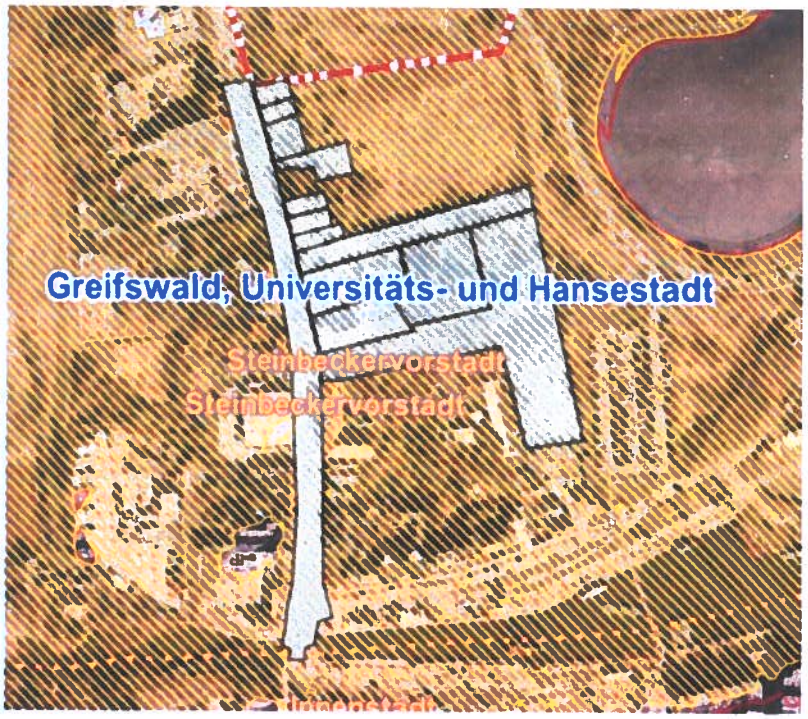
Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1

Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

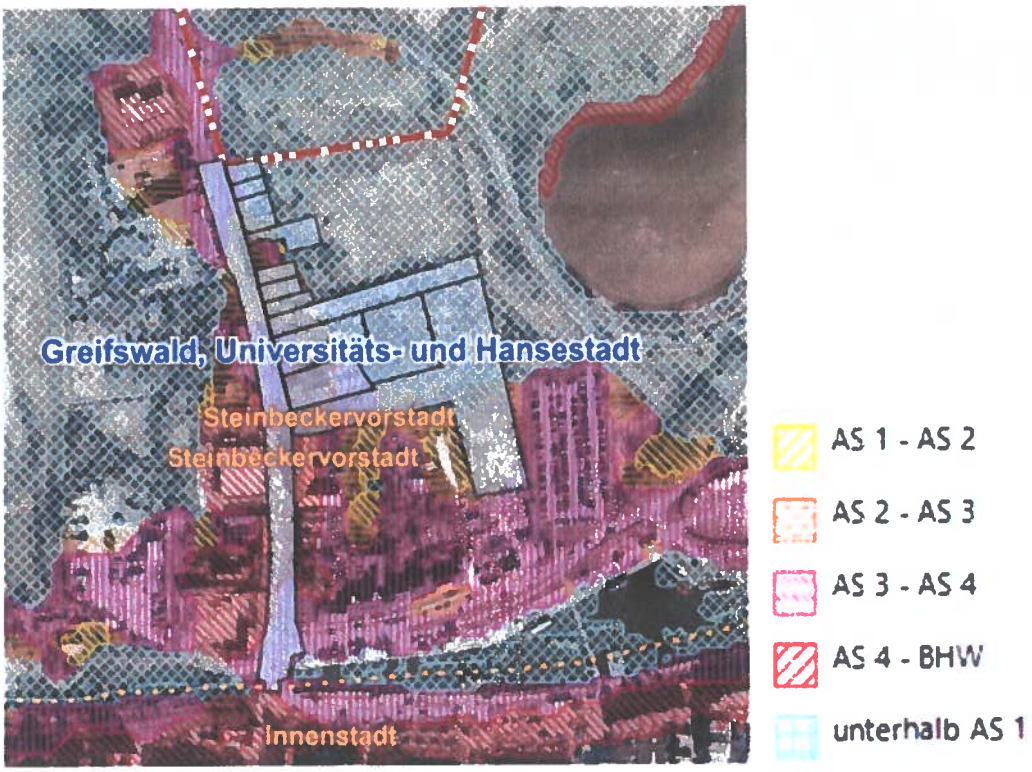
Für das Vorhabengebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.



	Überflutungsraum - häufige (hoch) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ10 und - ein Küstengewässer HW20
	Überflutungsraum - mittlere Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ100 (Der höchste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser das 1mal in 100 Jahren auftritt) und - ein Küstengewässer HW200
	Überflutungsraum - extreme (selten) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ 200 + Versagen der Hochwasserschutzanlagen und - bei Küstengewässer HW200 + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen

Hochwasseralarmstufen (ohne Wirkung der HW-Schutzanlagen; AS - Alarmstufe)



- Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.

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
Stadtbauamt / Abteilung Stadtentwicklung
Markt 15
17489 Greifswald

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister - Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde
Eingang: 21. MRZ. 2024 Nr. 188
Abz. Abteilungsleiter: 21.03.24
weitergeleitet:
☐ FNP ☒ BPL ☐ FNV ☐ VP ☐ GEP ☐ uD
Verfügung: Herr Abraham
☐ Abtl.

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/16/24
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 19.03.24

Bebauungsplan Nr. 105.1 „Steinbeckervorstadt-Nord“ 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 den Bebauungsplan (BBP) Nr. 105.1 „Steinbeckervorstadt-Nord“ in Greifswald keine wasserwirtschaftlichen Anlagen in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) betroffen sind und naturschutzrechtlichen Belange des StALU VP berührt werden.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG sind die StÄLU für Gewässer 1. Ordnung und den Küstenschutz zuständig. Die örtliche Zuständigkeit des StALU VP ergibt sich aus § 3 LwUmwuLBehV MV.

Der B-Planbereich Nr. 105.1 „Steinbeckervorstadt-Nord“ liegt nördlich des B-Plangebietes Nr. 105 „Steinbeckervorstadt“. Aufgrund der Lage wird das B-Plangebiet durch die Wasserstände des Rycks (oberhalb der Steinbecker Brücke - Gewässer 2. Ordnung) beeinflusst.

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.

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 eine 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. 5.3 „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. Das Vorsorgemaß wurde in den Ausführungen bereits 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 dargelegt. Aufgrund der Geländehöhen zwischen -0,8 und 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, 2.2.2 des B-Planes sowie Pkt. 5.3 „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 Festsetzung der Oberkante des Fußbodens für betreutes Wohnen und von Transformatorstationen 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 2.2.2 sinnvoll.

<u>Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</u>

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 Absatz 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.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes und Abfallrechts** bestehen gegenüber der o.g. Planung keine Bedenken und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

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)
LwUmwuLBehV MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 563)

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.

(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. 105.2 – Steinbeckervorstadt/Ost - (Stand 01/2024)

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist nicht nachvollziehbar, warum aus den Bebauungsplänen 105 und 105.2 nicht ein Bebauungsplan gemacht wird.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen der vorhandenen gewerblichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach TA Lärm, des Forums am Museumshafen nach Freizeitlärmrichtlinie M-V 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 gewerblich, gastronomischen Angebote im SO 1 und im SO 3 sind in der Untersuchung mit zu berücksichtigen.

Die Entwicklung eines Bebauungsplanes mit einem Fokus auf eine nachhaltige Mobilität wird ausdrücklich begrüßt. Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes ist der tatsächliche Bedarf für das WA 2 zu ermitteln und aufzuzeigen, mit welchen Mobilitätselementen eine nachhaltige Mobilität erreicht werden kann (Konkretisierung von Pkt. 1.3.2). Gegebenenfalls werden Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen mit den zukünftigen Eigentümern erforderlich. In diesem Zusammenhang sollte der Greifswalder Leitfaden Mobilitätskonzepte als Erkenntnisquelle mit genutzt werden. Weiterhin wird empfohlen, im WA 1 40 % der Stellplätze durch ein Mobilitätskonzept zu kompensieren und die Festsetzung im Pkt. 4 entsprechend zu ergänzen. Die Möglichkeit der Stellplatzsatzung sollte an dieser Stelle zur Verpflichtung werden. Im Sinne der Förderung einer nachhaltigen Mobilität kann damit die Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Mobilitätselemente erreicht bzw. gesteigert werden.

Weiter wird empfohlen, im Pkt. 4 den Teil B des B-Planes durch eine Festsetzung zu ergänzen, die gewährleistet, dass sämtliche Fahrradstellplätze für die Anwohner überdacht und ADFC-konform errichtet werden.

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. Das MU ist in ein MI zu wandeln.

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.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Stellplätze von Parkanlagen entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 6 BImSchG so zu errichten, dass ein Mindestabstand von 5 m zur angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung gewährleistet ist.

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 105.2 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.

Boden/Wasser

zu Kap. 5.3 Grundwasser/ Versickerungsfähigkeit des Bodens

Zur Klärung hydrogeologischer Fragestellungen wurde im Ergebnis des Scopingtermins ein Gutachten gefordert und beauftragt.

Im Text werden die wesentlichen Ergebnisse und geforderten Maßnahmen gut beschrieben. Die Beschreibung potenziell anderer Auswirkungen (.."wirkt der sandig-kiesige Füllboden wie eine wasserführende Rinne....") zeigen scheinbar keinen Bezug zum Gutachten bzw. noch nachträglich geführten Abstimmungen mit dem Gutachter. Wenn im vorherigen Abschnitt bereits die Vollauskofferung aus Kostengründen ausgeschlossen ist, ist diese Begründung bereits hinreichend. Ähnlich verhält es sich mit den Überschüttungen. Es sollte demzufolge geprüft werden, inwieweit derartige, sich inhaltlich doppelnde, Textabschnitte in der Begründung zum Vorentwurf entbehrlich sind.
S.11 8.Abs: Wenn es für den B-Plan nicht relevant ist, dann muss ich es auch nicht diskutieren. Es reicht die Information des Gutachtens, dass Machbarkeit der Bodenverdrängung geprüft werden soll.

Kap 5.6: „Weiterhin ist das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Eine Baugrunduntersuchung für die Baumaßnahmen ist dennoch unentbehrlich." Satzreihenfolge prüfen

Im Rahmen der klimatischen Veränderungen sollte die Einleitung von Niederschlagswasser ohne Oberflächenzwischenspeicher in die Vorflut vermieden werden. Auch hohe Niederschlagsmengen in den Herbstmonaten führen nicht dazu, Defizite von mehreren niederschlagsarmen Jahren auszugleichen.

Dachbegrünung/Fassadenbegrünung/Antennen- und Satellitenschüsseln
Hinweise analog B-Plan Nr. 3

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.

Redaktionelle Hinweise

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

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Veröffentlichungsexemplar

Der Oberbürgermeister – Stadtbauamt
Eingang: 15. MRZ. 2024 Nr.: 1168
Abz. Abteilungsleiter: 18.03.24
☐ SGL ☐ PrV ☐ GFP ☐
Verfügung: Herr Streich

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
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: **00152-24-46**
Datum: 12.03.2024

Grundstück: **Greifswald, OT Greifswald, ~**

Lagedaten: Gemarkung Greifswald, Flur 4, Flurstücke 4/5, 5/2, 8/5, 8/6, 8/7, 9/4, 33, 39, 40/1, 40/3, 42, 43, 40/2, 41, 44, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 46/3, 47/3, 47/4, 47/5, Flur 5, Flurstücke 6, 8/1, 9, 15/2

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 105.2 "Steinbeckervorstadt/Ost" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 2352-2021

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. 105.2„Steinbeckervorstadt/Ost“ 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.

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 nach § 44 Abs.1 BNatSchG 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.

Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungs-gesetz – NatSchAG M-V)

Nach § 29 Abs.1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden Dabei ist zu beachten, dass die Erteilung einer Ausnahme im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde liegt. Der Ermessensspielraum für die untere Naturschutzbehörde ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn der Gemeinde kein anderer Entwicklungsspielraum im Rahmen

ihrer Planungshoheit zur Verfügung steht. Die Belange des § 29 NatSchAG M-V sind nicht abwägbar.

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)
VkVO M-V	Verordnung über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten vom 16. Februar 2017 (GVOBl. M-V 2017, 18), in Kraft am 30. März 2017 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-10-9

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Der Landrat

Veröffentlichungsexemplar

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
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:	**00152-24-46**
Datum:	14.02.2024
Grundstück:	**Greifswald, OT Greifswald, ~**
Lagedaten:	Gemarkung Greifswald, Flur 4, Flurstücke 4/5, 5/2, 8/5, 8/6, 8/7, 9/4, 33, 39, 40/1, 40/2, 40/3, 41, 42, 45/1, 46/1, 46/2, 46/3, 47/5, 45/2, 47/3, 47/4, Flur 5, Flurstücke 8/1, 9, 15/2
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 105.2 "Steinbeckervorstadt/Ost" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 2352-2021

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: <u>Vorentwurf</u> des Bebauungsplans Nr. 105.2 "Steinbeckervorstadt/Ost" 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. 105.2 vom 11.01.2024
- Vorentwurf der Begründung ohne Umweltbericht von Dezember 2023
- Geologische, hydrogeologische und hydrologische Untersuchung von August 2022

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 vorliegend, 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. 105.2 Steinbeckervorstadt/Ost" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 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. 105.2 wurde im FNP zum Teil als Wohnbaufläche (W), zum Teil als gemischte Baufläche (M), zu einem Teil als allgemeine Grünfläche und zu einem Teil als Wasserfläche dargestellt.
   Die im Zusammenhang der Aufstellung des B- Plans Nr. 105.2 stehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen befinden sich zum Teil nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im FNP. Der Bebauungsplan Nr. 105.2 wird nur zum Teil aus dem FNP entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 105.2 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. 105 ist zwingend mit einer Präambel (Einleitende Rechtsbestimmungen) zu ergänzen.

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

5. Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (SO 2, SO 3 und MU) 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. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 105.2 um einen eigenständigen Bebauungsplan handelt, sind die in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung zu schließen.

8. In der Planzeichnung werden die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der sich dem Geltungsbereich des B- Plans Nr. 105.2 westlich anschließenden Satzungen unzulässiger Weise durch Planzeichen überdeckt. Diese Darstellung ist inhaltlich zu überdenken.

9. Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten Planzeichen sind auf Vollständigkeit zu prüfen (es fehlt bspw. die Planzeichenerklärung zu den in der Planzeichnung aufgeführten Planzeichen: SO 1, SO 2 und SO3).

10. Der in der textlichen Festsetzung I.1.2.3 aufgeführte Verweis auf (Junker –Krause, 12/2018) ist, welche keine Regelung darstellt, in die Begründung zu verschieben oder ersatzlos zu streichen.

11. 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").

12. 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.

13. Die Planunterlage ist zwingend mit den Verfahrensvermerken zu ergänzen.
14. Die Begründung ist zwingend mit den zu erwarteten Kapazitäten zu ergänzen.

15. 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..

16. 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 Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenverunreinigungen 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 beachten.

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.

3.2 SG Wasserwirtschaft

Bearbeiterin: Frau Leis; Tel.: 03834 8760 3257

Die **untere Wasserbehörde** gibt zur vorgelegten Planung folgende Stellungnahme ab.

Oberflächengewässer

Das Vorhabensgebiet wird im Süden durch den Fluss Ryck begrenzt.
Er ist in diesem Abschnitt Bundeswasserstraße sowie ein Fließgewässer 1.Ordnung und unterliegt aufgrund der Größe seines Einzugsgebietes den Anforderungen der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL).
Es wird auf die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen.
Dabei sind Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.
Derzeit befindet sich der Ryck (Wasserkörper RYZI-1900) in einem mäßigen ökologischen und nicht guten chemischen Zustand.
Durch das Vorhaben darf die WRRL-Zielerreichung nicht gefährdet werden und es darf zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes kommen. Die Umsetzung der Vorgaben der EG-WRRL obliegt dem STALU Vorpommern.
Maßnahmen, die dieses Gewässer oder seine Ufer betreffen, sind mit dem unterhaltungspflichtigen Wasser- und Schifffahrtsamt Ostsee abzustimmen.

Von dem Vorhaben ist weiterhin der Graben 14/1 (Gewässercode 04.03.06) betroffen, der das Plangebiet von nordwestlicher in südöstlicher Richtung quert.
Der Graben 14/1 befindet sich nach § 40 WHG und § 63 Satz 1 Nr.2 Landeswassergesetz MV (LWaG) in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck/Ziese".
Zur Gewässerunterhaltung zählt nach § 39 Abs.1 WHG u.a. die Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses durch Erhaltung des Gewässerbettes, die Erhaltung und Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Gewässerrandstreifen dienen nach § 38 Abs.1 WHG der Erhaltung und Verbesserung ökologischer Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen.
Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen gibt es keinen gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises VG kann jedoch gemäß § 38 Abs. 3 Satz 2 Nr.3 WHG für Gewässer oder Gewässerabschnitte innerhalb bebauter Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.
Diese Festsetzung ist im Rahmen eines B-Planverfahrens möglich.
In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverbandes „Ryck/Ziese" wird hiermit der Gewässerrandstreifen auf 5 Meter ab der Böschungskannte beidseitig des Grabens 14/1 festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 9 Abs.1 Nr.16 a Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 und Nr.10.3 der Anlage der Planzeichenverordnung (PZVO) in der Planzeichnung (Teil A) zu kennzeichnen.
Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Gewässerrandstreifen sind in § 38 Abs.4 WHG festgelegt.
Ein Verbot für die Errichtung von Anlagen erfolgt mit dieser Vorschrift nicht.
Dazu ist § 36 WHG in Verbindung mit § 82 LWaG zu beachten, diese regeln die Errichtung, den Betrieb, die Unterhaltung und Stilllegung von wasserrechtlich zulassungsfreien baulichen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern.
Die Zuwegung in das Plangebiet soll über die Ladebower Chaussee und einen vorhandenen Durchlass im Graben 14/1 realisiert werden.
Dazu sind der bauliche Zustand und eine ausreichende Dimensionierung dieser Anlage zu prüfen.
Machen sich bedingt durch das angezeigte Vorhaben bauliche Veränderungen oder ein Neubau des Durchlasses erforderlich, sind entsprechend § 36 Abs.1 WHG und § 82 Abs.1,2 LWaG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG detaillierte Angaben zur Bauausführung einzureichen.

Die rechtlichen Grundlagen zum Gewässerrandstreifen sind in der Planzeichnung (Teil B), III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 **Abs.1 Nr.16**, Abs.6 BauGB und Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs.6a BauGB zu ergänzen bzw. unter Pkt. 6. zu korrigieren.

Trinkwasser/Trinkwasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG oder Vorrangs- bzw. Vorbehaltsflächen zur Trinkwassersicherung sind von der Planung nicht betroffen.

Hochwassergefährdung

Der Planbereich liegt mit seinen Geländehöhen zwischen – 0,5 und 1,90 m NHN unter dem Bemessungshochwasserstand (BHW) für Greifswald.
Zuständige Behörde für Belange des Hochwasserschutzes ist das STALU Vorpommern.

Drainagen

Drainagen oder andere Entwässerungsanlagen sind im Vorfeld der Erschließung und Bebauung möglichst umfassend aufzuklären und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs.1,2 WHG ordnungsgemäß und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.
Der Niederschlagswasserbegriff wird in § 54 Abs.1 Nr.2 WHG definiert.

Nach § 7 Abs.1 der Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald besteht eine Anschluss- und Benutzungspflicht an die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen für Anschlussberechtigte und das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser.
Befreiungen davon sind in § 8 der Abwasserbeseitigungssatzung geregelt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer stellt eine Gewässerbenutzung nach § 2 Abs.1 Nr.1; § 8 Abs.1 und § 9 Abs.1 Nr. 4 WHG dar, für die ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des im Plangebiet vorhandenen hohen Grundwasserstandes nicht generell möglich.
Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend der Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" im Vorhabensgebiet zulässig sein, ist für die Errichtung der Versickerungsanlage ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß § 2 Abs.1 Nr.3, § 8 Abs.1 und § 9 Abs.1 Nr.4 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen. Die Einhaltung der Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist nachzuweisen.

Teilbereiche des Vorhabensgebietes sind über eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation erschlossen.
Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Inhaberin der wasserrechtlichen Erlaubnis (Az: 343.3.00.2015.012.01) vom 17.09.2015 für die Einleitung des auf Verkehrsflächen sowie befestigten Flächen von Anliegergrundstücken anfallenden Niederschlagswassers aus dem nördlichen Abschnitt des Museumshafens zwischen Stralsunder und Salinenstraße in den Ryck.
Sollte sich der Umfang der erlaubten Niederschlagswassermenge durch Einleitungen aus dem Vorhabensgebiet erhöhen, ist nach Auflage Nr.3.10 der wasserrechtlichen Erlaubnis (Az: 343.3.00.2015.012.01) eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich.

- Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Planzeichnung (Teil B), IV. Hinweise sind unter Pkt. 2. zu korrigieren.

- Planzeichnung Text (Teil B)
  I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO:

Unter Nr. 10.1 und Nr.10.2 werden Festlegungen zur Dachbegrünung getroffen. Diese Angaben sind zu konkretisieren und die Festlegungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in § 9 - Brauchwassernutzung - sind zu beachten.
Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser, das keiner unmittelbaren Beseitigung zugeführt wird, sondern im Haushalt verwendet werden soll, ist als Schmutzwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
Wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht als Brauchwasser genutzt, ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 55 Abs.1,2 WHG zu gewährleisten.

<u>Schmutzwasserbeseitigung</u>

Das im Vorhabensgebiet anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
Die Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist zu beachten.
Nach § 9 Abs.6 BauGB sind gemeindliche Regeln zum Anschluss- und Benutzungszwang in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.
In diesem Zusammenhang ist auf § 5 Abs. 3 Satz 4 der Abwasserbeseitigungssatzung zur Anschluss- und Benutzungspflicht für Gaststättenschiffe, die über einen stationären Liegeplatz verfügen sowie auf § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung zur Brauchwasser-nutzung hingewiesen.

<u>Grundwasser</u>

Die Entnahme von Grundwasser im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. –absenkung ist gemäß § 8 Abs.1, § 9 Abs.2 Nr.1 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß § 8 Abs.1, § 9 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich.

4. Rechtsamt

4.1 SG Breitband

4.1.1 SB Breitband
Bearbeiter: Herr Hoffmann; Tel.: 03834 8760 1243

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG27_10 Cluster11_001. Das Projektgebiet VG27_10 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase.
Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift:	AEP Plückhahn Netze GmbH Breite Straße 18b 17438 Wolgast
Ansprechpartner:	Frank Plückhahn
Email:	aep@aepservice.de
Telefon:	03836/27770

5. Ordnungsamt

5.1 SG Brand- und Katastrophenschutz

5.1.1 SB Katastrophenschutz
Bearbeiter: Herr Freisleben; Tel.: 03834 8760 2813

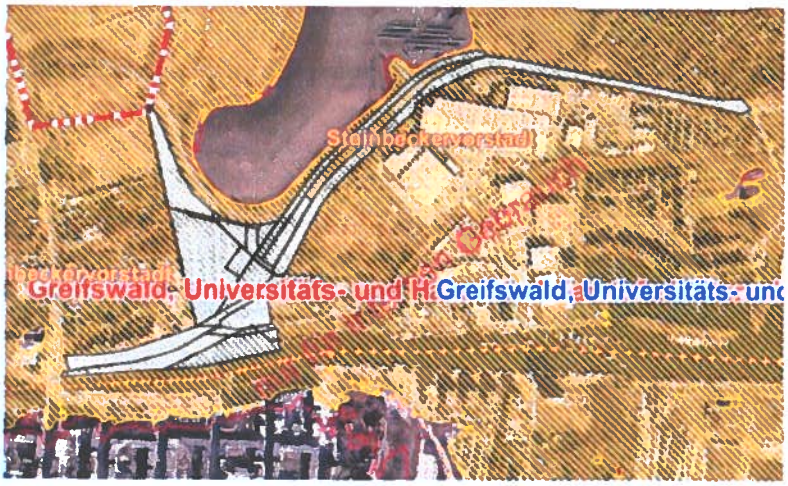
Die **untere Katastrophenschutzbehörde** äußert sich zum Vorhaben wie folgt:

- Munitionsgefährdung

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für das Vorhaben vorhanden.
Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Für das Vorhabengebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.
In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.



	Überflutungsraum - häufige (hoch) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ10 und - ein Küstengewässer HW20
	Überflutungsraum - mittlere Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ100 (Der höchste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser das 1mal in 100 Jahren auftritt) und - ein Küstengewässer HW200
	Überflutungsraum - extreme (selten) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ 200 + Versagen der Hochwasserschutzanlagen und - bei Küstengewässer HW200 + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen

Hochwasseralarmstufen (ohne Wirkung der HW-Schutzanlagen; AS - Alarmstufe)



AS 1 - AS 2
AS 2 - AS 3
AS 3 - AS 4
AS 4 - BHW
unterhalb AS 1

- Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter

Veröffentlichungsexemplar

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**

Der Oberbürgermeister – Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde
Eingang 21 MRZ. 2024
Abz. Abteilungsleiter:
weitergeleitet: i.V. 21.03.24
☐ FBP ☐ BPL ☐ PrV ☐ VP ☐ GEP ☐ uD
Verfügung Kerl Abraun ☐ Abtl.

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

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/17/24
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Stralsund, 19.03.24

Bebauungsplan Nr. 105.2 „Steinbeckervorstadt-Ost“ 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 den Bebauungsplan (BBP) Nr. 105.2 „Steinbeckervorstadt-Ost “ in Greifswald keine wasserwirtschaftlichen Anlagen in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) betroffen sind und naturschutzrechtlichen Belange des StALU VP berührt werden.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG sind die StÄLU für Gewässer 1. Ordnung und den Küstenschutz zuständig. Die örtliche Zuständigkeit des StALU VP ergibt sich aus § 3 LwUmwuLBehV MV.

Der B-Planbereich Nr. 105.2 „Steinbeckervorstadt-Ost“ liegt am „Ryck“ (oberhalb der Steinbecker Brücke - Gewässer 2. Ordnung).

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.

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 eine 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. Das Vorsorgemaß wurde in den Ausführungen bereits 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 dargelegt. Aufgrund der Geländehöhen zwischen -0,5 und 1,90 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, 2.2.2 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 Transformatorstationen 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 2.2.2 sinnvoll.

<u>Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</u>

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 Absatz 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.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes und Abfallrechts** bestehen gegenüber der o.g. Planung keine Bedenken und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

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)
LwUmwuLBehV MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 563)

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.