
HANSESTADT GREIFSWALD

BEBAUUNGSPLAN NR. 32

- ELISENHAIN -

Begründung gemäß §9 (8) BauGB

Bebauungsplan unter Anwendung der Vorschriften
des BauGB-MaßnahmenG

Bearbeitet: Greifswald, den 02.12. 1996

I N G E N I E U R P L A N U N G • O S T
L u b e n o w • W i t s c h e l + P a r t n e r
Groß-Schönwalde Hauptstraße 4a ☐ 03834 / 814003
1 7 4 9 1 G R E I F S W A L D

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|-------|
| Anlagenverzeichnis | 2 |
| 1. Planungsanlaß - Planungssituation | 3 |
| 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 3 |
| 3. Darlegung der Planungsabsichten | 4 |
| 3.1 Planungserfordernis und Planungsgrundlagen - übergeordnete Planung . | 4 |
| 3.2 Planungsleitlinien | 5 |
| 3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 3.3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur - Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise | 7 |
| 3.3.2 Festsetzungen in Textform | 9 |
| 3.3.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 3.3.2.2 Baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (gem. § 86 LBauO M-V) | 12 |
| 4. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes | 14 |
| 4.1 Äußere Erschließung | 14 |
| 4.2 Innere Erschließung | 14 |
| 4.3 ÖPNV | 15 |
| 5. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes | 16 |
| 6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes | 17 |
| 6.1 Regenwasserkanalisation | 17 |
| 6.2 Schmutzwasserkanalisation | 17 |
| 6.3 Energie/Wasser | 18 |
| 6.4 Gasversorgung | 18 |
| 6.5 Fernwärmeversorgung | 18 |
| 6.6 Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe | 19 |
| 6.7 Fernmeldeeinrichtungen | 19 |
| 6.8 Belange der Abfallwirtschaft | 19 |
| 6.9 Spielplatznachweis | 20 |
| 7. Städtebauliche Werte-Ermittlung | 20 |
| 8. Belange des Immissionsschutzes | 22 |
| 9. Abschließende Erläuterungen | 26 |
| 9.1 Altlasten | 26 |
| 9.2 Belange der Landwirtschaft | 26 |
| 9.3 Belange der Denkmalpflege | 26 |
| 9.4 Belange der Wasserwirtschaft | 27 |
| 9.5 Weitere Auswirkungen auf die Infrastrukturu | 27 |
| 9.6 Maßnahmen zur Realisierung | 28 |

Anlagenverzeichnis

1. Grünordnungsplan
2. Dimensionierung Regenwasserrückhaltebecken
3. Schallt. Gutachten
4. Erläuterung der Örtlichen Bauvorschriften sowie planungsrechtlichen Festsetzungen

**Begründung
gem. §9(8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 32
- Elisenhain -
der Hansestadt Greifswald
(Bebauungsplan unter Anwendung der Vorschriften
des BauGB-MaßnahmenG)**

1. Planungsanlaß - Planungssituation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Elisenhain" im Stadtteil Eldena der Hansestadt Greifswald, strebt die Stadt die Umsetzung der im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes formulierten Planungsziele an.

Im Vordergrund steht hier das Planungsziel, für die hiesige Bevölkerung eine qualitativ verbesserte Wohnversorgung in Stadtzentrumnähe planungsrechtlich sicherzustellen.

Voruntersuchungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes zeigen bereits einen hohen Fehlbedarf an Wohnraum auf.

Angestrebt wird ferner eine Qualitätsverbesserung der Wohnversorgung der Bevölkerung hinsichtlich einer Steigerung der Wohnfläche je Einwohner.

Den Zielsetzungen entsprechend, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald am **31.08.1995** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 - Elisenhain - (**gem. BauGB und BauGB-MaßnahmenG**) beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grund des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 16,7 ha. Das Plangebiet liegt in der Flur 8 und der Flur 9 der Gemarkung Eldena der Hansestadt Greifswald und wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|---|
| im Norden: | durch die Lindenstraße |
| im Westen: | durch die Koitenhäger Landstraße |
| im Süden : | durch die Pappelallee |
| im Osten: | durch die angrenzenden Flurstücke 31/6 und 31/5 der Flur 9 sowie der Flurstücke , 1/1, 1/19, 1/22, 1/21 und 1/20 der Flur 8; diese Flurstücken befinden sich in der Bauzeile westlich der Hainstraße. |

3. Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Planungserfordernis und Planungsgrundlagen - übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt befindet sich zur Zeit in Aufstellung.

Die grundlegende städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Greifswald ist im gesamtstädtischen Rahmenplan (FNP-Ersatz) dargestellt. Dieser bildet die Plangrundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Mit dem Rahmenplan Eldena erfolgte im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan eine städtebauliche Untersuchung des Stadtteils Eldena.

Die Aussagen des mittlerweile wirksamen Regionalen Raumordnungsprogrammes Mecklenburg - Vorpommern und die von der Bürgerschaft am 20.03.1993 mit Selbstbindungsbeschluß beschlossene Stadtentwicklungskonzeption (STEK), die im wesentlichen die gesamtstädtische Rahmenplanung in Abstimmung mit den Fachämtern beinhaltet, bilden die Grundlage für den bereits von der Bürgerschaft beschlossenen Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern neben der Stadt Stralsund auch die Hansestadt Greifswald als teilfunktionales Oberzentrum ausweist. Dabei wird von einer Funktionsaufteilung ausgegangen. Planungen und Maßnahmen von oberzentraler Bedeutung sind zwischen beiden Städten abzustimmen.

Wesentliches Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Sicherung und Entwicklung der urbanen Funktionen (gewerblichen Wirtschaft, Kultur- und Bildung, medizinische Versorgung und Wohnversorgung der Bevölkerung).

Die städtebauliche Gesamtkonzeption sieht die Erschließung und Bebauung von stadtnahen Flächen mit unterschiedlichen Wohnformen und Verdichtungsgraden vor, um dem Wohnbedarf insgesamt - entsprechend der vorliegenden Bedarfslage - Rechnung zu tragen. Schwerpunkte für die zukünftige Wohnbauentwicklung stellen hierbei insbesondere die Entwicklungsachse Süd-West und der Stadtteil Eldena dar.

Die anzustrebende Verdichtung der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung ist entsprechend den vorliegenden Untersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung im Bereich der Süd-West-Entwicklung, d.h. in Zentrumsnähe, zu realisieren. Die Entwicklungsschwerpunkte Eldena, Koitenhagen und die Weiterentwicklung der Dorflagen Friedrichshagen, Groß- und Klein-Schönwalde sind hingegen mit Rücksicht auf die örtliche Baustruktur zu entwickeln.

Bei der Neuausweisung des neuen Wohngebiets im Stadtteil Eldena wird der Grad der wohnbaulichen Verdichtung durch die unterschiedliche Bedarfshaltung der Bevölkerung und die vorhandene bauliche Struktur des Umfeldes bestimmt.

Die vorliegende Planungskonzeption für die Bebauung und Erschließung des Plangebietes sieht in Teilbereichen die Realisierung verdichteter Wohnformen vor; in den überwiegenden Teilbereich des Plangebietes wird durch die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes eine offene und locker bebaute Siedlungsstruktur angestrebt.

Entlang der Lindenstraße sollen entsprechend der Bedarfslage zwei Baureihen mit Mehrfamilienwohnhäusern errichtet werden. Innerhalb dieses Raumes wird in begrenztem Umfang die Einrichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe angestrebt.

Mit der Ausweisung von Einfamilienwohnhäusern (Einzel- und Doppelhausbebauung) in den übrigen Bereichen des Plangebietes soll entsprechend der vorliegenden Nachfragestruktur der Eigentumsbildung Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtliche Umsetzung der Planungsziele der vorbereitenden Bauleitplanung angestrebt wird.

Seitens der Raumordnung und Landesplanung ist vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern folgende landesplanerische Stellungnahme abgegeben worden:

„Der Bebauungsplan Nr. 32 stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Das Planvorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit dem meinem Amt vorliegenden FNP-Entwurf der Hansestadt Greifswald, der das Plangebiet als Wohnbaufläche ausweist.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen hinsichtlich Größe, Lage und Kapazität des zu entwickelnden Baugebietes Elisenhain keine Bedenken. In Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist der besondere Wohnungsbedarf der zentralen Orte, hier des funktionsteiligen Oberzentrums Greifswald, abzudecken und sind, den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Stadt Rechnung tragend, ausreichend Wohnbauflächen auszuweisen (LROP MV, Pkt. 4.3.).“

3.2 Planungsleitlinien

Folgende Planungsleitlinien, die im Zuge der gesamtstädtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet und aufgestellt wurden und der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zugrundeliegen, finden durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 32 -Elisenhain- insbesondere Berücksichtigung:

- Qualitätsverbesserung der Wohnsituation für die Bevölkerung
- Schaffung von Mietwohnraum sowie Mietwohnraum für Studenten
- Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise.
- Entgegenwirken der Abwanderung der Wohnbevölkerung an die Peripherie der Stadt bzw. in den Landkreis
- Berücksichtigung bereits bestehender Nutzungs- und Bauungsstrukturen im direkten Umfeld des Plangebietes.
- Die verkehrliche Erschließung (verkehrsberuhigt) dient der Wohnumfeldverbesserung des neuen Stadtquartiers.
- Direkte Zuordnung zur bebauten Ortsslage und zu vorhandenen Erschließungsanlagen, durch Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche wird eine Zersiedlung der offenen Landschaft vermieden.

- Die Baufläche weist zudem eine günstige Zuordnung zu den bestehenden und geplanten örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen auf (sh. hierzu auch die Ausführungen des städtebaulichen Rahmenplanes für den Stadtteil Eldena (1993))
- Mögliche Nutzungskonflikte konkurrierender Nutzungen (gewerbliche und landwirtschaftliche Emissionen) sind auszuschließen.
- Unmittelbarer Anschluß des Plangebietes an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung im Bebauungsplan sollen den Ortsbildcharakter des bestehenden Siedlungsgefüges sichern und entwickeln.
- Fußläufige Verbindungen innerhalb des Quartiers sollen unabhängig vom Straßennetz eine Durchquerung des Plangebietes sicherstellen.
- Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Haltestellen im Umfeld des Plangebietes wird das Wohngebiet gut vom ÖPNV bedient und erreicht.
- Ausweisung einer ausreichend bemessenen Spielplatzfläche
- An den Rändern des Plangebietes ist zur Einbindung und als Übergang zur offenen Landschaft eine umfassende Eingrünung vorgesehen.
- Die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege werden entsprechend den Bestimmungen des Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern bzw. des § 8 a des BNatSchG berücksichtigt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung und ist der Anlage beigelegt. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.
- Soweit für den vorgesehenen Eingriff in den Naturhaushalt und/ oder das Landschaftsbild Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese durch Festsetzungen innerhalb des Planungsraumes weitestgehend ausgeglichen. Die Maßnahmen außerhalb der privaten Grundstücke werden von der Hansestadt Greifswald durchgeführt. Die Kosten für die Herstellung sind in die Gesamtkostenermittlung im Zusammenhang mit der Erschließung bzw. des Grundstückskaufpreises eingestellt (Festbetrag anteilig m²-Grundstücksfläche). Die Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind vom jeweiligen Bauherm durchzuführen und im Zusammenhang mit der Bauanzeige bzw. Baugenehmigung nachzuweisen. Die Kontrolle der Maßnahmen obliegt der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur - Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Der gesamtstädtebauliche Rahmenplan und der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sieht für die betreffende Fläche südlich der Lindenstraße Wohnbaufläche vor.

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeption sowohl "Allgemeines Wohngebiet" als auch "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Diese Nutzungsgliederung entspricht dem Planungsziel der Hansestadt Greifswald, Teilbereiche schwerpunktmäßig mit höchster Wohnqualität planungsrechtlich zu sichern.

Lage und Zuordnung der WA- bzw. WR-Bereiche resultieren zum einen aus den verkehrlichen Bedingungen innerhalb des gesamten Plangebiets, zum anderen aber auch aus den gegebenen Standortbedingungen im Umfeld des Plangebietes.

Mit einer bis zu II-geschossigen Bauweise parallel zur Lindenstraße sieht das Planungskonzept Verdichtungsbereiche vor, in denen einschließlich der WA-Gebiete im westlichen Plangebiet über das Wohnen hinausgehende, das Wohnen nicht störende Nutzungen zugelassen und erwünscht sind, die den Charakter eines Wohngebietes nicht in Frage stellen und vorwiegend der Versorgung des Gebietes dienen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bauweise und zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht neben der Eigentumsbildung auch preisgünstiger Mietwohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Der wohnbauliche Verdichtungsschwerpunkt befindet sich in räumlicher Zuordnung zur Lindenstraße. Dies bedeutet, daß der in den Verdichtungsbereichen entstehende intensive Anliegerverkehr auf möglichst kurzem Wege über die Lindenstraße abgeleitet werden kann, ohne die übrigen Quartiersbereiche zu stören.

Ein wesentlicher planerischer Leitgedanke besteht zudem in der gruppenartigen Zusammenfassung der Mehrfamilienhausbebauung und der damit verbundenen städtebaulichen Raumbildung innerhalb dieser Quartiersbereiche.

Für das Teilgebiet entlang der Lindenstraße ist eine baulich abgestufte, zweireihige Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Die erste Baureihe ist von einer zwingend zweigeschossigen Wohnbebauung gekennzeichnet, während die Bebauung in zweiter Baureihe eine bis zu zweigeschossige Bauweise aufweist.

Aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Traufen- und Firsthöhen ergibt sich für die erste Baureihe eine großzügigere Nutzung der Dachgeschoßebene.

Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ 0,4 / GFZ 0,8 bzw. 1,0) trägt den Nutzungsanforderungen einer Mehrfamilienhausbebauung Rechnung.

Alternativ ist im Rahmen der offenen Bauweise auch eine Hausgruppenbebauung denkbar. Innerhalb dieses Bereiches ist bewußt auf die Festsetzung einer konkreten Typologie verzichtet worden, um die Bebauung der Grundstücke möglichst offen zu gestalten.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen zugeordneten max. Dachneigung gibt einen Nutzungsrahmen vor, der die städtebaulichen Maßstäbe der bestehenden Bebauung berücksichtigt und gleichzeitig die Schaffung von Mehrfamilienhäusern innerhalb des Quartiers ermöglicht. Bei der städtebaulichen Gesamtbetrachtung des Planungsraumes ergibt sich für den gesamten Planungsraum ein nach unterschiedlichen Wohnformen gegliedertes Siedlungsgefüge.

Im Anschluß an die wohnbaulichen Verdichtungsgebiete schließt sich eine eingeschossige Wohnbebauung an. Entsprechend der städtebaulichen Nutzungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestandes und der vorliegenden Bedarfslage in der Hansestadt Greifswald ist hier die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Die vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken eine von der Lindenstraße ausgehende abgestufte bauliche Nutzung der Grundstücke und damit auch eine entsprechend abnehmende Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude bis in das Innere des Wohngebietes.

Die im Umfeld des Plangebietes bestehende Siedlungsstruktur - angrenzend an den nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes (freistehende Einfamilienhäuser und Kleingartensiedlung) - wird durch die festgesetzte offene und aufgelockerte Bebauungsstruktur im wesentlichen aufgenommen, so daß eine baulich - strukturelle Integration zwischen den alten und neuen Siedlungsgebieten gewährleistet ist.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Zur Erreichung eines offenen und locker bebauten Siedlungscharakters wird die offene Bauweise dahingehend konkretisiert, daß auf den Baugrundstücken nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern besteht im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bebauung die Möglichkeit, eine begrenzte bauliche Verdichtung durch die Errichtung von Doppelhäusern zu erreichen.

Darüber hinaus ist gemäß §5 der textlichen Festsetzung die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO zulässig, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoß gem. §2 (6) LBauO - MV handelt.

Mit dieser planungsrechtlichen Festsetzung wird den Nutzern ein großzügiger Ausbau der Dachgeschoßebene zugestanden, um zusätzlichen Wohnraum für z.B. eine Einliegerwohnung zu erhalten.

Um diesen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Damit ist eine umfassende Geschoßflächennutzung festgesetzt, die die vorgenannten Nutzungsmöglichkeiten insbesondere berücksichtigt. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung ist zudem herauszustellen, daß auch hier der Wohnhofbildung gegenüber der Reihung von Einzelhäusern der Vorrang eingeräumt wird (sh. hierzu auch das Kapitel 4.3 "Verkehrliche Erschließung"). Diese städtebauliche Zielsetzung findet in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Ausdruck in der platzartigen Aufweitung der Verkehrsflächen innerhalb einzelner Erschließungsabschnitte.

3.3.2 Festsetzungen in Textform

3.3.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform auf Grundlage der BauNVO und des BauGB sowie gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der LBauO M-V vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der baulichen Gestaltung und der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der bezüglich der baulichen Gestaltung im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt. Über diese Begründung hinaus sind in der Anlage 4 die Festsetzungen schematisch erläutert.

Zu §1 Gebäudehöhe: (siehe auch Anlage 4 zu dieser Begründung)

Die Festsetzungen der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, der je nach Nutzungsmöglichkeiten differenzierten Firsthöhen und Traufenhöhen sollen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude ein maßstäbliches Siedlungsbild sicherstellen; sie orientieren sich an den Gebäudehöhen der im Umfeld des Plangebietes gelegenen Siedlungsbereiche. Mit den Festsetzungen soll insbesondere vermieden werden, daß unmittelbar benachbarte Baukörper zu große Höhenunterschiede in der Firsthöhenentwicklung innerhalb eines Quartiersbereiches aufweisen.

Zu §2 Grundflächenzahl:

Die Festsetzung trägt insbesondere den Belangen des Natur- und Wasserhaushaltes dadurch Rechnung, daß nur die Flächen auf den Grundstücksflächen versiegelt werden, die für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke unbedingt erforderlich sind.

Zu §3 Geschoßflächenzahl:

Um Verletzungen der baulichen Maßstäblichkeit unmittelbar benachbarter Nutzungen (Einfamilienhaus neben Mehrfamilienwohnhaus) bzw. eine Übernutzung dieser Grundstücksflächen zu vermeiden, sind gemäß §3 der textlichen Festsetzungen auch die Flächen in Nicht-Vollgeschossen (Festsetzung gem. §20 (3) BauNVO) auf die max. zul. GFZ anzurechnen.

Zu §4 Anzahl der zulässigen Wohnungen:

Es ist Planungsziel der Hansestadt Greifswald, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine bauliche Verdichtung bei einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise dahingehend zuzulassen, daß in der Dachgeschoßebene ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß zulässig ist. Angestrebt wird ein Nutzungsmuster, das die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) im Rahmen der Einfamilienhausbebauung ermöglicht.

Ohne die hier allerdings vorgenommene Begrenzung der Zahl der Wohnungen bestünde die Gefahr einer "Übernutzung" der Baugrundstücke mit festgesetzter eingeschossiger Bauweise.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen die Nutzung der übrigen Grundstücksfläche ausschließlich den auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplatzflächen vorbehalten wären. Dies widerspricht der Planungsabsicht, neben einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung auch die Belange des Naturschutzes in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, wie die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes belegen.

Neben einer gemäßigten wohnbaulichen Verdichtung ist es Planungswille der Hansestadt, bei der Nachverdichtung bereits besiedelter Bereiche den Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers zu erhalten.

Hier beabsichtigt die Hansestadt, im Sinne der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet regelnd einzugreifen und die vorgenannte Festsetzung aufzunehmen. Dabei kommt auch zum Ausdruck, daß die festgesetzte Größenordnung von max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude für vertretbar gehalten und eine städtebaulich verträgliche Lösung mit dem Anspruch nach städtebaulicher Verdichtung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumbedarfs gefunden worden ist.

Zu §5 Zahl der Vollgeschosse:

Die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoß bei eingeschossig festgesetzter Bauweise entspricht der Planungsleitlinie der Hansestadt Greifswald, hier ein möglichst hohes Maß an Geschoßfläche und damit an Wohnraum der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung wird ein Dachausbau ermöglicht, der die Bedingung eines zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoß entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern erfüllt. Diese bauliche Ausnutzungsmöglichkeit entspricht zudem dem Nutzungsmaßstab der nördlich der Lindenstraße gelegenen Siedlungsbereiche.

Zu §6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,**zu §7 Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen,****zu §8 Hausgärten,****zu §9 Eingrünung von Stellplatzanlagen,****zu §10 Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen gemäß den §§ 6 - 10 der textlichen Festsetzungen tragen insbesondere den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung (sh. hierzu die Ausführungen im Kapitel 5: Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Maßnahmen zur Grünordnung).

Diese Festsetzungen sind aus dem Grünordnungsplan entwickelt bzw. die dortigen Vorgaben sind in die Planzeichnung und die Festsetzungen in Textform übernommen.

Zu §11 Flüssiggasbehälter:

Aus Sicherheitsgründen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe hierzu die Begründung zu § 15 der textlichen Festsetzungen) sowie aus Gründen der Gestaltung ist innerhalb des Wohnquartiers das Aufstellen und Betreiben von Flüssiggasbehältern unzulässig.

Zu §12 Abstandsregelung Garagen:

Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung eines zusätzlichen Einstellplatzes auf den Grundstücken sichergestellt. Zur Ermöglichung einer sinnvollen Straßengestaltung wird pro Grundstück nur eine Zufahrt von max. 5 m Breite zugelassen.

Zu §13 Nutzungsbeschränkung:

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) innerhalb der WA-Gebiete soll der Wohnqualität und dem eindeutigen Wohncharakter des Stadtquartiers Rechnung tragen.

Zu §14 Immissionsschutz:

Mit der Festsetzung des Lärmschutzwalles i.V.m. den festgesetzten Maßnahmen passiven Schallschutzes für einen begrenzten Teilbereich des Plangebietes wird den Belangen des Immissionsschutzes umfassend Rechnung getragen.

"Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, daß in Teilbereichen des WA-Gebietes der gebietsabhängige Orientierungswert der DIN 18005 um maximal 3 dB(A) am Tag und um 5 dB(A) in der Nacht überschritten wird.

Für die im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnete Fläche (gem. §9 (1) Nr. 24) ergibt sich bei einem max. Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag die Einordnung in den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Danach gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw, res.) von 35 dB(A) für die Außenbauteile der westlichen Gebäudeseite innerhalb der gekennzeichneten Fläche".

Zu § 15: Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe

Die Hansestadt Greifswald entwickelt mit dem Baugebiet Elisenhain ein großes, zusammenhängendes Baugebiet, welches einen eigenständigen baulichen Ansatz ohne vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur darstellt. Dieses Baugebiet liegt in der Übergangszone zur freien Landschaft bzw. zukünftig nicht durch Bebauung geprägte Bereiche mit Naherholungsfunktionen und grenzt an das Naturschutzgebiet Elisenhain. Hier besteht der städtebauliche Anspruch, auch im Bereich des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge besondere Anstrengungen zu unternehmen, die sich aus der vorgenannten Lage dieses Baugebietes ableiten. Das weitgehende Verbot für feste und flüssige Brennstoffe im Sinne dieser Festsetzung ist als besondere städtebauliche Begründung in der Einbindung des Baugebietes zu seiner Umgebung zu sehen. Die Funktionen der Nachbarschaft sollen möglichst gering durch dieses Baugebiet beeinflusst werden.

Die weitere Begründung dieser Festsetzung ergibt sich aus allgemeinen Anforderungen zur Umweltvorsorge:

Mit dieser Festsetzung wird auf Grundlage des § 9(1) Nr. 23 BauGB seitens der Hansestadt Greifswald Umweltvorsorge betrieben. Es ist Zielsetzung der Hansestadt, die durch bauliche Nutzungen bedingten Emissionen im Rahmen der Energie- und Wärmeerzeugung zu minimieren bzw. einzuschränken. Hiermit soll im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes erreicht werden, daß sich die klimatischen Bedingungen als Folge der weiteren Besiedlung und der damit verbundenen Emissionsbelastung nicht weiter verschlechtern; zumindest sollen diese Einflüsse minimiert werden.

Die in der textlichen Festsetzung vorgesehenen Ausnahmeregelungen erlauben dabei dann eine entsprechende Nutzung, wenn im Rahmen der Energiegewinnung durch entsprechende Wärmedämmung die Gesamt-Energiebilanz niedrig gehalten wird, um das eigentliche Planungsziel weiter zu gewährleisten (z.B. Errichtung von Niedrigenergiehäusern).

Kamine und Kachelöfen mit Holzbefuerung sind in dieser Regelung ausdrücklich nicht erwähnt; diese werden seitens der Hansestadt als Ergänzung der Beheizung gesehen; die textliche Festsetzung beschränkt sich ausdrücklich auf Heizungen, Anlagen für die Warmwassererzeugung und Prozeßwärmeerzeugung (soweit diese hier überhaupt in Betracht kommt).

Insoweit nimmt das Verwendungsverbot Kamine als Bestandteil der Wohnungseinrichtung nicht auf, hier ist im Hinblick auf das Planungsziel auch kein Regelungsbedarf zu sehen, da Kamine nur eine untergeordnete Rolle einnehmen werden und insoweit das Planungsziel nicht in Frage stellen.

3.3.2.2 Baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (gem. § 86 LBauO M-V)

Mit der Festsetzung gestalterischer Festsetzungen soll ein städtebaulich angemessener gestalterischer Rahmen vorgegeben werden, der dennoch ausreichende individuelle Gestaltungsspielräume einräumt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen stellen auf ein gestalterisches Leitbild ab, das vordringlich den tradierten Bauungs- und Gestaltmerkmalen der Wohnquartiere im Umfeld des Plangebietes Rechnung trägt.

Der durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Rahmen hinsichtlich der zu verwendenden Materialien und Farbgebungen soll dem Quartier insgesamt einen gestalterisch zusammenhängenden Gesamtcharakter verleihen. Dies ist nur dadurch sicherzustellen, daß für den gesamten Quartiersbereich ganz bestimmte gestalterische Merkmale verbindlich zu übernehmen sind.

Durch die Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes ist eine weitgehende Nutzungs- und Strukturvielfalt (unterschiedliche Grundrissgestaltung, Gliederung der Baukörper usw.) bei der Errichtung der Gebäude möglich.

Die individuelle Vielfalt liegt somit im baulichen Detail, während die gestalterische Einheit des Quartiers durch gestalterische Maßnahmen sicherzustellen ist.

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung entsprechen zudem der in diesem Bereich der Hansestadt bestehenden Nachfrage nach der Gestaltungsmöglichkeit der zu errichtenden Wohnhäuser. Hier liegen die Erfahrungen Bauwilliger zugrunde.

Dachausbildung, Dachneigung (siehe auch Anlag4 dieser Begründung):

Die hier festgesetzten Dachneigungen entsprechen der Planungsintention, ausreichend Geschosfläche für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes, insbesondere bei der eingeschossig festgesetzten Bauweise in der Dachgeschoßebene, zu ermöglichen. Die unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gewährleisten darüber hinaus, daß die unterschiedlichen Nutzungsbereiche hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude noch miteinander harmonisieren und somit alle Bauformen innerhalb des gesamten Planungsraumes im Rahmen einer maßstäblichen Ortsbildung liegen.

Hierbei ist herauszustellen, daß die mehrgeschossigen Gebäude mit einer max. Traufenhöhe von 7,0 m eine reduzierte Dachflächenneigung aufweisen, während die sonstigen Gebäude mit einer maximalen Traufenhöhe von 4,00 m eine Dachneigung zwischen 32° und 50° aufweisen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß für jeweils beide Nutzungskategorien (I - und II - geschossige Bauweise) eine dennoch großzügige Bandbreite hinsichtlich der zulässigen Dachneigung besteht, die auch von verschiedenen Herstellern von "Fertighäusern" bedient werden kann.

Mit der Beschränkung auf eine rote Farbgebung der Dacheindeckung verfolgt die Stadt das städtebaulich-baugestalterische Ziel, der Vielfalt der Farbgebung im Plangebiet Grenzen zusetzen und somit auf einen gestalterischen Zusammenhang des Siedlungsbereiches hinzuwirken. Dabei werden Sonnenkollektoren hiervon ausdrücklich ausgenommen, um diese Option der Solarenergienutzung nicht zu beschränken oder wegen der Farbgebung in Frage zu stellen.

Fassaden:

Auf die vorangestellte Abwägung der gestalterischen Absichten für das Plangebiet ist an dieser Stelle zu verweisen.

In die Abwägungsüberlegungen der Hansestadt ist auch eingegangen, daß eine "Freigabe" sämtlicher am Markt verfügbarer Baumaterialien nicht zu einer gestalterisch aufeinander abgestimmten Vielfalt führen würde, sondern das zufällige Nebeneinander beliebiger Materialien ein gestalterisches Chaos hervorrufen würde.

Der Zusammenhang des Siedlungsbereiches soll gerade durch eine Beschränkung zu einem gestalterisch einheitlichen Erscheinungsbild geprägt werden.

Hierbei ist erläuternd klarzustellen, daß ausdrücklich auch Putzbauten in weißer bis gebrochen weißer Farbgebung zulässig sind. Fenstermaterialien sind ausdrücklich nicht geregelt; diese sind als untergeordnetes Bauteil anzusehen, d.h. die Fenster- und Fenstereinfassungen sind in entsprechender Ausführung des Fenstermaterials zulässig. Die hier erfaßten Regelungen zielen auf den Gesamteindruck des Gebäudes im Sinne eines Gestaltungsmaßstabs. Daraus folgt, daß untergeordnete Bauteile, wie die vorgenannten Fenster oder aber auch Balkone und Giebel-dreiecke in abweichender Ausführung, z.B. in Holz, ausgeführt werden können. Dieses gilt auch für die Farbgebung. Maßgebend ist der Gesamteindruck des Gebäudes, dieser ist entsprechend der hierzu im Bebauungsplan vorgenommenen Regelung herzustellen.

Dachaufbauten und -einschnitte (siehe auch Anlage 4 dieser Begründung)

Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Ausbaubreiten von Dachaufbauten und Dacheinschnitten bezieht sich auf das Proportionsverhältnis zwischen Dachfläche und Öffnungen bzw. Aufbauten. Planungsabsicht ist es, daß Loggien und Dachgauben sich der Gesamtdachfläche unterordnen, um eine insgesamt ortsbildprägende homogene Dachlandschaft sicherzustellen.

Nutzungsbeschränkungen für den Dachraum ergeben sich hierdurch nur bedingt, erfahrungsgemäß sind die im Dachraum unterzubringenden Räume unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen ausreichend zu belüften und belichten, so daß mit individuellen Grundrisslösungen vielfältige Nutzungsspielräume i.R. des Dachgeschoßausbaus vorhanden sind.

Zur ergänzenden Erläuterung dieser Regelung wird auf Anlage 4 verwiesen.

Einfriedungen

Die Höhenbegrenzung der straßenseitigen Einfriedung ist aus städtebaulich-räumlicher Sicht geboten, um den Anspruch nach einem gestalterischen und funktionalen Zusammenhang von Vorgartenbereich und Straßenraum zu unterstreichen.

Daher erfolgt hier eine Material- und Höhenbegrenzung; die Begrenzung auf Holzzäune und Hecken unterstreicht den vorgenannten gestalterischen Anspruch.

Hauptfirstrichtung

Als gestalterisches Element zur Bildung des Straßenraumes und zur Gliederung des gesamten Baugebietes ist die Stellung der baulichen Anlagen=Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan vorgeschrieben. Dabei ist Zielsetzung, eine Trauf- oder Giebelständigkeit zur Straße zu erreichen. Dieses wird durch die zeichnerische Festsetzung einschl. der zugelassenen Abweichung um 90° erreicht.

4. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über die Lindenstraße.

Über die Koitenhäger Landstraße erfolgt die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, im Norden an die Wolgaster Landstraße (L 40) und im Süden an die B 109.

Hinsichtlich der verkehrlichen Funktion der Lindenstraße und der darauf abgestellten inneren Erschließung des Plangebietes ist eine direkte Anbindung der 1. Bauzeile südlich der Lindenstraße aus Sicherheitsgründen zu vermeiden. Der Bebauungsplan sieht daher ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Lindenstraße sowie eine rückwärtige Erschließung dieser 1. Bauzeile vor.

Von dieser Maßnahme ausgenommen ist ein Teilbereich an der Lindenstraße (Mitte Lindenstraße), der als Versorgungsschwerpunkt bzw. Dienstleistungsbereich vorgesehen ist. Dieser Bereich ist sowohl von der Lindenstraße als auch rückwärtig erschlossen (Teilung der Erschließung zur Erreichung ebenerdiger Geschäftsnutzung von der Lindenstraße und von Wohnnutzung in den Obergeschossen über die rückwärtige Erschließung).

Um die benachbarten Wohnbereiche von zusätzlichem und störenden An- und Abfahrtverkehr - insbesondere in den Innenbereichen - des Wohngebietes freizuhalten, ist eine direkte Anbindung des Versorgungsbereichs an die Lindenstraße begründet.

Zur Sicherstellung städtebaulicher Qualitäten im Plangebiet sowie eines reibungslosen Verkehrsablaufes, insbesondere im Zuge des geplanten Ausbaus der Lindenstraße mit Anlegung eines Radweges/Gehweges (durch Festsetzung der Verkehrsflächen berücksichtigt), ist eine Häufung von direkten Grundstückszufahrten zu vermeiden. Damit wird auch Verkehrssicherheitsaspekten gerade für die schwächeren Verkehrsteilnehmer Rechnung getragen. Das Zu- und Abfahrtsverbot im überwiegenden Bereich zur Lindenstraße ist daher erforderlich.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über insgesamt 4 Anbindungen an die Lindenstraße, wodurch eine ausgewogene Verteilung des Anliegerverkehrs erreicht wird.

Die platzartige Aufweitung im Bereich des vorgenannten Bereiches zur Lindenstraße, der auch der Gebietsversorgung dienen soll, trägt den hier anfallenden Erschließungserfordernissen Rechnung. Hier besteht zudem die Möglichkeit, Flächen für den ruhenden Verkehr einzurichten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungskonzeption ermöglicht eine sukzessive Erschließung und Bebauung des Plangebietes; es gliedert sich in einen westlichen und östlichen Bauabschnitt, wobei jeder Teilbereich über eine Ringschließung unabhängig voneinander erschlossen ist.

Die funktional-räumliche Vernetzung der Quartiersbereiche erfolgt durch vielfältige Fußwegeverbindungen. Dies gilt insbesondere auch für die ursprünglichen Verbindungen zwischen den alten Siedlungsbereichen und der Kleingartensiedlung bzw. der offenen Landschaft im Süden des Stadtteils Eldena. Diese funktional-räumliche Verbindung wird über den im Bebauungsplan festgesetzten - in Nord - Süd - Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Fußweg - sichergestellt. Der festgesetzte Fußweg wird unabhängig vom Anliegerverkehr des Plangebietes geführt, so daß auch weiterhin eine gefahrlose direkte fußläufige Verbindung aus den Altsiedlungsbereichen bis hin zur offenen Landschaft sichergestellt ist.

Der inneren Erschließung des Plangebietes liegt ein Ring - Erschließungssystem zugrunde. Von der Ringerschließung ausgehend werden über kurze Stichwege - zu Gruppen zusammengefaßt - die einzelnen Wohngebäude erschlossen. Es entstehen somit innerhalb der beiden übergeordneten Quartiersbereiche kleine, als Wohnhöfe zusammengefaßte Quartierseinheiten.

Um eine insgesamt rationelle Erschließung sicherzustellen, sind zudem auch Wohngrundstücke beidseits der Ringerschließungsstraßen (Planstraßen A + B) angebunden.

An städtebaulich markanten Stellen der Planstraßen A + B sollen durch platzartige Aufweitungen des öffentlichen Raumes Quartiersplätze entstehen, die der Orientierung und Kommunikation im Siedlungsbereich und die räumliche Zusammenfassung der um diese Plätze gelegenen Bebauung - analog zur Wohnhofbildung - sicherstellen.

Die unterschiedlichen Ausbaubreiten der einzelnen Erschließungswege sind auf die differenzierten Erschließungsanforderungen im gesamten Siedlungsbereich zurückzuführen. Die festgesetzten Ausbaubreiten entsprechen den Erschließungsanforderungen der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) und berücksichtigen insbesondere einen wirtschaftlichen Ausbau des Straßen- und Wegenetzes. Im Bebauungsplan ist der beabsichtigte Ausbau der unterschiedlich festgesetzten öffentlichen Straßenräume dargestellt.

Ruhender Verkehr:

Die PKW-Einstellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Insgesamt 10 % der nachzuweisenden Stellplätze für PKW sind davon im öffentlichen Straßenraum vorzuhalten. Die unter Kapitel 7 aufgeführte Berechnung städtebaulicher Werte geht von rd. 191 Wohneinheiten aus. Unterstellt wird pro Wohneinheit 1 PKW, sodaß im öffentlichen Straßenraum im Zuge des beabsichtigten verkehrsberuhigten Ausbaus der Anliegerstraßen rd. 18 zusätzliche öffentliche Stellplätze zu errichten sind.

4.3 ÖPNV

Die Haltestellen, die für das Wohngebiet "Elisenhain" von Bedeutung sein werden, befinden sich in der Nähe der Kreuzung Osttangente, Rigaer Straße, Lindenstraße. Durch diese Haltestellenstandorte wird das Wohngebiet gut vom ÖPNV bedient und erreicht.

5. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in dem hier vorgesehenen Umfang stellt die Vorbereitung eines Eingriffs entsprechend der Bestimmungen des § 8 BNatSchG dar; aus diesem Grunde ist gemäß § 8 a BNatSchG abschließend im Rahmen der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens die Eingriffsregelung zu behandeln.

a) Vermeidung und Minimierung von Eingriffen:

- Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen, wertvollen Landschaftsbestandteile westlich der festgesetzten Wohnbauflächen werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und entsprechend den Aussagen der Grünordnungsplanung mit entsprechenden Maßnahmen aufgewertet.
- Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, in einer geeigneten und naturnah ausgebauten Rückhalteanlage im Plangebiet zurückgehalten.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden in dem auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und -bewertung eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen wurde (unter Anwendung des Osnabrücker Kompensationsmodells). Der Grünordnungsplan ist der Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Danach werden auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfs die festgesetzten Maßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmenflächen für Naturschutzzwecke den vorgesehenen Eingriffen gegenübergestellt.

Alle erforderlichen Maßnahmen, die zur Kompensation des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs beitragen, sind im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt (§§ 6 - 10 der textl. Festsetzungen).

Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes eine umfassende Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke (Sammelersatzmaßnahme) festgesetzt worden, die gemäß den festgesetzten Maßnahmen einschließlich der aufgeführten Pflanzenliste herzustellen bzw. zu bepflanzen ist.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen außerhalb der künftig privaten Grundstücksflächen erfolgt durch die Hansestadt Greifswald; die Kosten für die Herstellung sind in die Gesamtkostenermittlung im Zusammenhang mit der Erschließung bzw. des Grundstückskaufpreises eingestellt (Festbetrag anteilig m²-Grundstücksfläche). Daher ist eine Zuordnungsfestsetzung in Anwendung der Regelungen des § 8a BNatSchG nicht erforderlich.

Die Maßnahmenflächen einschl. ihres derzeitigen Zustandes sind im beigelegten Grünordnungsplan umfangreich beschrieben. Hierauf wird Bezug genommen. Zur Maßnahmenfläche B wird ergänzend ausgeführt, daß es sich hier um eine Ackerbrache handelt (Biotop Nr. 8 lt. Bestandsplan GOP). Im Südwesten liegt in einer Baumgruppe (Biotop Nr. 2 lt. Bestandsplan GOP) ein angelegtes Gewässer (Biotop Nr. 6a). Die derzeitige Nutzung dieser Fläche soll dauerhaft sichergestellt und von Bebauung freigehalten werden.

Der Grünordnungsplan kommt in der Bilanzierung zu einem verbleibenden Kompensationsdefizit von 201 WE. In Anbetracht der verursachten Eingriffsflächenwerte und der Größenordnung der ausgewiesenen Maßnahmenflächen sowie im Hinblick auf o. g. Planungsziele kann der verbleibende Wert als vernachlässigbar angesehen werden.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes ist über Anschlüsse an Leitungen, die unmittelbar außerhalb des Plangebietes verlaufen, sichergestellt.

Der Bau von Wasserversorgungsleitungen bedarf der Genehmigung nach § 38 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.92 (GVOBl. S. 669)

Die im Vorfeld der Planung bereits geführten umfassenden Abstimmungsgespräche mit allen planungsrelevanten Versorgungsträgern zeigen auf, daß eine kurzfristige Realisierung auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Wohngebietes gewährleistet ist.

Innerhalb des Plangebietes, von Osten aus Richtung Hainstraße kommend, nach Süden verlaufend und dann parallel weiter zur Pappelallee verläuft innerhalb des Plangebietes eine vorhandene Kanalisationsleitung. Diese liegt teilweise auf künftigen Baugrundstücken. In der Planzeichnung ist diese Leitung als Bestand eingetragen. Diese Leitung wird im Zusammenhang mit der Neu-Erschließung des Gesamtgebietes aufgenommen und im Nordosten des Plangebietes (siehe Leitungsrecht von der Hainstraße zur Planstraße B) an das künftige Entsorgungsnetz angeschlossen.

6.1 Regenwasserkanalisation

Innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt die Oberflächenentwässerung über die Neuerrichtung einer Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser wird über diese Kanalisation zu einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken (RRB) ($V \approx 1500\text{m}^3$) im Südwesten des Plangebietes abgeleitet. Die erforderliche Retentionsanlage wird naturnah ausgebaut.

Der Anlage dieser Begründung ist eine wasserwirtschaftliche Berechnung und Bemessung des erforderlichen RRBs beigefügt. Die erforderliche Flächengröße zur Errichtung dieser Retentionsanlage für die Rückhaltung von Oberflächenwasser steht innerhalb der vorgenannten Fläche zur Verfügung. Gegenwärtig wird eine detaillierte wasserwirtschaftliche Planung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erarbeitet.

Die notwendigen Wasserrechtsverfahren sowie die Einleitungserlaubnis und die dazu erforderlichen Entwürfe und Berechnungen werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet und der zuständigen Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Die erforderlichen Genehmigungen für den Bau der Wasserversorgungsleitungen und der Abwasseranlagen gemäß §38 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) werden beantragt.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserkanalisation wird parallel zur Regenwasserkanalisation innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen verlegt und über ein Pumpwerk und nachfolgender Druckrohrleitung an die vorhandene Druckrohrleitung parallel der Koitenhäger Landstraße angebunden und von dort aus der zentralen Kläranlage der Hansestadt zugeleitet. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird gegenwärtig eine wasserwirtschaftliche Planung mit den erforderlichen Entwürfen und Bemessungen erstellt, die mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden, so daß eine zeitnahe Realisierung hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt ist.

Nach Mitteilung des STAUN ist das Pumpwerk so zu errichten und zu betreiben, daß an mindestens 97 % der Jahresstunden der Geruchsschwellenwert (1 GE/m³) nicht überschritten wird. Hinsichtlich des Pumpwerkes ist festzustellen, daß bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Geruchsschwellenwert eingehalten wird. Im Grundsatz treten aus einem Pumpwerk keine Gerüche aus.

6.3 Energie/Wasser

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke bzw. durch die für das Stadtgebiet zuständigen Versorgungsträger.

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird an das vorhandene Wasserversorgungsnetz an mehreren Punkten angebunden, so daß die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser problemlos sichergestellt werden kann.

Der Anschluß an das vorhandene Stromnetz des Versorgungsträgers ist problemlos möglich.

Im Bereich des Spielplatzes ist der erforderliche Standort für die vom Versorgungsträger unterzubringende Transformatorenstation planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des §9 (1) Nr.12 BauGB i.V.m. §14 (1)BauNVO.

Im Nordwesten des Plangebietes durchquert ein 20 kV-Erdkabel einen Teilbereich der bebaubaren Flächen. Der Versorgungsträger weist darauf hin, daß eine Umverlegung dieser Leitung für den vorgenannten Bereich erforderlich ist.

Dieser Teil der Leitung ist im Bebauungsplan als zu entfernende Leitung festgesetzt. Eine Verlegung der Stromleitung auf der Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Eine neue Trasse wird seitens der Hansestadt Greifswald einvernehmlich mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß im Bebauungsplan alle bekannten bzw. von den Versorgungsträgern angegebenen Hauptleitungen nachrichtlich vermerkt sind.

6.4 Gasversorgung

Der Anschluß des Plangebietes an das vorhandene Gasversorgungsnetz ist gewährleistet und kurzfristig realisierbar.

6.5 Fernwärmeversorgung

Nach Angaben des Versorgungsträgers ist die Versorgung des Plangebietes durch Fernwärme kurzfristig nicht möglich.

Die Entscheidung über die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zusammenhang mit dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag und der weiteren Erschließungsplanung zu treffen.

6.6 Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe

Um dem Planungsziel der Hansestadt, die Emissionswerte innerhalb des Siedlungsbereiches so gering wie möglich zu halten, Rechnung zu tragen, wurde ein Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe (Kohle, Öl und Abfälle) als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist eine Ausnahmegenehmigung mit folgendem Wortlaut zugelassen:

Ausnahmeregelung

Die ausgeschlossenen Brennstoffe dürfen dann verwendet werden, wenn die installierte Heizungsanlage die folgenden Emissionswerte nicht überschreitet:

100 mg Schwefeldioxid, 150 mg Stickoxid sowie 90 mg Kohlenmonoxid. Die Emissionswerte beziehen sich auf 1 kWh Nutzenergie. Die ausgeschlossenen Brennstoffe dürfen weiterhin dann verwendet werden, wenn durch verstärkte Maßnahmen des Wärmeschutzes die geforderten Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung um mindestens 25 % unterschritten werden. Die weitere Erläuterung dieser Festsetzung ist Punkt 3.3.2.1 dieser Begründung zu entnehmen.

6.7 Fernmeldeeinrichtungen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereichs ist durch die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen durch die Telekom möglich.

Zur Vorbereitung der notwendigen Bauvorhaben wird mind. 8 Monate vor Baubeginn die Telekom benachrichtigt; dieses ist im Grundsatz durch die bereits erfolgte Vorabstimmung schon geschehen.

Hinsichtlich der im Rahmen des TöB.-Verfahrens (gem. §4 BauGB) von der Telekom mitgeteilten Richtfunktrassen ist festzustellen, daß das Plangebiet außerhalb der angegebenen Schutzstreifen liegt. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung durch die Neubebauung ist somit ausgeschlossen.

Abschließend wird festgestellt, daß alle planungsrelevanten Versorgungs- und Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn informiert werden, um ihre Planung untereinander bzw. mit den Erschließungsbaumaßnahmen koordinieren können. Hier hat eine erste Koordinierungsrunde bereits stattgefunden; die weitere Koordinierung ist vom für die Bauausführung beauftragten Ingenieurbüro zusammen mit dem Teifbauamt der Hansestadt vorzunehmen.

6.8 Belange der Abfallwirtschaft

Die Standplätze der Abfallbehälter sind gem. der Satzung über die Entsorgung vom 02.02.1995 und den Bestimmungen gem. § 43 Landesbauordnung herzurichten. An den kurzen Stichstraßen sind in der Planzeichnung entsprechende Sammel - Stellflächen für die Müllbehälter der Anlieger berücksichtigt, da Müllfahrzeuge in den Stichstraßen nicht wenden können - ansonsten gibt es im Straßenraum Möglichkeiten, Müllbehälter am Tage der Abfuhr abzustellen.

Gemäß der Richtlinie des DSD ist für 500 Einwohner eine Wertstoffsammelstelle einzurichten. Demnach wird innerhalb des öffentlichen Straßenraumes, im Zuge der Planstraße B im Bereich der platzartigen Aufmündung ein Standort planungsrechtlich gem. §9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO durch Planzeichen (W , Wertstoffsammelstelle) ausgewiesen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes sind Abfälle/Reststoffe der geplanten Bauarbeiten so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind die o.g. Reststoffe / Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzudienen.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle und Reststoffe nach § 2 Abs. 2 und 3 Abfallgesetz vom 27.08.1986 sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Abfallwirtschaft einzuholen.

6.9 Spielplatznachweis

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen eine maximale Bruttogeschoßfläche für die allgemeinen Wohngebiete von 51.216 m² erreicht.

Unter der Annahme, daß mind. 2% (in Anlehnung an das Nds. Spielplatzgesetz) der im Bebauungsplangebiet möglichen Bruttogeschoßfläche als Kinderspielplatzfläche nachzuweisen ist, ergibt sich folgender rechnerischer Nachweis:

$$51.216 \text{ m}^2 \times 0,02 = \text{rd. } 1.024 \text{ m}^2$$

Der im Plangebiet festgesetzte Spielplatzbereich umfaßt eine Größe von rd. 1.200 m² und stellt somit die Versorgung des Wohngebietes mit der erforderlichen Spielflächengröße sicher.

7. Städtebauliche Werte-Ermittlung

Der Bebauungsplan beruht auf einem städtebaulichen Bauungs- und Erschließungskonzept. Auf Grundlage dieser Konzeption sind nachfolgend aufgeführte städtebauliche Werte planimetrisch überschläglich ermittelt worden.

A. Erschließungsflächen

| | |
|--|----------------|
| 1. Straßen/Wege: | 1,15 ha |
| 2. öffentliche Grünfläche / Spielplatz | 0,12 ha |
| Summe: | 1,27 ha |

B. Fläche Nettowohnbauland

| | |
|---|----------------|
| 1. zwingend II-geschossige Bauweise (GFZ 1,0) | 1,08 ha |
| 2. bis zu II-geschossige Bebauung (GFZ 0,8) | 0,85 ha |
| 3. eingeschossige Bebauung GFZ (0,6) | 5,60 ha |
| Summe Nettowohnbauland: | 7,53 ha |

C. Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke

Summe: 7,20 ha

D. Fläche Planungsraum insgesamt (einschließlich Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke):

16,0 ha

Städtebauliche Werte - Nutzungsdichte

(Bezug: Bebauungsvorschlag)

| | GE. | WoE. | BGF. | WBF. |
|--|--|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| MF-Wohnhäuser: zwingend II-geschossig GFZ 1,0 | 10 (bis zu 6 WoE. je Gebäudeeinheit) | 60 | 10.800 m ² | 10.800 m ² |
| MF-Wohnhäuser bis zu II-geschossig GFZ 0,8 | 7 (bis zu 6 WoE. je Gebäudeeinheit) | 42 | 6.816 m ² | 8.520 m ² |
| Einfam.-H. Einzel- u. Doppelhäuser GFZ 0,5 | 74 (rd.1,2 WoE. pro Gebäudeeinheit) | 89 | 33.600 m ² | 56.000 m ² |
| Summe: | 91 GE. | 191 WoE. | 51.216 m² | 75.320 m² |

GE: Gebäudeeinheiten, WoE.: Wohneinheiten, BGF: Bruttogeschoßfläche

WBF: Wohnbaufläche / Nettowohnbauland

Es ist darauf hinzuweisen, daß die hier ermittelten Werte eine überschlägige Ermittlung und keine verbindliche Größenordnung darstellen.

8. Belange des Immissionsschutzes

a) Verkehrslärm

Von der im Westen des Plangebietes gelegenen Koitenhäger Landstraße gehen Emissionen aus. Zu diesem B-plan ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden, die die geplante spätere Erweiterung auf **4 Fahrspuren** berücksichtigt; innerhalb dieser schalltechnischen Beurteilung ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen (WA/WR) mit dem Verkehrslärm der westlich des Plangebietes verlaufenden Koitenhäger Landstraße zu überprüfen.

Als Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung ist festzustellen:

"Der empfohlene Orientierungswert der **DIN 18 005** für WA-Gebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) wird ohne aktiven Lärmschutz in einem begrenzten Teilbereich des Baugebietes überschritten. Maximal werden an Punkt 2.1 im Obergeschoß (OG) 59,6 / 52,2 dB(A) (Tag / Nacht) (Anlage 4, Spalten 17 / 18) erreicht. Die Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) werden damit um 4,6 bzw. 7,2 dB(A) (Anlage 4, Spalten 20 / 21) überschritten. Im Erdgeschoßbereich werden am gleichen Punkt mit 59,0 / 51,6 dB(A) ebenfalls noch Überschreitungen um 4,0 / 6,6 dB(A) festgestellt.

Da im vorliegenden Fall ausreichend Flächen zur Verfügung stehen und im Rahmen der Bebauung des Gebietes auch ausreichend Bodenaushub, der sonst anderweitig entsorgt werden müßte, anstehen wird, wird empfohlen, durch aktiven Lärmschutz eine weitgehende Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18 005 anzustreben.

Zur Abschirmung der Außenwohnbereiche und der Erdgeschoßbereiche ist die Anlage eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalls erforderlich.

Im Erdgeschoß werden die WA-Orientierungswerte mit 56,4 / 49,0 dB(A) nur noch um maximal 1,4 / 4,0 dB(A) überschritten. Damit werden die zugehörigen ebenerdigen Außenwohnbereiche (Garten, Terrasse) Beurteilungspegel von rd. 55 bis 56 dB(A) am Tag aufweisen. Im Dachgeschoß werden an der Westseite der Gebäude der 1. Bauzeile Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 um maximal rd. 3 / 5 dB(A) verbleiben. Der Beurteilungspegel von rd. 57,6 / 50,2 dB(A) (Tag / Nacht) ergibt eine Einordnung in den Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A), maßgeblicher Außenlärmpegel, tagsüber bei Addition von 3 dB(A) zum berechneten, aufgerundeten Beurteilungspegel) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Für die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen resultiert daraus ein erforderliches bewertetes Schalldämm - Maß von 35 dB. Für die Konstruktion der Außenwände ergeben sich daraus keine besonderen Anforderungen, zweischalige Mauerwerke z. B. erreichen mindestens 57 dB bewertetes Schalldämm - Maß. Da gem. DIN 4109 das gesamte Umfassungsbauteil (= Wand aus Mauerwerk und Fenster) 35 dB Schalldämm-Maß erreichen muß, wird für die Fensterkonstruktion sogar noch ein geringeres bewertetes Schalldämm-Maß erforderlich sein, das im allgemeinen ohnehin von den gemäß Wärmeschutzverordnung erforderlichen Fensterkonstruktionen erfüllt wird. Lediglich für Schlafräume mit für die Belüftung notwendigen Fensteröffnungen zur Koitenhäger Landstraße ist entweder der Einsatz schallgedämmter Lüftungselemente oder eine alternative Belüftungsmöglichkeit vorzusehen.

Eine Festsetzung des aktiven und des ergänzenden passiven Schallschutzes im Bebauungsplan erfüllt die Forderungen nach Schaffung gesunder Wohnverhältnisse einerseits und einer wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Flächen andererseits."

Auf Grundlage der vorgenannten schalltechnischen Beurteilung ist in der Planzeichnung zunächst ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall planungsrechtlich festgesetzt worden.

Entgegen den zunächst im Gutachten getroffenen Annahmen ist lt. Stellungnahme der Hansestadt Greifswald von einer höheren Emissionsbelastung durch die Koitenhäger Straße auszugehen.

Es ergibt sich folgender Sachverhalt:

Stellungnahme zur Berechnung des Umweltamtes der Hansestadt Greifswald vom 08.11.1995

1. Das Umweltamt gibt für den Untersuchungsabschnitt der Koitenhäger Landstraße (Thälmann - Rigaer) einen Prognose-DTV von 23.200 Kfz an. Die Schalltechnische Beurteilung zum B-Plan geht von 25.000 Kfz aus. Schalltechnisch beträgt der Unterschied bei ansonsten gleichen Eingangsdaten 0,3 dB(A).

=> Differenz Umweltamt - Schalltechnische Beurteilung: -0,3 / -0,3 dB(A) (Tag / Nacht)

2. Das Umweltamt berechnet die Koitenhäger Landstraße als BUNDESSTRASSE. Die Schalltechnische Beurteilung geht von einer Landesstraßeneinstufung mit starken städtischen Verkehrsanteilen aus. Am Tag resultiert, da der gleiche Lkw-Anteil (10 %) angesetzt wurde, kein Unterschied, in der Nacht beträgt der Unterschied aufgrund erhöhter Verkehrsmenge ($M_n = 0,011$ statt $M_n = 0,008$) und erhöhten Lkw-Anteils ($p_n = 10\%$ statt $p_n = 6,5\%$) 2,3 dB(A)

=> Differenz Umweltamt - Schalltechnische Beurteilung: 0 / + 2,3 dB(A) (Tag / Nacht)

3. Das Umweltamt geht von einer zulässigen Geschwindigkeit von 60 km/h aus (= vorhandene Geschwindigkeit). Die Schalltechnische Beurteilung geht von einer Geschwindigkeit von 70 km/h aus. Da eine lärmarme Deckschicht für den Ausbau der Koitenhäger Landstraße unterstellt wurde, für die bei Geschwindigkeiten von mehr 60 km/h eine Straßenoberflächenkorrektur von 2,0 dB(A) angesetzt wird, ergibt sich ein Unterschied von 1,0 dB(A).

=> Differenz Umweltamt - Schalltechnische Beurteilung: +1,0 / + 1,0 dB(A) (Tag / Nacht)

4. Insgesamt ergibt damit eine Differenz von + 0,7 / + 3,0 dB(A), d. h. nach Berechnung des Umweltamtes sind die in der Schalltechnischen Beurteilung errechneten Beurteilungspegel am Tag um 0,7 dB(A) und in der Nacht um 3,0 dB(A) zu erhöhen.

Am ungünstigsten Punkt ergäben sich damit (unter Berücksichtigung des 3,5 m hohen Lärmschutzwalles):

| Punkt | Berechnung gem. Schalltechnischer Beurteilung Tag / Nacht [dB(A)] | Berechnung gem Umweltamt Tag / Nach [dB(A)] |
|-----------------|--|--|
| 2.1 Erdgeschoß | 55,8 / 46,0 | 56,5 / 49,0 |
| 2.1 Obergeschoß | 57,0 / 47,2 | 57,7 / 50,2 |

Am Tag liegt der Beurteilungspegel in beiden Fällen zwischen Orientierungswert der DIN18005 (55 dB(A)) und Immissionsgrenzwert (59 dB(A)), d. h. den Forderungen nach Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wird Rechnung getragen. Eine andere Beurteilung würde unterstellen, daß der Gesetzgeber beim Bau neuer Verkehrsanlagen die Schaffung ungesunder Wohnverhältnisse sanktioniert hätte.

In der Nacht wird jedoch nur in der schalltechnischen Beurteilung diese Forderung voll erfüllt. Die Berechnung gem Umweltamt weist im Obergeschoß mit 50,2 dB(A) eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A) um 1,2 dB(A) aus.

Rechnerisch wird entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bei einem Tagespegel von 57,7 dB(A) zuzüglich 3 dB(A) = 60,7 dB(A) die Einordnung in den Lärmpegelbereich III mit einem erforderlichen bewerteten Schalldämmmaß von 35 dB(A) für die zur Koitenhäger Landstraße orientierten Gebäudeseiten des Obergeschosses erforderlich. Es handelt sich dabei um die 5 mittigen Grundstücke in der ersten Bauzeile gegenüber der Koitenhäger Landstraße.

Hieraus leitet sich das Erfordernis ab, für den betreffenden Bereich passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Hieraus folgt:

Für einen Teilbereich der 1. Bauzeile gegenüber der Koitenhäger Landstraße ist zudem passiver Lärmschutz an der Westseite der Gebäude vorzusehen. Je nach Grundstückszuschnitt (Parzellierung) sind hierfür 3 - 5 Baugrundstücke betroffen. Die Festsetzung gem. § 14 der textlichen Festsetzungen lautet demnach wie folgt:

§14 Immissionsschutz (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnete Fläche ergibt sich bei einem max. Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag die Einordnung in den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Danach gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w, res.) von 35 dB(A) für die Außenbauteile der westlichen Gebäudeseite innerhalb der gekennzeichneten Fläche. Die Einhaltung des Wertes ist bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Änderungen nachzuweisen.

In der Planzeichnung ist der Bereich entsprechend gekennzeichnet.

Mit dieser Regelung wird den Anforderungen des Immissionsschutzes im Hinblick auf den künftig zu erwartenden Verkehrslärm in ausreichender Weise entsprochen.

b) Verhältnis zur östlich des Plangebietes gelegenen Gaststätte

Seitens der Industrie und Handelskammer Neubrandenburg ist auf die östlich des Plangebietes gelegene Gaststätte hingewiesen worden. Dort heißt es u.a.:

" Wir möchten darauf verweisen, daß sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den südöstlichen reinen Wohngebieten die Gaststätte "Waldhaus" befindet. Die betrieblichen Belange dieses Unternehmens einschließlich künftiger Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten müssen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Künftige Nutzungskonflikte aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den reinen Wohngebieten müssen von vornherein ausgeschlossen werden. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen müssen zu Lasten der Begünstigten dieser Planung gehen."

Hierzu ist folgende Abwägung vorgenommen worden:

Der vorgenannte Betrieb genießt Bestandsschutz. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gaststättenbetriebes sind allerdings bereits durch die Bestandssituation der benachbarten Wohnbebauung eingeschränkt bzw. festgelegt.

Nutzungserweiterungen sind aufgrund der bestehenden Schutzansprüche der vorhandenen, unmittelbar benachbarten Wohnbebauung weitgehend eingeschränkt. Der Betrieb liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; westlich des Grundstücks grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Zwischen der reinen Wohnnutzung und dem vorgenannten Grundstück ist gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine 5,0 m breite und dichte Bepflanzung anzulegen, so daß zumindest eine optische Abschirmung gegenüber der Gaststätte gewährleistet ist.

Der auf dem Grundstück betriebene Biergarten ist zur Hainstraße bzw. Pappelallee hin orientiert, so daß durch das Gasthaus selbst eine weitgehende Abschirmung möglicher Emissionen durch die Biergartennutzung gegenüber dem Wohngebiet bewirkt wird. Die gegenwärtigen Betriebsöffnungszeiten (Ruhetag: Di. u. Mi., Betriebsschluß 22.00 Uhr) lassen keine Beeinträchtigungen der reinen Wohngebietenutzung erwarten. Wegen der schon vorhandenen benachbarten Wohnbebauung ist die Forderung nach Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten allenfalls in sehr eingeschränktem Umfang möglich, so daß in Hinblick auf die künftige Wohnbebauung die Errichtung zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken nicht erforderlich ist.

Dieses gilt auch im Hinblick auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes, da die Nachtzeit unter Beachtung der DIN 18005 erst um 22.00 Uhr beginnt und insoweit der hier höhere Schutzanspruch im WR nicht betroffen ist.

Eine Ausdehnung der Betriebszeiten bzw. uneingeschränkte Entwicklung kann allein im Hinblick auf die schon vorhandene Wohnbebauung nicht akzeptiert werden, so daß in diesem Falle die Belange des Immissionsschutzes und des Betriebes gewahrt sind.

c) Schadstoffminderung

Im Hinblick auf die Reduzierung von Schadstoffemissionen wurde ein Verwendungsverbot bzw. eine Verwendungsbeschränkung für feste und flüssige Brennstoffe festgesetzt (siehe die entsprechenden Erläuterungen zu § 15 der textlichen Festsetzungen in Punkt 6.6 und 3.3.2.1 dieser Begründung).

9. Abschließende Erläuterungen

9.1 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Hansestadt Greifswald und des zuständigen Staatl. Amtes für Umwelt- und Naturschutz (STAUN) liegen für das Plangebiet keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

9.2 Belange der Landwirtschaft

Eine genaue Prüfung vorhandener Drainagen im Plangebiet wird durch die Planung insbesondere dadurch sichergestellt, daß im Rahmen der textlichen Hinweise folgender Hinweis aufgenommen ist:

Im Plangebiet befinden sich Drainagesysteme. Wenn während der Erdarbeiten Drainagesysteme festgestellt werden, ist die Hansestadt Greifswald (Tiefbauamt) zu benachrichtigen. Die Drainagesysteme sind entsprechend funktionstüchtig zu halten".

9.3 Belange der Denkmalpflege

Die Hansestadt Greifswald wurde im Rahmen der Beteiligung der TöB mit dem Schreiben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 18.10.1995 auf ur- und frühgeschichtliche Fundplätze im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes hingewiesen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde versucht, die tatsächliche Situation des Bodendenkmalschutzes abzuklären und nähere Informationen zu den Fundplätzen zu erhalten.

Es wurden die Funde einer eisenzeitlichen Keramikscherbe und eines steinzeitlichen Steinbeils benannt, ohne Aussagen zur Lage der Fundorte 5 und 7 zu geben.

Um den Belangen der Bodendenkmalpflege gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gerecht zu werden, soll während der Erdarbeiten im Plangebiet in Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege eine archäologische Betreuung erfolgen, wenn während der Arbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden.

Folgender textlicher Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V der Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist von dem Bauherrn mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen, um ggf. rechtzeitig disponieren zu können.

9.4 Belange der Wasserwirtschaft

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine wasserwirtschaftliche Gesamtplanung (Errichtung RRB, Verlegung des Gewässers 26) erarbeitet worden. Die notwendigen Entwürfe und Berechnungen sowie die erforderlichen Einleitungsanträge sind im Rahmen eines gesonderten Wasserrechtsverfahrens der zuständigen Wasserbehörde vorgelegt worden.

Die Bestimmungen des LWaG werden beachtet.

Der zuständige WBV als Körperschaft des öffentlichen Rechts und als Unterhaltungsträger des Grabens wird am erforderlichen Wasserrechtsverfahren beteiligt, der WBV wird in das Verfahren einbezogen.

Entlang des Gewässers 26 wird ein Unterhaltungstreifen (Mindestbreite 3,0 m) im Rahmen der Realisierung einseitig berücksichtigt. Einseitig deshalb, weil bei der Breite des Gewässers eine Unterhaltung des Gesamtbereiches von einer Seite auch im Sinne des Naturschutzes (schonende Eingriffe) ausreichend erscheint.

9.5 Weitere Auswirkungen auf die Infrastruktur

Der vorliegende Bebauungsplan geht von der Schaffung von rd 200 Wohneinheiten aus. Nach Prüfung des Jugendamtes der Hansestadt Greifswald ist für die Kindertagesbetreuung ein Maximalbedarf von 90 Plätzen (Kinderkrippe, Kindergarten und Hort) und ein minimaler Bedarf von 55 Plätzen anzunehmen.

Es wird auf die derzeitige Situation der Versorgung hingewiesen, wonach u.a wegen des baulichen Zustandes vorhandener Anlagen zusätzliche Kapazitäten absehbar geschaffen werden müssen. Dieses schließt auch Untersuchungen über das Angebot und den Bedarf an Freizeiteinrichtungen für Jugendliche ein.

Festzustellen ist, daß allein aus der Ausweisung eines neuen Wohngebietes nicht zwingend die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte oder weiterer Einrichtungen für Jugendliche abgeleitet werden kann.

Durch die Realisierung des neuen Wohngebietes wird sich die Bedarfslage im Stadtteil Eldena hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Kindergartenplätzen sowie Einrichtungen für Jugendliche sicherlich erweitern.

Bei der weiteren Bedarfsplanung ist allerdings nicht nur die Verfügbarkeit von Bauflächen zu berücksichtigen; Einzugsbereiche, vorhandene Ansätze sozialer Einrichtungen, verkehrliche Anbindungen ÖPNV u.s.w. sind bei der Standortbestimmung derartiger Einrichtungen einzubeziehen.

In dem 1993 erarbeiteten Rahmenplan (PPL) für den Stadtteil Eldena wird eine Erneuerung bzw. Erweiterung der bestehenden Einrichtung an der Franz-v.-Wehrstaedt-Straße favorisiert.

Der Rahmenplan weist zudem im Umfeld des jetzigen Standortes weitere Standortvarianten in Zuordnung zu den übrigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs aus, so daß es zumindest aus städtebaulicher Sicht am sinnvollsten erscheint, die sozialen Einrichtungen zentralörtlich zusammenzufassen. Durch eine Anbindung an das ÖPNV-Netz könnten die verschiedenen Einrichtungen zentral versorgt werden.

Letztlich schließen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung einer Kindertagesstätte nicht aus:

Gemäß §4 (2) Nr. 3 BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet kulturelle und sozialen Zwecken dienende bauliche Anlagen zulässig, hierzu sind auch Kita's zu rechnen.

Es wird daher festgestellt, daß in der Folge der Realisierung dieses Baugebietes eine weitere Bedarfüberprüfung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vorgesehen ist; entsprechende Maßnahmen sind allerdings im städtischen Gesamtzusammenhang außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu entscheiden.

9.6 Maßnahmen zur Realisierung

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Hansestadt Greifswald vorgenommen. Für die Gesamterschließung einschl. der öffentlichen Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegt eine Gesamtkostenermittlung vor. Die Gesamtkosten der Erschließung einschl. der vorgenannten Kosten fließen in den Festbetrag zur Ablösung dieser Kosten im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt und den künftigen privaten Grundstückseigentümern ein.

Zur Lindenstraße ist festzustellen, daß der Ausbau der Lindenstraße nicht ausschließlich dem Baugebiet Elisenhain dient, sondern diese Straße Sammelstraße für einen größeren Einzugsbereich ist. Insoweit ist eine verbindliche Festlegung der Kostenverteilung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verfrüht, im übrigen auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da hier kein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird.

Der Ausbau der Lindenstraße ist daher nach den geltenden Satzungen der Hansestadt Greifswald abzuwickeln bzw. abzurechnen.

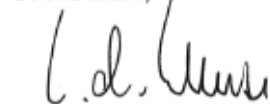
Nach dem derzeitigen Stand der Vorbereitung der Realisierung der Maßnahme sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da die Stadt Eigentümerin der Flächen des Plangebietes ist. Entsprechend dem Verlauf der Realisierung behält sich die Hansestadt Greifswald die Durchführung bodenordnender Maßnahmen gem. Kapitel 1, Teil IV und V des BauGB vor.

Bearbeitet:
Greifswald, den 02.12. 1996
INGENIEURPLANUNG-OST

Vieth

Diese Begründung einschließlich der Anlagen hat der Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald zusammen mit der Satzung in seiner Sitzung am 28.01.97 beim Satzungsbeschluß vorgelegen.

Greifswald, den 28.01.1997.....



Der Oberbürgermeister

