

## **Inhalt**

|                                                                           |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Bebauungseigenschaften des Flurstückes 21/21.....                         | 1                                         |
| Entwicklungsmöglichkeiten Flurstück 21/21: .....                          | 1                                         |
| Randnotiz Altlasten auf der gepachteten Fläche (ehem. Dachdeckerei) ..... | 3                                         |
| Tabelle 1.....                                                            | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |

### **Bebauungseigenschaften des Flurstückes 21/21**

Das Flurstück 21/21 befindet sich zwischen der Stralsunder Straße und dem Deich, der die Steinbeckervorstadt vom Westen her einschließt. Nördlich des Flurstückes ist das Ford Autohaus Thom und südlich des Flurstückes befindet sich die Veolia. Die Greifswalder Moorstudie hat die Fläche außerhalb der Eindeichung kartiert und als Moorgrünland kartiert. Auf unserem Flurstück beträgt die Torfmächtigkeit zwischen 2 und 4m. Der Dialog mit den Autoren der Moorstudie ergab, dass es sehr wahrscheinlich ist, dass der Boden unseres Geländes Moorgrünland ist, es sich also um trocken gelegtes Moor handelt.

Das Flurstück ist zwischen verschiedenen Pächtern aufgeteilt. Wir, der pfpotenpartner e.V. pachten seit 2009 eine Fläche von ca. 6.600qm, die zwischen Veolia und Garagen direkt am Deich gelegen ist. Aufgrund der Entwässerung und Nutzung als Moorgrünland ist anzunehmen, dass das von uns gepachtete Gelände ca. 16t CO2 pro Jahr emittiert.

Für die von uns gepachtete Fläche ist es uns seit 2009 nicht gelungen eine langfristig genehmigungsfähige Nutzung zu erwirken. Dies ist auf die anspruchsvollen Bedingungen des Baugrundes zurück zu führen und den in der Vergangenheit spürbaren Unwillen der Baubehörde sich auf eine dauerhafte Nutzung der Fläche festzulegen, geschweige denn eine Bebauung mit feststehenden Objekten dauerhaft zu genehmigen.

Mit der Vorlage des Masterplans scheint die Stadt die Weiterentwicklung unserer Fläche und das umliegende Quartier zukunftsfähig gestalten zu wollen. Das begrüßen wir sehr. Wir haben den vorgestellten Masterplan sorgfältig durchgearbeitet und sind dabei auf große Widersprüche in der vorgestellten Zielplanung gestoßen. Zudem haben wir Bedenken in Bezug auf die Zukunftsfähigkeit der vorgestellten Nutzungsmöglichkeiten. Daher haben wir im Dialog mit dem NABU, der Straze, den Autoren der Greifswalder Moorstudie und Anwohnern eine Stellungnahme zu den Plänen der Stadt für das von uns gepachtete Flurstück und die umliegenden Flächen innerhalb der Eindeichung und Stralsunder Straße erarbeitet, die wir im Folgenden vorstellen wollen.

### **Entwicklungsmöglichkeiten Flurstück 21/21:**

- 1.) Als Retentionsfläche, entweder als wiedervernässtes Moor mit angehobenem Wasserstand (10cm unter Flur) oder mit Beibehaltung des bisherigen Wasserstandes (*Masterplan/22.05.*)
- 2.) Als stabiler Baugrund mit Erdentausch 3-6m tief, Grundwasserabsenkung 3—6m tief, Bodenversiegelung durch Straßen & dichte Bebauung (*Masterplan/20.10.*)
- 3.) Als Retentionsfläche und/oder Baugrund mit heutigem Grundwasserpegel & ökologisch orientierter minimaler Bebauung & sozial ausgewogener Nutzung (*Entwicklungsidee Pächter*)

Die am Ende des Dokuments beigefügte Tabelle 1 (s. Seite 4) zeigt ökonomische, ökologische und bauliche Aspekte zu diesen drei Entwicklungsmöglichkeiten auf, die im Masterplan keine Berücksichtigung gefunden haben, die im Dialog mit den beteiligten Akteuren zu Tage traten. Wir haben versucht sie möglichst prägnant auf den Punkt zu bringen.

**Bewertung der Nutzungsmöglichkeiten Flurstück 21/21  
(zw. Stralsunder Straße, Deich, Veolia und Ford Autohaus Thom)**

Ad 1.) Der Dialog des pfotenpartner e.V. mit der Straze, NABU, den Autoren der Greifswalder Moorstudie und Anwohnern an der Stralsunder Straße hat zutage gebracht, dass die Wiedervernässung mit einer Vielzahl an Fragezeichen und Problemen einhergeht. Die Autoren der Moorstudie plädierten aus ökologischen Gründen für eine Wiedervernässung dieses Flurstückes und die Anhebung des Wasserstandes auf 10cm unter Flur. Demgegenüber steht, dass der Aufwand zur Abgrenzung der bebauten Fläche und dem Deich zu hohen Kosten führen könnte. Eine wiedervernässte Moorfläche kann als Retentionsfläche dienen.

Ad 2.) Die Stadt wird diese Probleme vermutlich bei der Diskussion des Masterplans im Mai 2019 erkannt haben. Es ist verständlich, dass sie statt der Wiedervernässung den sozialen Kriterien Vorrang gegeben hat in der finalen Vorstellung des Masterplans und der maximalen Gewinnung von Wohnraum Priorität eingeräumt hat. Allerdings entstehen bei dem Versuch der maximalen Nutzung der Fläche eine solche Vielzahl an Problemen, dass der Vorschlag der dichten Bebauung (s. Masterplan Seite 25) mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern inklusive neuen Straßenbaus aus einer Vielzahl an Gründen zu verwerfen ist (siehe Tabelle 1).

Über die in Tabelle 1 ausgeführten Aspekte hinaus ist zu erwähnen, dass es keineswegs sicher ist inwiefern der Bau von Mehrfamilienhäusern in zweiter Reihe von der Stralsunder Straße aus überhaupt möglich ist, selbst bei Pfählung, Erdenaustausch und Grundwasserabsenkung. Von sozialem Wohnungsbau kann aufgrund der dabei entstehenden Kosten nicht gesprochen werden. Die hohe Versiegelungsrate dieses ökologisch wichtigen Bodens durch Bebauung und Erschließung neuer Straßen ist im Sinne des Klimaschutzes und des Moorschutzes nicht vertretbar. Wir als Pächter sprechen uns ausdrücklich gegen diese Zielplanung der Stadt aus. Wir wissen eine Vielzahl an Akteuren aus dem Viertel hinter uns, die bereit sind aus ökologischen oder aus Gründen des Bestandsschutzes baulicher Objekte gegen solche Pläne, sollte die Stadt sie weiter verfolgen, juristisch vorzugehen planen.

Ad 3.) Weder die Wiedervernässung des Geländes mit Anhebung des Grundwasserpegels auf 10cm unter Flur noch die intensive Nutzung als Bauland scheinen uns zukunftsfähige Optionen für das Flurstück 21/21 zu sein dessen langjähriger Pächter wir zu einem Teil sind. Aus unserer Sicht ist es sehr wahrscheinlich, dass sich der Grund als Retentionsfläche bei niederschlagsbedingtem Überstau eignet. Auf einem angrenzenden Pachtgelände gibt es jedes Jahr von Herbst bis zum Frühjahr Überstau (Vernässungserscheinungen). Auf unserem Gelände kam dies in der Vergangenheit nur in besonders niederschlagsreichen Jahren vor, bzw. nach Wintern mit hoher Schneelast. Demgegenüber steht, dass trocken gelegte Torfe hydrophob reagieren können und dann kaum noch in der Lage sind Wasser aufzunehmen. Es ist also zu bedenken, dass der Grund in seiner jetzigen Ist-Form als Retentionsfläche für Überstau im Sommer nicht geeignet sein könnte.

Das Flurstück 21/21 kann viele Nutzungsmöglichkeiten entfalten auch bei einer Nutzung als Retentionsfläche. Die Haltung von Nutztieren könnte auf dem Gelände möglich sein. Ebenso ist die Nutzung als Mensch-/Tier-/Natur-Begegnungsstätte denkbar. Weiterhin könnte eine Naturkita auf dem Gelände betrieben werden. Je nach Zielplanung für dieses Flurstück könnte eine geringfügige Bebauung mit ökologischen Baumaterialien überlegt werden, die aufgrund ihrer baulichen Eigenschaften keine oder nur eine geringfügige Pfählung erfordern oder eine Nutzung des Geländes mit Bauwagen oder anderen erhöhten mobilen Bauobjekten wie bspw. mobilen tiny Houses, die auf Schienen auf dem Gelände bewegt werden können und so Überstau von bis zu 50cm standhalten könnten. Dies sind moderne Möglichkeiten Bauobjekte zu errichten, die bisher schwer zu erfassen sind mit herkömmlichen baubehördlichen Genehmigungsverfahren.

Zu bewerten ist bei diesen Überlegungen ferner, ob und inwiefern der feste Wohnsitz einer Einzelperson oder Familie auf dem Flurstück genehmigungsfähig wäre in einem tiny house oder einem ökologisch an die Bedingungen des Untergrund angepassten festen Bauobjekts. Die Haltung von Tieren soll nicht nur dem Wohl der Menschen untergeordnet werden. Die Bedürfnisse der Tiere im Sinne einer artgerechten Haltung auf hohem

**Bewertung der Nutzungsmöglichkeiten Flurstück 21/21  
(zw. Stralsunder Straße, Deich, Veolia und Ford Autohaus Thom)**

Niveau sind zu berücksichtigen, wenn die Tiere alltäglichen Umgang mit Kindern haben sollen. Dafür ist es erforderlich, dass ein Tierpfleger dauerhaft auf dem Gelände wohnt, um zu jeder Tages- und Jahreszeit die Tiere angemessen versorgen zu können.

Die Stadt Greifswald hätte bei Umsetzung der hier vorgeschlagenen Zielplanung die Möglichkeit dieses Flurstück und die umliegenden Flächen, die als ehemaliges Moor (Torfland) kartiert worden sind zukunftsfähig, ökologisch und sozial vorteilhaft zu entwickeln. Auf diese Weise könnten die Interessen der Anwohner integriert, das Viertel befriedet werden und gleichzeitig sozial vorteilhafte Nutzungsmöglichkeiten erschlossen werden. Ökologische Interessen werden integriert und es wird zumindest keine weitere Zerstörung des aufgrund der noch vorhandenen Torfmächtigkeit noch immer vorhandenen Moores bei der Erschließung von Bauland betrieben.

**Randnotiz Altlasten auf der gepachteten Fläche (ehem. Dachdeckerei)**

Ein Problem des Baugrundes hat bisher noch keine Erwähnung gefunden: Der Boden ist aufgrund seiner ehemaligen Nutzung als Dachdeckerei in hohem Maße mit diversem Schutt und Müll belastet. Die Bürger der Stadt Greifswald waren nicht zögerlich darin Sperrmüll und Sondermüll auf dem brachliegenden Gelände in den 20 Jahren seit der Wende bis zu unserem Pachtbeginn auf dem Flurstück zu entsorgen. Als der pftenpartner e.V. im Jahr 2009 das Gelände bezog haben wir über 100 m<sup>3</sup> Schutt, Geröll, Spermüll, Sondermüll, Brombeeren und anderen Müll beräumt. Beendet haben wir die Beräumung als unsere finanziellen Mittel, die für die Erschließung des Geländes eingeplant waren, erschöpft waren.

Allerdings waren wir damals noch nicht am Ende des Mülls gewesen. Da sich jedoch damals keine langfristigen genehmigungsfähigen Nutzungsmöglichkeiten aufzeigten oder im Dialog mit Bürgern und dem städtischen Bauamt ergaben, stoppten wir die weitere Investition in das Gelände. Dieser Stopp hält bis heute an.

Wir beteiligen uns gerne an der Entwicklung einer zukunftsfähigen Planung für unser Gelände und das umliegende Moorland – nicht nur weil wir Pächter der Fläche sind, sondern weil uns der Erhalt von Umwelt und Natur, in diesem Fall wertvollen Moorlandes zumindest durch Nicht-Zerstörung für