

Anlage 2 zum Beschluss Nr. B511-34/02 vom 16.12.2002

Bebauungsplan Nr. 40.2
- Wolgaster Straße / Mitte -
ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Begründung zur Satzung

Hansestadt Greifswald
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Jutta-Marlene Schmidt
Tel.: 03834 / 524232

Stand September 2002

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Lage im Stadtgebiet	4
3. Planungsvorgaben	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	5
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
3.4 Landschaftsplan	5
3.5 Verkehrsentwicklungsplan	6
4. Bestand und Nutzung	6
4.1 Nutzung, vorhandene Baustruktur	6
4.2 Geschichtlicher Bezug	7
4.3 Verkehr	7
4.4 Umweltbelastung	7
4.4.1 Immissionssituation	7
4.4.2 Altlasten	8
4.5 Geländebeziehungen	8
5. Städtebaulicher Entwurf	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7. Festsetzungen nach Landesbauordnung M-V (Gestaltung)	11
8. Verkehrskonzept	13
9. Städtebauliches Grün	14
10. Ausgleichsmaßnahmen	14
11. Immissionsschutz	16
12. Technische Infrastruktur	17
13. Bodendenkmalpflege	19
14. Bodenordnung	19
15. Erschließung	20
16. Städtebauliche Werte	20

Anlage:

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West -
2. Grünordnungsplan

1. Planungsanlass

Das Gebiet entlang der Wolgaster Straße im bezeichneten Gebietsbereich ist gekennzeichnet durch relativ große Gartenflächen im hinteren Bereich der einzelnen Grundstücke. Dadurch entstand schon relativ frühzeitig (1992/1993) der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, diese großen Grundstücke zu teilen bzw. im hinteren Bereich zu bebauen.

Auf Grund dieser Absichten wurde erstmalig über die Aufstellung eines Bebauungsplanes nachgedacht.

Dabei muss zunächst davon ausgegangen werden, dass das in Frage stehende Gebiet nach einer bestimmten Baukonzeption (Planungsvorstellung) erschlossen und bebaut worden ist, mit sehr großen / tiefen Grundstücken, die aber im hinteren Teil als Gartenland, nicht als Bauland zu betrachten sind. Eine unkoordinierte Bebauung in diesem Bereich würde zu erheblichen Spannungen führen, so dass eine Genehmigung von Bauvorhaben auf den Grundstücken nur mit einem städtebaulich geordneten Konzept möglich ist.

Die bisherigen Erfahrungen mit derartigen Bauvorhaben haben gezeigt, dass die Verdichtung eines vorhandenen Wohngebietes in der Regel wegen der ablehnenden Haltung vieler Beteiligter nicht durchsetzbar ist.

Trotz dieser Sachlage und in Anbetracht der konkreten Bauanträge für dieses Gebiet, ist festzustellen, dass sich die Grundstücke im Innenbereich befinden und hier die Ausweisung von Baugrundstücken in Abwägung der Belange, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schonung der Natur und Lärmemissionen vertretbarer ist als z.B. im Außenbereich, der nicht durch eine Bebauung geprägt ist. Daher ist die Verwaltung vom Ausschuss für Bauwesen und Bauleitplanung gebeten worden, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Von der Verwaltung wurden daraufhin verschiedene Alternativen zur Bebauung und Erschließung des Gebietes vorgelegt. Hierzu fanden mit den betreffenden Bürgern Einzelgespräche, Einwohnerversammlungen und -befragungen statt. Der Ausschuss für Bauwesen und Bauleitplanung ist dann dem Vorschlag der Verwaltung nachgekommen, die Alternative weiterzuverfolgen, welche eine mittig durch das Gebiet verlaufende Erschließungsstraße vorsieht, so dass letztlich eine Drittelung der vorhandenen Grundstücke erfolgt.

Folgende Gründe sprechen für diese Variante:

- Berücksichtigung der ursprünglichen Konzeption zur Verdichtung dieses Baugebietes
- kostengünstige, beidseitige Bebauung entlang der Erschließungsstraße
- Schaffung möglichst vieler Eigenheimstandorte im innerstädtischen Bereich
- möglichst wenige nachbarschaftliche Probleme, da ohne Bebauungsplan in diesem Bereich viele Pfeifengrundstücke mit teilweise über 100 m langen Zufahrten entstehen würden.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurde deutlich, dass sich einige der Beteiligten grundsätzlich gegen eine zusätzliche Bebauung, andere gegen die Lage der Erschließungsstraße aussprachen.

Um dennoch das von einigen Beteiligten und der Stadt gewünschte und planerisch sinnvolle Bauen im Innenbereich zu ermöglichen, wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das Baugebiet in drei Teile zu unterteilen, in einen östlichen und westlichen Teil, wo eine Bebauung und Erschließung in Abstimmung mit den Beteiligten machbar erscheint und in einen mittleren Teil. Dieser Teil sollte den

Bestand der baulichen Nutzung festsetzen, so dass hier keine zusätzliche Bebauung, auch nicht nach § 34 BauGB, möglich ist.

Für die Bereiche fasste die Bürgerschaft am 18.05.1995 die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40.2 - Wolgaster Straße / Mitte - sollte die städtebauliche Ordnung gesichert und entsprechend dem Wunsch der Grundstückseigentümer keine zusätzliche Erschließung der hinteren Grundstücksteile vorgesehen werden, d.h. der Bestand sollte hinsichtlich der überwiegenden Nutzung der Freiflächen als private Gärten, der Struktur und Gestaltung der Wohnbebauung entlang der Wolgaster Straße gesichert und in der Eigenart erhalten werden.

Am 19.10.1999 billigte die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald den Entwurf dieses Bebauungsplans. Der Entwurf lag öffentlich aus und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes teilten zwei Eigentümer mit, ihr Grundstück bebauen zu wollen.

In Anbetracht des Bauinteresses von 2 weiteren Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die ursprüngliche Baukonzeption weiterverfolgt werden. D.h. die hinteren Grundstücksteile sind mit einer zusätzlichen mittig verlaufenden Straße für einzelstehende Wohngebäude zu erschließen.

Der Bestand der baulichen Nutzung entlang der Wolgaster Straße ist in seiner Eigenart zu behalten. Die neue Bebauung soll so erfolgen, dass sich ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild ergibt.

2. Lage im Stadtgebiet

Das ca. 1,54 ha große Plangebiet liegt nördlich der Wolgaster Straße und südlich der Kleingartensparte Ost in der nördlichen Mühlenvorstadt.

Es umfasst die Flurstücke 14, 15, 16/1, 16/2, 17, 18 und 19 vollständig und die Flurstücke 30 und 31 teilweise der Flur 8, Gemarkung Greifswald.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartensparte Ost
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 14 senkrecht verlängert bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 31 bzw. der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40.3 - Wolgaster Straße / Ost -
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 31
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 19 senkrecht verlängert bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 31 bzw. der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West -

Die Umgebung des Plangebietes entlang der Wolgaster Straße ist durch eine fast einheitliche Wohnbebauung geprägt. Dieses Gebiet aus den 20er und 30er Jahren besteht zum größten Teil aus Ein-, Zwei- bis Vierfamilienhäusern.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Erste Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) weisen die Hansestadt Greifswald zusammen mit der Hansestadt Stralsund als Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktion ausgegangen.

Die Hansestadt Greifswald liegt innerhalb eines Ordnungsraumes, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen umfasst. Greifswald bildet als Kernstadt einen Siedlungsschwerpunkt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald, der die Fläche - Wolgaster Straße / Mitte - als Wohnbaufläche ausweist, stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F.-plan) der Hansestadt Greifswald, ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Dieser stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche mit der Bezeichnung Nr. 21 Wolgaster Straße / West / Mitte / Ost dar, für die folgende Flächenpotentiale ausgewiesen sind:

- 2,30 ha Bruttowohnbauland
- 1,50 ha Nettowohnbauland und
- eine Bruttogeschosfläche von 0,3

Dabei wird von 30 Einfamilienhäusern mit je einer Wohneinheit bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ausgegangen.

Damit ist festzustellen, dass der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem F.-plan abgeleitet ist.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West - und östlich der Bebauungsplan Nr. 40.3 - Wolgaster Straße / Ost - an. Die Bebauungspläne dienen der Schaffung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken und der Sicherung der Struktur und Gestaltung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Wolgaster Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West - ist zwischenzeitlich rechtskräftig. Die mittlere Erschließungsstraße (Hornschuchstraße) wurde errichtet. Die Baugrundstücke sind bebaut.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist im Entwicklungskonzept das Bebauungsplangebiet als Doppel-, Reihen- und Einzelhausbebauung mit hohem Anteil an Grün- und Gehölzflächen aus.

3.5 Verkehrsentwicklungsplan

Die Wolgaster Straße ist eine überörtlich klassifizierte Straße (Bundesstraße B 96).

Mit Errichtung der Umgehungsstraße soll sie eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße werden.

4. Bestand und Nutzung

4.1 Nutzung, vorhandene Baustruktur

Nördlich der Wolgaster Straße zwischen dem ehemaligen Sportlerheim und der Bismarcksäule wurden Anfang der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts zehn Doppelhäuser im ländlichen Baustil errichtet. Sie werden als Wohnhäuser genutzt. Die zwei westlichen bzw. östlichen Gebäude sind etwas von der Straße zurückgesetzt von den 6 weiteren errichtet worden.

Trotz baulicher Veränderungen mit Eingangsbauten, veränderten Dachgauben, Fenstern und Türen, ist noch eindeutig ablesbar, dass die zehn Doppelhäuser eine einheitliche gestalterische Struktur aufweisen. Die Gebäude haben einheitliche Proportionen von Länge zu Breite zu Höhe in der Massenkubatur eines jeden Gebäudepaares. Die typischen Fassadengestaltungselemente wie Türen und Fenster sind in den Formaten und Gliederungen weitgehend unverfälscht. Es wurden zwei Grundtypen ausgeführt.

Die zurückgesetzten Gebäude besitzen den Hauseingang am Giebel. Auf der Hofseite wurde ursprünglich ein Anbau gemeinsam genutzt. Die mittleren Gebäude haben je Haushälfte einen separaten Eingang von der Straßenseite. Beidseitig des Hauseinganges sind Fenster angeordnet. Vor den Eingangstüren befinden sich Stufen. Die traufständigen Gebäude sind eingeschossig mit teilweise ausgebautem, bewohntem Dachgeschoss. Sie haben ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von ca. 52°, eine Traufhöhe von ca. 3,30 m und eine Firsthöhe von ca. 8,90 m.

Die Häuser sind geputzt und haben ein rotes Dach mit Biberschwanzeindeckung und kleinen Gauben, mit mindestens 4 Ziegelreihen Abstand zur Traufkante und 3,00 m Abstand zum Ortgang. Die ursprünglich vorherrschenden Fledermausgauben sind nur noch beim Wohngebäude Wolgaster Straße 67 vorhanden.

Die Fenster haben überwiegend stehende Formate, wobei alle Fenster zur Wolgaster Straße ursprünglich zweiflügelig und ein oberes Fensterkreuz (Kämpfer) auf $\frac{3}{4}$ des Formates bzw. Sprossen pro $\frac{1}{4}$ des Formates hatten.

Die geputzte Fassade ist mit Faschen an Fenstern und Türen versehen worden. Die Grundstücke haben eine Größe von bis zu 2400 m² und sind zwischenzeitlich mit Garagen, Carports, Schuppen und teilweise sehr großen Nebenanlagen bebaut.

Typisch für dieses Gebiet sind die den Gebäuden vorgelagerten Gärten, die zum öffentlichen Bereich mit Hainbuchenhecken abgegrenzt sind und in denen bis zu einer Tiefe von ca. 15 m keine Nebengebäude errichtet wurden.

In fast allen Vorgärten befinden sich ein oder zwei Walnußbäume.

Der nördlich der Wohngebäude liegende Hof- und Gartenbereich ist gärtnerisch für den Eigenbedarf genutzt. Hier befinden sich eine Vielzahl von Obstgehölzen (Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne, Pfirsich).

Das Plangebiet umfasst 6 dieser Häuser.

Weiterhin wurde im Hinblick auf den Bebauungsplan, der als Vorentwurf öffentlich ausgelegt hatte und den Bereich zwischen der Straße „Zum Ryckwäldchen“, und dem Epistelberg darstellte, die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt (siehe Pkt. 1). Die Lage des Baukörpers entspricht der Planungsvariante mit mittiger Erschließungsstraße. Er befindet sich im nördlichen Teil des Flurstückes 17 und ist von der Anliegerfahrbahn (parallel zur Wolgaster Straße) über den südlichen Flurstücksteil erschlossen.

4.2 Geschichtlicher Bezug

Angesichts der zunehmenden Wohnungsnot wird vom Greifswalder Bürgermeister Fleischmann im Frühjahr 1919 die Errichtung von „Heimstätten für Kriegsteilnehmer und Arbeiter“, entlang der Wolgaster Straße forciert. Dazu bat er Prof. Dr. Goecke um die schnelle Erarbeitung der Planungsunterlagen und versuchte finanzielle Beihilfe zur Errichtung von 40 Heimstätten für Kinderreiche und Studenten einzuwerben. Diese Heimstätten sollten spätestens zum 01.04.1920 fertiggestellt sein.

Offensichtlich wurde mit Darlehen aus Reichsmitteln unter der Leitung des Stadtbaumeisters Gustav Bastel am 10.05.1920 mit dem Bau der Häuser mit straßenseitigen Zugang mit jeweils einer Studentenwohnung und einem Einzelhaus zwischen Kleinbahntrasse und dem für Industrieansiedlung reserviertem Gelände am Ryck begonnen.

Die 10 Doppelhäuser wurden bis April 1921 fertiggestellt und übergeben.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Wolgaster Straße, die Bundesstraße 96, an. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Die Grundstücke sind über eine Anliegerfahrbahn, die auch vom Rad- und Fußverkehr, entlang der Wolgaster Straße, genutzt wird, erschlossen. Das Wohnhaus Wolgaster Straße 70 a ist über das Grundstück des Wohnhauses Wolgaster Straße 70 erschlossen. Ca. 150 m östlich und 500 m westlich des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen des ÖPNV und des regionalen Busverkehrs.

4.4 Umweltbelastung

4.4.1 Immissionssituation

Die Immissionssituation wird ausschließlich durch den Verkehr der Wolgaster Straße bestimmt. Die Nutzung des nahe gelegenen Philipp-Müller-Stadions verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet. Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West -, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Anlage). In diesem Gutachten wurden 18000 Kfz pro Tag und eine Geschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt. Es wird auf eine automatische Verkehrszählung vom Oktober

1994 Bezug genommen. Diese Verkehrsdaten wurden grundsätzlich von der aktuelleren Zählung 1997/98 bestätigt.

Die tatsächliche Verkehrsbelastung ist für die Plangebiete gleich, daher wird auf dieses Gutachten Bezug genommen. Das Gutachten weist aus, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 an der Häuserzeile entlang der Wolgaster Straße um 11,5 dB(A) überschritten sind.

Die südlichen Gebäudeseiten befindet sich im Lärmpegelbereich IV, die westlichen und östlichen Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III und die nördliche Gebäudeseite befindet sich im Lärmschatten.

Die südliche Gebäudeseite des Wohngebäudes Wolgaster Str. 67 befindet sich, da das Gebäude zurückgesetzt errichtet wurde, auch im Lärmpegelbereich III.

4.4.2 Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Sollten sich jedoch Hinweise auf Altlastverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit der Abfallbehörde der Hansestadt Greifswald sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abt. Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, abzustimmen.

4.5 Geländebeziehungen

Das Gelände ist eben und befindet sich in Höhenlagen zwischen 3,50 m und 4,80 m über HN. Es fällt nach Norden ab.

Das Gebiet ist durchgrünt und wird im hinteren Teil gärtnerisch genutzt. Der Vorgartenbereich ist unbebaut.

Eine Hochwassergefährdung besteht für das Plangebiet nicht.

5. Städtebaulicher Entwurf

Der Grundgedanke der Planung ist, den Bestand hinsichtlich der Gestaltung der Wohngebäude entlang der Wolgaster Straße, der Struktur und Nutzung der Grundstücke in ihrer Eigenart und Wirkung auf das Siedlungsbild zu erhalten. Dazu gehört auch die Eingrünung der Grundstücke zur Wolgaster Straße mit Buchenhecken, sowie die Walnussbäume im Vorgartenbereich (siehe auch Pkt. 4.1).

Der mittlere und nördliche Bereich des Bebauungsplans soll für die Bebauung mit einzelstehenden Einfamilienhäusern durch eine mittig verlaufende Erschließungsstraße erschlossen werden. Diese Erschließungsstraße ist als Verlängerung der vorhandenen Hornschuchstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West - vorgesehen. Sie soll über die geplante Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40.3 - Wolgaster Straße / Ost - an die Anliegerfahrbahn der Wolgaster Straße angebunden werden. Nur mit dieser mittig verlaufenden Erschließungsstraße sind die hinteren Baugrundstücke städtebaulich sinnvoll zu erschließen. Auch die Rettungsproblematik ist ohne mittige Straße unbefriedigend gelöst, denn die nördlichen Wohngebäude, in der 3. Reihe sind dann mehr als 70 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die mittige Erschließungsstraße erspart lange Zufahrten pro Grundstück und ist damit material- und kostengünstiger. Die Versiegelung von Flächen sowie bodenrechtliche Spannungen werden minimiert.

Auf den Baugrundstücken soll jeweils nur ein einzelstehendes Wohngebäude errichtet werden, um im „Hinterland„ zu den vorhandenen Doppelhäusern und zur Kleingartensparte eine zu massive Bebauung zu vermeiden.
Die Grundstücke sind mittels Hecken voneinander abzugrenzen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Im Plangebiet sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Möglich sind alle gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen und die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe -. Alle anderen gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen, liegt im Planungsziel den Bestand zu sichern und Wohnbaugrundstücke zu schaffen, begründet.

2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3, darf im WA 3 durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, nicht überschritten werden, um eine relativ lockere Bebauung mit viel Gartenbereich zu sichern.

Damit soll die Kompaktheit der geplanten Bebauung im Hinterlandbereich zu den vorhandenen Doppelhäusern begrenzt werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten First- und Traufhöhen der Wohngebäude ist die Oberkante des gewachsenen Geländes. Sämtliche Wohngebäude waren bereits vor der Errichtung der Anliegerstraße vorhanden. Die Wohngebäude entlang der Wolgaster Straße sind in ihren Gebäudehöhen entsprechend des Bestandes zu sichern, daher ist das vorhandene Gelände als Höhenbezugspunkt festgesetzt worden.

Im WA 2 und WA 3 ist der Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe die Oberkante der Hornschuchstraße.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auflage der Baugenehmigungen von 1920 war bereits, die Vorgartenbereiche von der Bebauung frei zu halten. Das hat sich bis zum heutigen Tag durchgesetzt und ist eines der besonderen und typischen Merkmale der vorhandenen Bebauung in diesem Gebiet. Dieses soll auch zukünftig gesichert werden, daher ist aus städtebaulichen Gründen in dem WA 1 erst 13 m hinter der südlichen Grundstücksgrenze die Errichtung o.g. baulichen Anlagen zulässig. Die Vorgartenbereiche bleiben damit weiterhin von Bebauung frei.

Für das WA 3 ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen lediglich bis zur von der Hornschuchstraße abgewandten Baugrenze zulässig. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass unnötig lange Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen entstehen und versiegelt werden.

Nebenanlagen sind ausgeschlossen, um diesen Bereich, angrenzend zu der Kleingartensparte Ost, von der Bebauung freizuhalten und vornehmlich gärtnerisch zu nutzen.

Untergeordnete Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind in den verbleibenden Bereichen der WA nur zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des WA selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Eine gewerbsmäßige Tierhaltung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Kleintier- und Hobbytierhaltung in WA-Gebieten im Sinne § 14 (1) BauNVO ist nur gegeben, wenn sie zur Wohnnutzung räumlich und funktionell untergeordnet und dem Wohnen zugeordnet werden kann.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die vorhandenen Wohngebäude im Gebiet werden in der Regel als Einfamilienhaus genutzt. Die geplanten Gebäude sind grundsätzlich als einzelstehende Wohngebäude für 1-2 Wohneinheiten zu errichten, um den Charakter des Wohnens im Garten zu sichern. Für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser sind die Grundstücke zu klein, weil u.a. jede Wohnung auch einen Pkw-Stellplatz erfordert.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

siehe Pkt. 9. und 10.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

siehe Pkt. 11.

8. Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass nur die Flächen auf den Grundstücken versiegelt werden, die für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke unbedingt notwendig sind, so dass mit einer aufgelockerten Bebauung mit viel Grün ein harmonischer Übergang zur Kleingartensparte erreicht werden kann.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA 1 entsprechend des Bestandes auf max. I festgesetzt. Im WA 2 und WA 3 ist die Zahl der Vollgeschosse auf max. II festgesetzt. Durch die Festsetzung von einer maximalen First- und Traufhöhe von 4,00 m bis 9,00 m soll die Maßstäblichkeit des Ortsbildes gewahrt bleiben und zu hohe Gebäude vermieden werden.

Mit der Dachneigung von 35°-50° ist genügend Spielraum zur Nutzung des Dachgeschosses ggf. als Vollgeschoss gegeben.

9. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im WA 1 ist die Hauptfirstrichtung entsprechend des Bestandes parallel zur Wolgaster Straße festgesetzt. Die vorhandenen Anbauten und entsprechende bauliche Erweiterungen in nördlicher Richtung sind mit einer Firstrichtung um 90° gedreht festgesetzt, damit ist unter Berücksichtigung des Bestandes die infragekommene Anbaumöglichkeit festgesetzt. Bei untergeordneten Anbauten kann von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.

Es ist eine offene Bauweise mit nur Doppelhäusern im WA 1 und nur Einzelhäusern im WA 2 und WA 3 zulässig. Damit wird dem Bestand, der im WA 1 zu sichern ist, Rechnung getragen. Daher wurden auch die Baufelder im WA 1 in südlicher Richtung durch eine Baulinie entsprechend des vorhandenen Gebäudes begrenzt.

Eine bauliche Entwicklung ist lediglich auf der nördlichen Gebäudeseite möglich, um den Bestand bzw. das typische der vorhandenen Bebauung und die Struktur zu erhalten (siehe auch Pkt. 4.1).

7. Festsetzung nach Landesbauordnung M-V (Gestaltung)

Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften für die Wohngebäude des WA 1:

Der Gebäudebestand entlang der Wolgaster Straße entstammt den 20er Jahren und prägt diesen städtebaulichen Bereich durch typische Doppelhäuser ländlichen Baustils. Die relativ unveränderte einheitliche Struktur soll grundsätzlich erhalten bleiben (siehe auch Pkt. 4.1), aus städtebaulich-baugeschichtlichen Gründen ist der Zusammenhang des Siedlungsbildes zu erhalten, daher sind örtliche Bauvorschriften festgesetzt worden.

Die Hälften eines Doppelhauses bilden eine bauliche Einheit. Die Einheit dieser Hälften trifft auch für die äußere Gestaltung zu. Die einheitliche Gestaltung der Fassaden und des Daches mit Materialien, Farben und Formen charakterisieren das Doppelhaus und sind daher einheitlich zu belassen bzw. wieder zu vereinheitlichen.

Sämtliche gestalterische Festsetzungen sind bei Um- und Neubaumaßnahmen umzusetzen. Das Dach wird ganzjährig wahrgenommen, weil es nicht von hohen Buchenhecken verdeckt wird. Es ist daher dominierend und sollte sich möglichst wie folgt präsentieren:

Im Plangebiet haben alle Dächer eine Biberschwanzeindeckung in einer naturroten Farbe. Diese Struktur ist zu erhalten. Von der festgesetzten Dachfarbe sind Sonnenkollektoren ausgenommen, um die Solarenergienutzung nicht in Frage zu stellen.

Die Dachform der Doppelhäuser ist das Krüppelwalmdach, das mit der historischen Dachneigung von ca. 52° zu erhalten ist. Untergeordnete Anbauten sind auch mit einer abweichenden Dachneigung zulässig.

Das Dach sollte je Haushälfte max. 2 Dachgauben zur Wolgaster Straße haben. Hier sind Dachflächenfenster und Dachöffnungen im Bereich des Krüppelwalms ausgeschlossen, d.h. dass die vorhandenen Dachflächenfenster im Gebäude Wolgaster Straße 66 durch Gauben ersetzt werden sollten.

Die Dachgauben sind im festgesetzten Abstand zur Traufe und zum Ortgang zu errichten. Es sind lediglich kleine, der Dachfläche untergeordnete, Gauben zur Wolgaster Straße zulässig. Mit dieser Beschränkung sollen große Gauben und andere Dachaufbauten, die zu einer starken Veränderung der Dachansicht führen

vermieden werden. Wünschenswert wären die ursprünglichen Fledermausgauben.

Nutzungsbeschränkungen für den Dachraum ergeben sich hierdurch nur bedingt, da erfahrungsgemäß mit individuellen Grundrisslösungen vielfältige Nutzungsspielräume für den Dachgeschossausbau vorhanden sind. Im Übrigen sind die Dachausbauten an der nördlichen Gebäudeseite nicht beschränkt und Fenster im Giebelbereich möglich, so dass die erforderliche Belüftung und Belichtung gem. § 44 (2) LBauO M-V gesichert werden kann.

Die Trauf- und Firsthöhen sind entsprechend des Bestandes festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Gebäude mit geputzten Außenwänden mit heller Farbgebung. Dieses gestalterisch einheitliche Erscheinungsbild ist zu sichern. Hierbei ist erläuternd festzustellen, dass die Putzbauten in weißer bis gebrochen weißer, ocker, beiger oder hellgrauer Farbgebung zulässig sind. Untergeordnete Bauteile können abweichend ausgeführt werden. Maßgebend ist der Gesamteindruck des Gebäudes.

Die Fenster und Türen sind mit Faschen zu versehen und somit von der übrigen Fassade abzusetzen. Neben der traditionellen Art und Weise ist das auch farblich möglich.

Die südliche Gebäudeseite hat im Erdgeschoss stehende Fensteröffnungen. Diese sollen erhalten bleiben. Festgesetzt sind stehende Fensterformate, zweiflügelig, in Anlehnung an die ursprüngliche Fensteraufteilung, die zusätzlich ein oberes Fensterkreuz auf $\frac{3}{4}$ des Formates oder Sprossen pro $\frac{1}{4}$ des Formates hatte.

Bei den Wohngebäuden Wolgaster Straße 68-72 ist die einheitliche Lochfassade geprägt durch einen jeweils mittig gelegten Hauseingang mit beiderseitiger Fensteranordnung, daher ist die mittig angeordnete Haustür pro Haushälfte zu belassen.

Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften für das WA 2 und WA 3:

Das neu entstehende Eigenheimgebiet soll einen eigenen Charakter entwickeln und trotz allem mit dem Bestand zusammen ein einheitliches städtebaulich geordnetes Gesamtbild ergeben.

Der Gestaltungsspielraum soll jedoch großzügiger gehandhabt werden, da die typische Doppelhausbebauung ländlichen Baustils des Bestandes zwar für den Straßenraum entlang der Wolgaster Straße eine große Bedeutung besitzt, dieser sich aber nicht im hinteren Bereich fortsetzen muss. Weiterhin sollte auch ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Kleingartensparte erreicht werden. Im Plangebiet sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit roter-, rotbrauner- und anthrazitfarbener Farbgebung und einer Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten, da von diesen baulichen Anlagen keine dominante Beeinflussung des Siedlungsbildes zu erwarten ist.

Dachausbauten dürfen 50% der Länge der Traufe nicht überschreiten, um ein gewisses Proportionsverhältnis zwischen Dachfläche und -öffnung wahren zu können.

Die Vielfalt der Fassadenmaterialien ist etwas eingeschränkt, da ein zufälliges Nebeneinander aller auf dem Markt verfügbaren Baumaterialien einem zusammenhängenden Siedlungsbild entgegensteht.

Im Erdgeschoss sind nur stehende Fensterformate, im Sinne der angestrebten Fassadengestaltung zulässig. Das Format der Fensteröffnung ist nicht festgesetzt.

Die Abgrenzung der Grundstücke entlang der Hornschuchstraße hat grundsätzlich durch bis zu 1,20 m hohe Hecken zu erfolgen. Damit soll dem ursprünglichen Gartencharakter des Plangebietes entsprochen werden.

8. Verkehrskonzept

Die vorhandene Bebauung Wolgaster Straße 67, 68, 69, 70, 71 und 72 ist ausreichend über die Anliegerstraße parallel der Wolgaster Straße erschlossen.

Das WA 2 und WA 3 ist über die mittig verlaufende Hornschuchstraße zu erschließen. Die Hornschuchstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Sie soll gleichrangig von allen Verkehrsteilnehmern im Zweirichtungsverkehr genutzt werden.

Die Straßenbreite ermöglicht einen gewissen Spielraum für die Einordnung von 1-2 Besucherparkplätzen und Baumpflanzungen, die gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung beitragen. Die Hornschuchstraße bindet westlich an den bereits fertiggestellten Teil und östlich an den geplanten Bereich an die Anliegerfahrbahn parallel zur Wolgaster Straße.

In diesem Bereich kann grundsätzlich nicht in östliche Richtung gefahren werden, da die Anliegerfahrbahn der Erschließung der Wohngebäude Wolgaster Straße 64, 64 a und 65 dient und für die Allgemeinheit lediglich als Fuß- und Radweg genutzt werden kann.

Die Anliegerfahrbahn der Wolgaster Straße ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Hornschuchstraße ist verkehrsberuhigt auszubauen. Damit sind diese Straßen grundsätzlich gleichrangig. Dennoch sollte die Hornschuchstraße der Anliegerstraße der Wolgaster Straße durch eine entsprechende Beschilderung untergeordnet werden. Die Verkehrsteilnehmer aus der Hornschuchstraße haben daher die Vorfahrt zu gewähren.

Eine bauliche Untersetzung und flankierende Maßnahmen zur Gewährleistung der Anfahrtsicht sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und festzulegen.

Die Einmündung der Anliegerfahrbahn zur Wolgaster Straße ist auch nur eingeschränkt nutzbar. Eine Verkehrsinsel innerhalb der Wolgaster Straße ermöglicht von dieser nur ein rechts Einfahren und von der Anliegerstraße rechts Ausfahren. Die Anliegerfahrbahn ist ca. 300 m westlich erneut an die Wolgaster Straße angebunden. Hier sind alle Abbiegebeziehungen zulässig.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV und den regionalen Busverkehr angebunden. Die für die Wohnbebauung erforderlichen privaten Pkw-Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Weitere Besucherparkplätze, außerhalb der Hornschuchstraße, sind innerhalb der angrenzenden Anliegerstraße vorhanden.

9. Städtebauliches Grün

Der Charakter dieses Plangebietes ist geprägt durch die Vorgärten und die großen Hausgärten nördlich der Bebauung.

Die Grundstücke sind zur Wolgaster Straße mit Hainbuchenhecken begrenzt. Diese Hecken sind zu erhalten.

Typisch für die Vorgärten sind die Walnussbäume. Pro Grundstück ist zur Erhaltung dieser städtebaulichen Besonderheit, mindestens ein Walnussbaum zu er-

halten bzw. zu pflanzen, entsprechend wurden die vorhandenen Walnussbäume festgesetzt.

Grundsätzlich sind sämtliche Bäume im Plangebiet zu erhalten, d.h. die Fällung von Bäumen erfordert, außer bei Nutzgehölzen und Bäumen mit einem geringeren Stammdurchmesser als 60 cm in 1 m Höhe, eine Fällgenehmigung.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens erfolgt eine Einzelfallbewertung und die Entscheidung wo und wie eine Ersatzpflanzung durchzuführen ist.

Daher sind keine weiteren Bäume im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Grundsätzlich sind alle nicht zur Bebauung und als Zufahrt dienenden Flächen als Vegetationsflächen zu nutzen.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Für den Eingriff sprechen unter anderem die Lagegunst des Plangebietes und die daraus resultierende hohe Wohnbaulandnachfrage.

In dem Grünordnungsplan (Anlage 2) wurden die Eingriffe durch die privaten Baumaßnahmen und die Errichtung der Hornschuchstraße getrennt bewertet. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, wie Natur- und Landschaftsschutz wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Durch die Bebauung der Grundstücke (private Baumaßnahmen) ergibt sich ein Eingriffswert von 3.455,64 Punkten und durch die Errichtung der Hornschuchstraße von 924,00 Punkten.

Zum Ausgleich des Eingriffs durch die Bebauung der Grundstücke, wird im Grünordnungsplan empfohlen, dass der Ausgleich ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen soll.

Dementsprechend wurde im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

„Die vorhandenen Walnussbäume sind zu erhalten.

Zur Vervollständigung der an der Wolgaster Straße befindlichen Baumreihe sind weitere Anpflanzungen vorzunehmen, so dass sich pro Grundstück mindestens ein Walnussbaum befindet.

Im WA 2 und WA 3 ist pro Baugrundstück mindestens ein Walnussbaum oder ein anderes hochstämmiges Obstgehölz (Birne, Apfel) zu pflanzen.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorrangig Bäume, Hecken und Gehölze der heimischen Flora zu pflanzen, z.B.

- Linde, Hainbuche, Eberesche und Feldahorn als Solitärgehölze
- Weißdorn und Hainbuche als Heckenpflanzung.

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

Auf den privaten Grundstücken dürfen Auffahrten und Stellplätze zu max. 40 % versiegelt sein. Diese sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.,,

Mit diesen Maßnahmen wird ein Kompensationswert von 5.974,56 Punkten erreicht. Damit verbleibt ein Defizit von 389,16 Punkten.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch die Errichtung der Hornschuchstraße sind entsprechend der Empfehlung des Grünordnungsplans folgende Maßnahmen festgesetzt worden:

1. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich - sind drei 1,50 m x 5,00 m große Flächen zur Bepflanzung mit 3 kleinkronigen Bäumen und 21 niedrig wachsenden Gehölzen festgesetzt.
2. An der südlichen Seite des Grabens Nr. 12 (Flurstück 4 und 3 der Flur 6 Gemarkung Greifswald) ist zwischen der Kleingartenanlage „Rosental“ und der Bauschuttdeponie eine Baumreihe mit 14 Silberweiden (*Salix alba*) (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm) anzupflanzen. Die Bepflanzung am Graben Nr. 12 hat so zu erfolgen, dass ein Streifen von mindestens 0,80 m zur Böschungsoberkante eingehalten wird.

Die 2. Maßnahme ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehen, da der Ausgleich des Eingriffs durch die Errichtung der Hornschuchstraße nicht innerhalb möglich ist.

Die Flurstücke befinden sich im städtischen Besitz, wobei das Flurstück 3 verpachtet ist und das Anpflanzen der Silberweiden mit dem Pächter abzustimmen ist. Zur Rohrleitung 12/1 (Beton DN 300) ist ein Mindestabstand von 7 m einzuhalten. Die genaue Lage dieser Rohrleitung ist vor der Pflanzung festzustellen und zu kennzeichnen. Die Bepflanzung am Graben Nr. 12 (südliche Seite) hat so zu erfolgen, dass ein Streifen von mindestens 0,80 m zur Böschungsoberkante eingehalten wird. Die Fläche ist drainiert. Drainagen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Für Drainage ist der Eigentümer zuständig.

Insgesamt wird mit diesen Maßnahmen ein Kompensationswert von 887 Punkten erreicht. Damit verbleibt ein Defizit von 37 Punkten.

Es ist festzustellen, dass mit den o.g. Maßnahmen die Eingriffe nicht ausgeglichen werden können.

Das Plangebiet ist verhältnismäßig klein und grenzt unmittelbar an die durchgrünte Kleingartensparte Ost an. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich Nutzgärten mit vielen Obstgehölzen. Aus fachlicher Sicht, sind daher auf den Grundstücken keine weitergehenden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu befürworten.

In Anbetracht dieser Tatsache wird festgestellt, dass im Plangebiet ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs nicht realisiert werden kann und wird auf einen Ausgleich des Eingriffs auf den privaten Grundstücken verzichtet.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind auf Kosten und Veranlassung der Bauherren / Eigentümer zu realisieren. Die Kosten für den weiteren Ausgleich durch die Erschließungsmaßnahmen sind Bestandteil der Erschließungskosten.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beschreibt in der Anlage 1 bauplanungsrechtliche Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist. Der Grenzwert für Bebauungspläne liegt gem. Anlage 1 Nr. 18.7.1 bei einer Grundfläche (neu zu versiegelnde Fläche) von 10 ha. Ab dieser Größenordnung ist der Bebauungsplan UVP-pflichtig. Der Bebauungsplan Nr. 40.2 – Wolgaster Straße / Mitte – umfasst ein Plangebiet von ca. 1,52 ha Fläche, die bereits teilweise mit Gebäuden bebaut ist.

Die Grundfläche, die gemäß Festsetzung des Bebauungsplans im gesamten Gebiet versiegelt werden kann ist damit so gering, dass der Bebauungsplan weder UVP-pflichtig noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Nr. 18.7.2 erforderlich ist.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Demzufolge sind die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts einzuhalten (entsprechend DIN 18005).

Für das Plangebiet wurde bezüglich des Sportstättenbetriebes und des Straßenverkehrslärmes die schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West herangezogen. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte bezüglich des Sportstättenbetriebes zu rechnen ist. Es sagt weiterhin aus, dass mit einer Überschreitung der Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bezüglich des Straßenverkehrslärmes im Bereich der ersten Häuserreihe der Wolgaster Straße zu rechnen ist. Die Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes nach DIN 18005 betragen bis zu 11,5 dB(A). In diesem Bereich ist allerdings keine Neubebauung geplant, alle Gebäude sind als Bestand vorhanden.

Bis hinter die südliche Gebäudekante der Wohnhäuser im WA 1, außer Wolgaster Straße Nr. 67, ist im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet. Hier sind bei Umbau oder Sanierung Außenbauteile mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 40 dB zu verwenden, um den geforderten Innenschallpegel zu erreichen. Weiterhin wird für diesen Bereich bei Um- bzw. Neubau festgesetzt, dass die Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nur nach Süden ausgerichtete Fenster besitzen, mit kontrollierter Lüftung gem. VDI 2719 ausgestattet sein müssen.

Der dahinterliegende Bereich bis zur Gebietsgrenze ist als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet. Hier sind bei Neubau bzw. Umbau Außenbauteile mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 dB(A) zu verwenden, um den geforderten Innenschallpegel zu erreichen.

Räume, die nur nach Osten und Westen ausgerichtete Fenster haben und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen ebenfalls mit kontrollierter Lüftung gem. VDI 2719 ausgestattet sein. Die Lüftung ist so auszulegen, dass eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde gewährleistet ist. Die kontrollierte Lüftung für einen Raum, der dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, ist entbehrlich, wenn er über ein Fenster an der Nordseite des Gebäudes verfügt und die Raumlüftung mit diesem Fenster vorgenommen wird.

Das Wohngebäude Wolgaster Straße 67 befindet sich im Lärmpegelbereich III, daher ist die südliche, westliche und östliche Gebäudeseite mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 dB(A) herzurichten.

Für die nördlichen Gebäudeseiten ergeben sich keine Festsetzungen aus schalltechnischen Gründen.

Mit der Festsetzung des bewerteten Schalldämmmaßes für die Außenbauteile wird das qualitätsvolle Wohnen innerhalb der Gebäude gewährleistet. Die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes nach DIN 18005 in den Vorgärten südlich der Wohngebäude des WA 1 kann damit nicht reduziert werden.

Straße und Wohngebäude sind Bestand. Verkehrsregulierende Maßnahmen sind nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Vorgärten werden aus städtebaulicher Sicht abgelehnt, da das Ziel des Bebauungsplanes die Erhaltung der Eigenart der Baugrundstücke entlang der Wolgaster Straße beinhaltet, wozu gerade auch der Vorgarten zählt. Mit der Schalltechnischen Untersuchung wird jedoch nachgewiesen, dass pro Gebäude mindestens an der lärmabgewandten Seite die Orientierungswerte eingehalten werden. Diese Gebäudeseiten bieten sich aus schalltechnischer Sicht zur Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen) an.

Der Lärm auf der Bundesstraße 96 wird gem. der Verkehrsprognose für 2010 tendenziell abnehmen, da der LkW-Anteil durch die Westumgehung rückläufig sein wird. Weitere Auswirkungen auf die Planung können jedoch derzeit nicht abgeleitet werden.

Für die Bebauung in den WA 2 und WA 3 sind die städtebaulichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten.

Davon kann auch nach der Errichtung der Hornschuchstraße ausgegangen werden, da diese Straße eine Anliegerstraße und als verkehrsberuhigter Bereich auszubauen ist.

12. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist entsprechend den Erfordernissen der vorhandenen Bebauung erschlossen. Eine Erschließung der geplanten Bebauung ist von den vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Für die geplante Bebauung ist die vorhandene technische Infrastruktur zu erweitern. Dazu ist eine Erschließungsplanung erforderlich. Bei der Erschließungsplanung sind insbesondere die Geländehöhen zu berücksichtigen, da das Gelände nach Norden abfällt.

Eine Trinkwassererschließung der geplanten Bebauung ist von den vorhandenen Versorgungsleitungen nach Druck und Menge möglich.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich. Die Löschwasserversorgung muss mindestens für 2 Stunden gesichert sein. Hydranten müssen untereinander und von den Gebäuden einen Abstand von maximal 100 m haben.

Eine Trinkwasserleitung DN 150 GGG befindet sich in der Anliegerstraße parallel zur Wolgaster Straße. Eine weitere Trinkwasserleitung PE HD 125 befindet sich im bereits errichteten 1. Abschnitt der Hornschuchstraße. Diese Leitung sollte mit entsprechender Dimension bis an das neue Ende der Hornschuchstraße weiterzuverlegen. Die Dimension richtet sich nach den zukünftigen Bedarfswerten der anzuschließenden Grundstücke.

Der Schmutzwasserkanal befindet sich im Vorgartenbereich der vorhandenen Bebauung entlang der Wolgaster Straße. Für die vorhandene Leitung, die nicht Bestandteil des öffentlichen Abwassernetzes ist, wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Diese Leitung bindet im Bereich der Straße „Zum Ryckwäldchen“ an den öffentlichen Kanal südlich der Wolgaster Straße an. Die Schmutzwasserableitung für die geplante Bebauung sollte über die noch zu verlängernde Hornschuchstraße erfolgen. Der Anschlusspunkt (Kontrollschacht) für die Schmutzwasserleitung DN 150 befindet sich in der Wendeanlage des 1. Bau-

abschnitts der Hornschuchstraße. Dieser weist lediglich eine Tiefe von 0,97 m auf.

Da eine Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken wegen des nicht aufnahmefähigen Untergrundes problematisch ist und die Grundstücke verhältnismäßig klein sind, ist der Anschluss der Baugebiete und der Hornschuchstraße an die Regenentwässerung notwendig. Die Einleitung des Regenwassers ist in den Regenwasserkanal DN 400 in der Straße „Zum Ryckwäldchen“ über die DN 250 im 1. Bauabschnitt der Hornschuchstraße möglich. Der Anschlusspunkt (Kontrollschacht) hat eine Tiefe von 1,46 m. Weiterhin ist die Einleitung in den Regenwasserkanal DN 300 vor dem Grundstück Wolgaster Straße 64 möglich. Unabhängig davon ist eine gewisse Regenrückhaltung auf dem Grundstück zu empfehlen.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die bestehenden 20 kV- und 0,4 kV-Netze. Das 0,4 kV Elektrokabel, welches die vorhandenen Gebäude im Plangebiet versorgt, befindet sich im Vorgarten im Bereich der Schmutzwasserleitung. Für dieses Kabel steht dem Versorgungsunternehmen das Leitungsrecht bereits nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu, daher wurde auch im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt. Die Grundstücke im WA 2 und WA 3 sollten über das 0,4 kV-Netz als Fortführung der bereits im 1. Bauabschnitt errichteten Hornschuchstraße erfolgen. Wenn die Straße verlängert wird, so sind auf beiden Straßenseiten jeweils ein 0,4 kV-Kabel analog zu 1. Bauabschnitt zu verlegen. Die Einbindung erfolgt am vorhandenen Kabelverteilerschrank (nördlich des Wohngebäudes Wolgaster Straße 75/74).

Am Ausbauende, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 40.3 - Wolgaster Straße / Ost -, ist zusätzlich ein Kabelverteilerschrank zu errichten.

In der Anliegerfahrbahn der Wolgaster Straße befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Die Verläufe wurden nicht mitgeteilt.

Die Versorgung mit Erdgas kann abgesichert werden.

In der Anliegerfahrbahn befindet sich eine Erdgas-Niederdruckleitung d 225 PE.

Die Entsorgung des privaten Hausmülls ist über die Anliegerfahrbahn gesichert.

Eine Wertstoffsammelstelle ist derzeit in zumutbarer Entfernung nicht vorhanden. Mit diesem Bebauungsplan wird nur eine geringe Anzahl von zusätzlicher Bebauung ermöglicht, daher ist dieses Problem im Rahmen des Entsorgungskonzeptes der Stadt generell zu lösen.

Bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten sind Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen. Bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit bzw. bei besonders überwachungsbedürftigen Abfällen sind die Abfälle entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen. Diesbezügliche Informationen und Genehmigungen sind vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde einzuholen.

Das Gelände ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Einzelfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und das Ordnungsamt hinzuzuziehen.

13. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Funden sind diese gem. § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Mecklenburg-Vorpommern zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

14. Bodenordnung

Für die Errichtung der Hornschuchstraße ist der Erwerb von privaten Flächen erforderlich. Das betrifft Teile der Flurstücke 14, 15, 16/2, 17, 18 und 19. Die Ausweisung von Baugrundstücken stellt für die Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück nicht bebauen möchten lediglich ein Angebot dar. Mit dem Bebauungsplan soll, da eine Bebauung nur in den entsprechenden Baufeldern möglich ist, die Erschließung über die Hornschuchstraße nicht verbaut und für die Zukunft gesichert werden.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließung müssen Teile der städtischen Flurstücke 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Greifswald für Baumpflanzungen zur Verfügung gestellt werden. Das Flurstück 3 ist verpachtet. Die Pflanzung der Bäume ist mit dem Pächter abzustimmen.

15. Erschließung

Im Plangebiet ist die Hornschuchstraße noch nicht errichtet.

Sie ist so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und dem Gesamtgewicht von 12 t befahren werden kann.

Innerhalb der Verkehrsfläche sind alle für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Medien zu verlegen. Für die Erschließung mit den erforderlichen Medien sind Erschließungsverträge mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

16. Städtebauliche Werte

	Fläche in m ²
WA 1	4530
WA 2	4350
WA 3	4230
Verkehrsfläche	2090
Gesamtfläche	15200

Die Flächenangaben sind gerundet.

Hansestadt Greifswald, den 16.12.2002

gez. König
Der Oberbürgermeister