

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B157-10/00 vom 30.05.2000

Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 51 - Groß Schönwalde -

Begründung

Stand: Dez. 1999
Stadtplanungsamt
Bearbeiter: Dr. Cherubim
Tel. 524230

1. Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis
2. Einleitung und Vorbemerkung
3. Lage des Plangebietes
4. Ziel der Planung, Planungsanlass
5. Ergebnis Rahmenplanung
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme
7. Erschließung
8. Bebauung
9. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur
10. Boden, Baugrund, Wasser, Topographie, Trinkwasserschutzzone
11. Städtebauliches Konzept
12. Begründung der Festsetzungen
13. Begründung der Gestaltung
14. Verkehr
15. Grünordnungsplan, Natur und Landschaft
16. Lärmschutz
17. Ver- und Entsorgung: Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Abfall, Regenwasser
18. Kosten der Erschließung
19. Städtebauliche Werte

Anlagen

- 1 - Grünordnungsplan
- 2 - Schalltechnische Beurteilung
- 3 - Baugrundkarte
- 4 - Plan Knotenpunkt B 109/Daniel-Teßmann-Straße

2. Einleitung und Vorbemerkung

Die Hansestadt Greifswald hat eine steigende Nachfrage von Wohnbauflächen, insbesondere sind Standorte für Eigenheime als Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus, im Stadtgebiet gefragt.

Das vorhandene Defizit der Eigenheimstandorte in Greifswald wurde durch den Flächennutzungsplan bestätigt. Es ist Ziel der Hansestadt Greifswald, Planungsrecht dafür zu schaffen, um einer Abwanderung von Bauwilligen in das Umland einzuschränken.

Das Interesse von Bauwilligen konzentriert sich u. a. auf die landschaftlich schön gelegene Ortslage Groß Schönwalde im Süden von Greifswald.

Die Hansestadt Greifswald hat über eine mögliche bauliche Entwicklung dieses Ortsteiles ein städtebauliches Gutachten erarbeiten lassen, in dem für den Bereich der Daniel-Teßmann-Straße eine Entwicklung vorgeschlagen und begründet wird.

Da die Fa. Hauth GmbH über große Flächen in diesem Bereich verfügt, hat sie über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG mit der Hansestadt Greifswald die Erarbeitung eines Bebauungsplanes nebst notwendiger Fachplanungen und die Durchführung der Erschließung auf eigene Kosten vereinbart.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald vom 21.12.1995 konzipiert und aufgestellt.

Plangrundlage sind Flurkarten von 2.2000 des Kataster- und Vermessungsamtes Greifswald

3. Lage des Plangebietes

Die Ortslage Groß Schönwalde befindet sich am südöstlichen Stadtrand der Hansestadt Greifswald und ist Bestandteil des statistischen Stadtbezirkes Nr. 14 - Groß Schönwalde.

Die Ansiedlung befindet sich entlang und südlich der B 109. Eine regelrechte Abgrenzung des Ortes ist nur schwer möglich, da die Gebäude sehr zerstreut liegen.

Das Plangebiet selbst wird begrenzt:

- im Nordosten durch die B 109 und die vorhandene Dorfbebauung,
- im Südosten und Süden durch den Bierbach und
- im Westen und Nordwesten durch Ackerflächen und Grünland (Flurstück 1/1, 1/3 und 36/1 der Flur 1 Gemarkung Groß Schönwalde)

4. Ziel der Planung. Planungsanlass

Planungsanlass ist sowohl die Nachfrage nach Bauland in diesem Bereich als auch die im Flächennutzungsplan und im Rahmenplan durch die Hansestadt Greifswald verankerten Ziele, die Ortslage zu stärken und auf einer Fläche von 13,9 bis 14,5 ha eine Ansiedlung von ca. 190 bis 240 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es, das Gebiet städtebaulich harmonisch weiterzuentwickeln und Baurecht für Wohn- und Mischnutzungen zu schaffen.

Der Bebauungsplan orientiert sich einerseits am Bestand, der dörfliche Charakter soll weitestgehend erhalten bleiben, und andererseits sollte unter Maßgabe des Natur- und Landschaftsschutzes eine behutsame Weiterentwicklung nach städtebaulichen Prinzipien verfolgt werden.

Die Grundstücke sollten in vertretbarer Größe bezüglich des Landschaftsverbrauches ausgewiesen werden, Verkehrsflächen sollten auf ein Minimum beschränkt bleiben, Grünbereiche sollten zur Einbindung in die Landschaft angelegt und flächenhafte Versiegelungen weitestgehend vermieden werden.

Landschafts- und gegendtypische Gestaltmerkmale sollten erhalten und festgesetzt werden.

5. Ergebnis Rahmenplanung

Die Rahmenplanung stellt folgendes zusammenfassend fest:

4 Faktoren beeinflussen die Siedlungsstruktur in der Splittersiedlung Groß Schönwalde.

1. Die stark befahrende Trasse der B 109 mit ihrer Trennwirkung
2. Die naturräumlichen Gegebenheiten mit ihren Flachmooren, Gräben und anderen ökologisch wichtigen Landschaftsbestandteilen
3. Die 110 KV-Überlandleitung
4. Die derzeitige Ausdehnung der Trinkwasserzone

Im Rahmen dieser Randbedingungen ist die Ortslage von Groß Schönwalde als Standort für Eigenheimbau innerhalb des Stadtgebietes von Greifswald auf eine Entwicklungsgröße von max. 200 WE beschränkt. Hieraus entsteht ein Zuwachs von ca. 460 Einwohnern. Der Hauptanteil der Entwicklungsfläche liegt in dem Bereich der Daniel-Teßmann-Straße. Hier werden ergänzend zur Bebauung an dieser Straße südöstlich eine und nordwestlich zwei Hausreihen vorgeschlagen.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Groß Schönwalde ist eine relativ junge Ansiedlung. Es gehört zu den Dörfern, die gemeinhin als „Universitätsdörfer“ bezeichnet werden. Diese wurden im 19. Jahrhundert als Außenstellen der universitären Liegenschaftsverwaltungen geschaffen, zur direkten Bewirtschaftung der universitätseigenen Ländereien.

Südlich der B 109 lagen im Bereich des Unterdorfes die Gutsarbeiterkaten und die Schule.

An dem Charakter der nicht zusammenhängenden Streusiedlung hat die in den 50er und 60er Jahren einsetzende Bebauung nicht viel geändert, da den „Traditionsinseln“ zumeist nur wenige Gebäude zugeordnet wurden.

7. Erschließung

Individualverkehr

Von Nordwesten nach Südosten verläuft die stark befahrene Bundesstraße (B 109) mitten durch die Ortslage, das Bebauungsplan-Gebiet tangierend. Nach Verkehrszählungen von 1991 passieren hier ca. 600 Fahrzeuge pro Stunde je Fahrtrichtung den Ort. Bedingt durch das Einkaufszentrum „Elisenpark“ erhöhte sich die Zahl auf z. Z. ca. 850 Fahrzeuge pro Stunde je Fahrtrichtung.

Die B 109 ist zwischen der Einmündung der Daniel-Teßmann-Straße und der Hauptstraße als Ortsdurchfahrt gekennzeichnet.

Das Straßenbauamt plant im Zusammenhang mit der Ortsumgehung Greifswald die Verlegung der B 109. Diese soll im Bereich der Daniel-Teßmann-Straße von Anklam kommend auf neuer Trasse geradlinig weitergeführt werden und im Bogen nach Südwesten zur B 96 verlaufen. Sie tangiert dann das Bebauungsplan-Gebiet in ca. 100 m Entfernung. Die Planung dieser Straße sieht einen ca. 1 m tiefen Geländeeinschnitt im Bereich des Plangebietes vor. Die anfallenden Erdmassen sollen als Lärmschutzwall entlang der Trasse verbaut werden. Die Planfeststellung ist jedoch bis jetzt noch nicht erfolgt.

Ober- und Unterdorf werden jeweils über eine (Haupt-) Straße erschlossen, die mit Granit gepflastert ist und eine Fahrbahnbreite von ca. 4 m aufweist. Beide Straßen haben unbefestigte Randstreifen. Auch hier gibt es keine Fuß-/Radwege. Weiterhin gibt es teilweise mit Betonplatten befestigte Wirtschafts- und Stichstraßen. Fahrzeuge werden in der Regel auf den Grundstücken abgestellt.

Rad- / Fußwegerschließung

Von Greifswald kommend wurde bisher bis zum Ortseingang ein Radweg parallel zur B 109 geführt. Die Weiterführung durch die Ortschaft ist dringend notwendig.

Daniel-Teßmann-Straße

Die Daniel-Teßmann-Straße befindet sich auf einem Grundstück, welches den Anwohnern gehört. Der öffentliche Charakter der Straße ist jedoch gegeben. Die ca. 5-6 m breite Straßenfläche, nur zum Teil mit Kopfsteinpflaster befestigt, reicht zur Erschließung des Gesamtgebietes nicht aus. Durch den Baustellenverkehr wurden erhebliche Beeinträchtigungen festgestellt.

Die Regenwasserableitung ist durch die erfolgte Bebauung nicht mehr gesichert und einige Grundstücke werden dadurch beeinträchtigt.

Der Weg nach Klein Schönwalde ist unbefestigt.

8. Bebauung

Im Unterdorf findet man noch die landschaftstypische Bauform mit traufständigen Wohnhäusern, in der Mehrzahl als Doppelhäuser mit großen Vorgärten. Die Stall- und Wirtschaftsgebäude sind entweder giebelständig neben den Wohnhäusern oder parallel hinter denselben angeordnet. Bei diesen Gebäuden im Unterdorf handelt es sich um Beispiele der ursprünglichen Bebauung mit Krüppelwalm, die eigentlich alle früher mit Rohr gedeckt waren. Heute sind sie in ihrer Bausubstanz zum Teil stark verändert, und zudem fehlt ein Haus in der früher geschlossenen Reihe.

Die Daniel-Teßmann-Straße war anfangs nur auf der Südseite bebaut. In den 60er Jahren begann man damit, die andere Seite zu bebauen - dies beschränkte sich jedoch bis 1994 auf ein einziges Einfamilienhaus. Im Jahre 1994 wurden weitere Gebäude als Einfamilienwohnhäuser und zwei Mehrfamilienwohnhäuser errichtet.

1997/1998 sind bereits auf der Grundlage des § 33 BauGB mehrere Einfamilienhäuser errichtet worden und es sind im Nordwesten fast alle Vorhaben begonnen und bereits fertiggestellt.

9. Ver- und Entsorgung. Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist erneuert worden. Alle Gebäude sind an Strom- und Trinkwasserleitungen angeschlossen. Für die Gasversorgung wurde ein Leitungsnetz erstellt. Dieses Netz der Gasversorgung Greifswald GmbH besteht aus Hochdruck-, Mitteldruck- und Niederdruck-Versorgungsleitungen sowie aus Hausanschlussanlagen und liegt in der Daniel-Teßmann-Straße und in den angrenzenden Straßen des Planbereiches.

Bei den Altbauten wurden die häuslichen Abwässer über Einzel- und Sammelgruben entsorgt, bzw. in die Vorflut geleitet.

Seit 1995 sind jedoch in der Daniel-Teßmann-Straße eine Druckrohrleitung für Schmutzwasser DN 80 mm, eine Schmutzleitung DN 200, eine neue Elt-Versorgung und Telekomversorgung verlegt worden. Es sind allerdings erst die Neubauten angeschlossen worden.

Die Trinkwasserversorgungsleitung ist in dieser Straße als PE 160x14,6 verlegt.

Eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung aus Stahl DN 900 mm quert vom Wasserwerk im Süden nach Norden verlaufend das Gebiet.

Eine Regenwasserleitung befindet sich nicht im Gebiet. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. vorgehalten.

Eine Hochdruckferngasleitung (FGL) 98, DN 300, ND 25 verläuft nordöstlich außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes. Die Bauherren sind verpflichtet, sich bei der Realisierung der einzelnen Vorhaben, bei denen sich der Abstand zur Ferngasleitung verringert bzw. bei Anlegen von Baustraßen in dem Bereich, sich mit dem Versorgungsunternehmen in Verbindung zu setzen.

Ein 20 kV-Kabel der e.dis liegt westlich der B 109.

Der Graben 28 im Süden des Gebietes befindet sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“.

Eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr verläuft im Bereich der B 109 in einer Höhe von ca. 53 m über HN. Es erfolgt keine gegenseitige Beeinträchtigung.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Straßenbauarbeiten einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Telekom AG einweisen lassen.

10. Boden, Baugrund, Wasser, Topographie, Trinkwasserschutzzone (sh. Anlage 3)

Groß Schönwalde liegt auf einer Höhenlage von 13 bis 20 m über HN, am Nordhang eines Geschiebemergelrückens, der sich von Westen nach Osten erstreckt und an seinem Rand einen schönen Blick über Greifswald ermöglicht.

Die Böden bestehen in der Regel aus oberflächlich zu Geschiebelehm verwittertem Geschiebemergel, dem Kies-, Sand-, Schluff- und Tonbänder eingelagert sein können. Zum Teil ist im Einflussbereich der Abflusrinne mit organogenen Sedimenten (Mudde) zu rechnen.

Die Trinkwasserschutzzone II der Wasserefassung im Bereich Schönwalde grenzt südlich an das Gebiet. Das Bebauungsplangebiet selbst liegt mit der gesamten Fläche in der Trinkwasserschutzzone III A.

Die Trinkwasserschutzzone II wird durch die geplante Neubebauung in Groß Schönwalde nicht berührt.

Da das Bebauungsgebiet aber in der Trinkwasserschutzzone III A liegt, sind gewisse Einschränkungen zu beachten.

Das Grundwasser kann durch eine Vielzahl von Stoffen, Anlagen und Handlungen beeinträchtigt werden. Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen gewährleisten. In der Zone III A stellen Gefährdungen dar, zum Beispiel:

- * Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen Kleinmengen für den Haushaltsbedarf)
- * Kanalisation (ausgenommen bei besonderer Anforderung an ihre Dichtheit und Überprüfung in angemessenen Zeitabständen)
- * Einleiten von Abwasser (ausgenommen behandeltes Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer, sofern das Gewässer anschließend die Zone II durchfließt)
- * Verkehrsanlagen und andere bauliche Anlagen, sofern gesammeltes Abwasser (ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser) nicht vollständig und sicher aus der Zone III A hinausgeleitet wird.
- * Tankstellen
- * Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten (ausgenommen Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Baugruben)

Die aufgeführten Gefährdungen sind festgelegt im DVGW Regelwerk, Technische Regeln, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995.

Unter Beachtung und Ausschluss der o. g. Gefährdungen ist die Erschließung des geplanten Bebauungsgebietes möglich.

11. Städtebauliches Konzept

Wie im städtebaulichen Rahmenplan von 1995 vorgeschlagen, soll westlich der Daniel-Teßmann-Straße eine Haupterschließungsstraße parallel zu dieser errichtet werden, an welcher die meisten Wohnhäuser entstehen sollen.

Diese Haupterschließungsmaßnahme zweigt von der Daniel-Teßmann-Straße neben dem Flurstück 14/1 nach Norden ab und führt im Bereich des Wirtschaftsplattenweges wieder auf die Daniel-Teßmann-Straße. Von dieser Ringschließung zweigen Stichstraßen, Wendemöglichkeiten und Privatstraßen ab.

Städtebaulich erfolgt eine Verknüpfung zweier bestehender Splittersiedlungen durch eine bis zu fünfzeilige Bebauung parallel zur Hauptstraße.

Der traditionelle dörfliche Charakter soll durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im Zusammenhang mit Dachneigung, Wandbaumaterialien und den Hecken weitestgehend erhalten bleiben.

Festgesetzt werden orts- und landschaftstypische Einzel- und Doppelhäuser, die sowohl dem ländlichen Raum gerecht werden können, als auch einen Gegenpol zur verdichteten Bauweise im engeren Greifswalder Stadtgebiet bieten. Sie sind max. 2-geschossig mit Traufhöhen von 4,5 m zulässig.

Die Nutzungsart wurde dahingehend zoniert, dass sich im Bereich der B 109 eine Mischgebietsfläche, im mittleren Bereich Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und im Südteil, im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen, Dorfgebiet festgesetzt wurde.

Das Dorfgebiet (MD) umfasst die Flächen, auf denen bereits Altbauten vorhanden sind, mit Nebengebäuden und Teilstallungen. Hier wurde immer Landwirtschaft als Nebenerwerb betrieben, oder die Bewohner waren in der Landwirtschaft beschäftigt. Die Ausweisung als Dorfgebiet erfolgte aufgrund der bisherigen Nutzung.

12. Begründung der textlichen Festsetzungen

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) erfasst die größte Fläche dieses Bebauungsgebietes. Diese Art der Nutzung entspricht dem Ziel des Bebauungsplanes entsprechend dem Aufstellungsbeschluss. Ausgeschlossen werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um hier Konflikte mit der Wohnbebauung auszuschließen und die Flächen für Wohnnutzung nicht weiter zu verringern.

Im Dorfgebiet (MD) werden Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese nicht vorhanden sind und eine Ansiedlung Konflikte zu dem geplanten allgemeinen Wohngebiet hervorrufen würde.

Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie zu Störungen im allgemeinen Wohngebiet führen würden.

Die Ausweisung als Dorfgebiet erfolgte, aufgrund der vorhandenen Nutzung und um die Weiterentwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung zu ermöglichen.

Auf der Fläche an der B 109 ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt worden. Hier wurde vor Aufstellung des Bebauungsplans eine Tankstelle genehmigt und zwischenzeitlich realisiert, die Bestandsschutz genießt. Diese Fläche befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Aus diesem Grunde und aus Immissionsschutzgründen ist hier langfristig vorgesehen, hier ein Mischgebiet zu entwickeln, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

In diesem Gebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil dieses zu einer Störung der angrenzenden Wohnbebauung führen würde.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen in allen Gebieten nur bis zur von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden. Dies sichert von Bebauung freigehaltene Grünbereiche und Ruhezone.

Innerhalb des Geltungsbereiches der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen unzulässig. Damit soll erreicht werden,

dass die Versiegelung insgesamt verringert wird und zusammenhängende dem dörflichen Charakter entsprechende Gartenflächen entstehen und erhalten werden. Es soll eine Eingrünung des Dorfrandes erreicht werden.

Die Zahl der Geschosse wurde hier festgelegt mit ein bis zu zwei Geschossen als Höchstmaß. Die Zweigeschossigkeit ist nicht als klassisches Vollgeschoß ausgelegt, sondern soll vielmehr die Möglichkeit eines Dachausbaues mit Drempel bieten, weshalb die Traufhöhe auf max. 4,50 m festgelegt wurde. Dieses wurde aufgrund des dörflichen Charakters und der vorhandenen Bauten festgesetzt. Bezugshöhe ist dabei die mittlere Straßenhöhe vor dem Gebäude.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 ist ausreichend, um auf den verschiedenen großen Grundstücken eine Planung mit entsprechender der Wohnnutzung zu ermöglichen, die als Folge Baukörpergrößen ermöglicht, die der dörflichen Umgebung und deren Bebauung entsprechen.

Es verbleibt Freiraum und Gartenfläche. Die geplanten Grundstücksgrößen betragen 600-800 qm. Die bebaubare Fläche beträgt somit 180-240 qm.

Im MI-Gebiet an der B 109 ist die Grundflächenzahl entsprechend dem Nutzungskonzept des Tankstellenbetreibers auf das dort zulässige Höchstmaß von 0,6 festgelegt worden.

Die Geschoßflächenzahl von 0,5 ergibt sich aus der Grundflächenzahl und der zulässigen Geschossigkeit. Bei einem Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß liegt die Fläche des Dachgeschosses in der Regel bei 2/3 des Erdgeschosses.

Die offene Bauweise ist hier zwingend notwendig, um den dörflichen Charakter zu unterstreichen.

Einzelhäuser sind im gesamten Gebiet möglich.

Doppelhäuser sind auf einigen Grundstücken günstiger, da die Baukosten wesentlich niedriger als bei freistehenden Einzelhäusern sind. Doppelhäuser sind häufig im Gebiet vorhanden. Auch verbleiben bei schmaleren Grundstücken oft besser nutzbare zusammenhängende Freiräume. Auf den nordwestlichen WA und den mit MD festgesetzten Flächen besteht die Möglichkeit Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Satteldächer sind zulässig, weil die Dachform in Mecklenburg-Vorpommern als vorherrschende Dachform gilt. Darüber hinaus wurden Krüppelwalmdächer zugelassen, weil diese insbesondere bei längeren Gebäuden traditionell vorhanden waren.

Als den Grundstücken zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen wurden am neu entstehenden „Ortsrand“ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt. Diese haben in der Regel 5 m Breite und sind flächenhaft zu bepflanzen (siehe Grünordnungsplan). Neben der Notwendigkeit einen Ausgleich für die durch die Bebauung erfolgten Eingriffe in die Natur zu schaffen, dienen sie gleichzeitig der harmonischen Einordnung der Siedlung in die Umgebung und gewähren Wind-, Staub- und Lärmschutz.

Darüber hinaus ist auf den Grundstücken pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Obstbaumhochstamm der regionaltypischen Art zu pflanzen. Diese Festsetzung dient ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme und zur Durchgrünung des gesamten Baugebietes.

Für das nordwestlich der Andreas-Mayer-Straße liegende Baufeld sind aufgrund der Bundesstraße B 109 und der Tankstelle Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wor-

den (siehe Punkt 16). Danach ergibt sich, dass das Schalldämmmaß für Außenbauteile an den dort zu errichtenden Wohnhäusern den festgesetzten Werten entsprechen muss, die Wohn- und Schlafräume über eine kontrollierte Lüftung verfügen müssen und die Außenwohnbereiche im Lärmschatten (Südwesten) anzuordnen sind. Die Ausbildung des zu errichtenden Lärmschutzwalles wurde mit der Darstellung eines Regelquerschnittes präzisiert. Er wird als 1,5 m hoher Erdwall und einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand ausgebildet und soll bepflanzt werden. Zur Pflege der Pflanzungen auf der grundstücksabgewandten Seite sind Schallschutztüren in der Wand vorzusehen.

Der Einsatz von Heizöl ist im gesamten Plangebiet aufgrund dessen Lage in der Trinkwasserschutzzone III gem. § 19 WHG, §§ 19 und 13 LWaG M-V i.V.m. TGL 43850/01 nicht gestattet. Dies gilt für Neuanlagen von Tanklagern für Wasserschadstoffe.

13. Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltung)

Die Begründung zu den Gestaltungsvorschriften ist unter den Punkten 4, 5 und 11 dargelegt. Im Text (Teil B) sind örtliche Bauvorschriften wie folgt aufgenommen worden:

1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf höchstens 40 cm gemessen über der mittleren Straßenhöhe betragen. Dies ist festgelegt, um wesentliche Geländeauffüllungen und hohe Sockelgeschosse, die gegenduntypisch sind, zu vermeiden.

2. Außenwände

Die Außenwände sind aus Holz, Putz oder Ziegeln herzustellen. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind nur einheitliche Materialien zu verwenden. Unzulässig sind Kunststoff, Eternit, Fliesen oder Blechverkleidungen.

Die drei angegebenen Materialien sind bei den vorhandenen Gebäuden verwendet worden. Die Festsetzung ist so gehalten, dass eine Breite Gestaltungsvielfalt und nur eine sehr geringe Einschränkung der Baufreiheit besteht. Bei Doppel- und Reihenhäusern wird eine einheitliche Materialabstimmung und ein einheitlicher Materialeinsatz verlangt. Unterschiedlicher Farb- und Materialeinsatz an Doppel- oder Reihenhäusern führt sehr oft zum „das Auge beleidigendes Ansehen“. Der Ausschluss von Ersatzstoffen wie Kunststoff, Eternit, Fliesen oder Blechverkleidungen dient ebenso dem Ziel, traditionell untypische Baustoffe in diesem Gebiet auszuschließen.

3. Dächer

Die Dächer sind in der Form des Sattel- und Krüppelwalmdaches zulässig, diese Dachform ist die in der Umgebung vorherrschende. Ebenso ist die Dachneigung von 37° bis 50° in der Umgebung vorhanden, bis auf wenige Ausnahmen, deren Form als nicht typisch in dieser Landschaft auffällt.

Es sind sowohl rote, rotbraune und graue Dachziegel oder Dachsteine sowie die gegenduntypischen Rohrdächer zugelassen. Obwohl die roten Dächer traditionell in dieser Gegend vorherrschen, haben sich in letzter Zeit rotbraune und graue Dächer angesiedelt. Diese werden aus städtebaulichen Gründen nicht empfohlen. Sonnenkollektoren sind als untergeordnete Bauteile auch in anderen Farben zulässig.

Die Größe der Dachgauben wurde auf eine Breite von maximal 40 % der Hauslänge beschränkt. Gleichzeitig ist ein Mindestabstand von 2 m zum Ortgang einzuhalten. Diese Vorschrift wurde im Hinblick auf klare gut gestaltete Dachformen festgesetzt und ermöglicht ebenso eine gute Belichtung der auszubauenden Dachräume.

4. Antennen

Die Beschränkung der Antennenstandorte auf die der öffentlichen Straße abgewandten Seite hat zum Ziel, das Aussehen der Baukörper durch Antennenaufbauten nicht zu beeinträchtigen.

5. Einfriedungen

Die Festsetzung, dass Einfriedungen zur öffentlichen Straße hin nur mittels Heckenpflanzungen oder eines maximal 1 m hohen Zaunes zugelassen werden, dient dem Zweck, dem dörflichen Charakter zu entsprechen und eine einheitliche Gestaltung zu erreichen. Die Zulässigkeit von Drahtzäunen ist nur in Verbindung mit Heckenpflanzen geregelt. Ebenso wurden massive Mauern ausgeschlossen. Dies dient ebenso einer Betonung des dörflichen Charakters der geplanten Siedlung.

6. Straßenbaumaterialien

Die Festsetzungen des zu verwendenden Straßenbaumaterials auf den Mischverkehrsflächen und Gehwegen sowie auf den privaten Stellplätzen und Zufahrten sowie den Privatstraßen wurde aus gestalterischen Gründen vorgenommen und dient dem Ziel, eine geringe Versiegelung zu erreichen bzw. ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

14. Verkehr

Im Bebauungsplan sind die Straßenflächen festgelegt und Regelstraßenprofile als Hinweis für die Fachplanung dargestellt. Die Straßen, außer dem nördlichen Teil der Daniel-Teßmann-Straße mit der Tankstellenzufahrt, sind verkehrsberuhigt vorgeschrieben, so dass von einer geringen Belastung durch den Verkehr ausgegangen werden kann. Die Anbindung des Siedlungsgebietes erfolgt über den Anschluss der Daniel-Teßmann-Straße an die B 109. Die Anbindung ist entsprechend der vorgesehenen Bebauung, mit Wohngebäuden sowie der Tankstelle, aufzuweiten (Knotenform 3 entsprechend RAS-K-1, Bild 16).

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Planstraße A (1. Teil der Daniel-Teßmann-Straße) und biegt nach der Tankstelle und dem ersten vorhandenen Einfamilienwohnhaus nach Norden ab. Sie verläuft dann als 7,50 m breite Straße parallel zur Daniel-Teßmann-Straße entlang der vorgesehenen neuen Bebauung. Durch die vorgesehene breite Ausbildung dieser Planstraße gegenüber der nur etwa 5 m breiten Daniel-Teßmann-Straße mit dem vorhandenen Kopfsteinpflaster, welches belassen werden soll, wird die Planstraße B (Andreas-Mayer-Straße) die Haupteerschließungsstraße für den Neubaubereich. Am Ende der vorgesehenen öffentlichen Stichstraßen (Planstraßen C, D, E und G) sind Wendehammer für Müllfahrzeuge und öffentliche Versorgungsfahrzeuge vorgesehen.

Es wurden Stichstraßen zur Erschließung der in der zweiten Reihe liegenden Grundstücke ausgebildet. Es ist nicht vorgesehen, dass diese Straßen von öffentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden, so dass Wendemöglichkeiten nur auf den eigenen Grundstücken der Anlieger bestehen.

Dementsprechend sind im Bereich der Einmündungen zu diesen Straßen öffentliche Standplätze für die Müllbehälter, der in dieser Straße wohnenden Anwohner, vorgesehen.

Der vorhandene Wirtschaftsplattenweg im Nordwesten des Gebietes wird zurückgebaut. Ein Anschluss an diesen Plattenweg bildet die neue Planstraße C (Ernst-Bernheim-Str.). Vom Wendehammer aus wird außerhalb des Bebauungsplan-

Gebietes der Anschluss hergestellt.

Der jetzige Feldweg in Richtung Klein Schönwalde wird zur Planstraße „D“ (Karl-Schildener-Straße) bis zum Flurstück 10/2 und Flurstück 38/1 ausgebaut. Danach beginnt der Geh- und Radweg. Ein Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist vorgesehen.

Das Straßennetz hat Anschluss an den überörtlichen Rad- und Wanderweg nach Nordosten in den Elisenhain, der über die Daniel-Teßmann-Straße oder die Planstraße „D“ Richtung Klein Schönwalde weiterführt. Von der Daniel-Teßmann-Straße zweigen landwirtschaftliche Wege zum Wasserwerk nach Norden und in das Grünland nach Norden ab.

Die Zufahrt zu den Müll- und Wertstoffsammelbehältern darf nicht verstellt werden.

Als Hinweis ist die geplante Umgehungsstraße von der B 109 zur B 96 gestrichelt in der Planzeichnung dargestellt. Diese Straße verläuft dann weiter Richtung Westen in einem Abstand von ca. 80 - 100 m zum Bebauungsplangebiet. Nach dem jetzigen Planungsstand soll die Straße bis ca. 1 m tiefer als die Geländeoberfläche gebaut werden. Der Aushub wird dann als Lärmschutzwall genutzt. Der Ausbau der Kreuzung B 109 - Daniel-Teßmann-Straße erfolgt mit der Realisierung der Ortsumgehung.

15. Grünordnungsplan, Natur und Landschaft

Für das Bebauungsgebiet ist ein Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) aufgestellt worden. Die wichtigsten Maßnahmen dieser Fachplanung werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan wie folgt übernommen:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der nachfolgend angeführten Weise zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Garagen und Stellplätze (gem. § 12 (6) BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO) unzulässig.

Die Bepflanzungen sind folgendermaßen zu gestalten:

Es erfolgt eine 5 m breite randliche Eingrünung zu den nördlichen Grenzen des Plangebietes.

Dabei handelt es sich um flächige Pflanzungen. Auf den verbleibenden Restflächen sind je angefangene 50 m² ein Obstbaumhochstamm einer regionaltypischen Art oder andere Hochstämme von Einzelbäumen der Liste zu verwenden.

Bei der flächigen Pflanzung sind Reihenabstände von 1 m und Abstände der Pflanzen innerhalb der Reihen von 1,5 m zu wählen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 – 7 Stück zu pflanzen. Dabei ist in den äußeren Pflanzreihen ein größerer Strauchanteil und in den inneren Pflanzreihen ein größerer Baumanteil zu verwenden, um eine gute Vegetationsstruktur zu erreichen.

- Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

Die das Plangebiet erschließenden Verkehrsflächen (Planstraßen B - F) sind mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum je 200 qm Verkehrsfläche zu bepflanzen. Zu pflanzen ist z.B. Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Die Bäume sind jeweils in ein Pflanzbeet zu pflanzen und mit standortgerechten Bodendeckern, wie z. B. Efeu (*Hedera helix*), Immergrünchen (*Vinca minor*) oder Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*) zu unterpflanzen (3- 5/m²). Alternativ ist auch eine Staudenbepflanzung möglich, mit z. B. Frauenmantel (*Aichemilla mollis*), Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum*), Gilbweiderich (*Lysimachia punctata*) oder Sonnenhut (*Rudbeckia fulgida*); (7-9/m²).

Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 2x2 m vorzusehen.

- Hausgärten

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaumhochstamm einer regionaltypischen Art zu pflanzen.

Bei einer Grundstücksgröße unter 400 m² ist alternativ eine Fassadenbegrünung aus standortgerechten Arten möglich.

An schattigen Standorten ist z. B. Gemeiner Efeu (*Hedera helix*) und an sonnigeren Standorten Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“ oder *Parthenocissus quinquefolia* „Engelmannii“) oder Spalierobst zu verwenden.

- Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der durch den Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenbereich für Naturschutzzwecke ist, wie nachfolgend aufgeführt, zu gestalten bzw. zu erhalten:

1. Die Maßnahmenfläche A ist wie folgt herzustellen:

Auf der Fläche sind punktuell Gehölzanzpflanzungen vorzunehmen. Dabei handelt es sich z. T. um flächige Pflanzungen im Diagonalverband mit einem Abstand von 1,5 x 1,5 m und der Artenzusammensetzung entsprechend der Liste.

Darüber hinaus sind folgende Gehölzarten als Einzelbäume (Hochstämme) zu pflanzen:

Für trockenere Lagen:

Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Winter-Linde	-	<i>Tilia cordate</i>
Rot-Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>

Für feuchtere Lagen:

Schwarz-Erle	-	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Flatter-Ulme	-	<i>Ulmus laevis</i>

In Teilbereichen der Fläche sind Blänken auszuschieben (350 m² groß auf Flurstück 44/1) und der eingeschränkten Sukzession zu überlassen. Die Blänken sind naturnah zu gestalten:

- geschwungene Böschungslinien
- wechselnde, möglichst flache Böschungsneigungen (1: 3 bis 1:10)
- Modellierung der Blänkensohle (wechselnde Tiefen)
- landschaftsgerechte Eingrünung in den nordöstlichen Uferbereichen.

Die Bereiche der Blänken sind alle 3-5 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Auf den verbleibenden Restflächen erfolgt eine extensive Grünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Nutzung:

- kein Pflegeumbruch
- keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und chemischen Insektenvernichtungsmitteln
- 1 x jährlich Mahd nach dem 15.06. eines jeden Jahres
- alternativ dazu Beweidung mit bis zu zwei Stück Rindvieh pro ha
- Mineraldüngung bis zu maximal 100 kg N/ha/Jahr.

Der Verlauf des zu öffnenden Grabens ist so zu verlegen, daß eine mäandrierende Form hergestellt wird.

Alle vorhandenen Gehölzbestände innerhalb der Maßnahmenfläche und das Stillgewässer sind in der jetzigen Form zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Zur Pflege des Grabens 28 sind 7 m zur Böschungsoberkante des Gewässers Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken nicht vorzunehmen.

2. Erhaltung der Maßnahmenfläche B:

Die derzeitige Nutzung ist dauerhaft sicherzustellen und von Bebauung freizuhalten:

Erhaltenswerte Einzelbäume und eine Baumreihe sind als zu erhaltener Bestand festgesetzt. Bei den vorhandenen Kopfweiden besteht das Erfordernis für einen Pflegeschnitt.

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft im Bereich des Bebauungsplanes. Entsprechend des abgeschlossenen Erschließungsvertrages (§ 2 Abs. 1) ist der Erschließungsträger, die Hauth GmbH, verpflichtet die Grünanlagen gemäß Grünordnungsplan herzustellen. Der Erschließungsträger verfügt über die betroffenen Flächen. Darüberhinaus sind die späteren Eigentümer und die Eigentümer der Flächen, auf denen ein Erhalt der derzeitigen Nutzung festgesetzt wurde, verpflichtet, die Maßnahmen und Nutzungen zu erhalten.

Die Pflanzqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher soll entsprechend Grünordnungsplan (Anlage 1) gewährleistet werden.

16. Lärmschutz (siehe Anlage)

Für das Bebauungsgebiet ist eine schalltechnische Beurteilung erstellt worden (siehe Anlage 2).

Das Gutachten untersucht die Emission der jetzigen B 109, aber auch die Belastung nach Errichten der Umgehungsstraße. Diese soll im Bereich der Daniel-Teßmann-Straße von der jetzigen B 109 geradlinig nach Westen abbiegen und im Abstand von 80-100 m von dem nördlichen Bebauungsplanrand verlaufen.

Gleichfalls wird untersucht, welche Belastungen von der geplanten Tankstelle mit Waschanlage ausgehen.

Aus diesen Untersuchungen resultierend wurde folgendes festgesetzt:

- Nordöstlich der Wohnbaufläche zwischen der zukünftigen Tankstelle und der Planstraße B ist auf der Grundstücksgrenze ein 3,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Dieser Wall soll begrünt werden.
- Da die Ausbildung der Höhe des Walles durch die örtliche Situation begrenzt ist, ist darüber hinaus in diesen Wohngebäuden zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw, Res) von 35 dB für die Außenbauteile der nach Norden, Westen und Osten orientierten Gebäudeseiten einzuhalten. Die Einhaltung des geforderten Wertes ist bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Änderungen nachzuweisen.
- Auf der nicht durch den Lärmschutzwall geschützten Fläche (nord-westlich der D.-Teßmann-Straße und nord-östlich der A.-Mayer-Straße) beträgt das erforderliche Schalldämmmaß (Rw, Res) 40 dB. Die betroffenen Wohnräume müssen über eine kontrollierte Lüftung verfügen und die Außenwohnbereiche sind im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen.

17. Ver- und Entsorgung: Wasser, Abwasser, Gas, Telekom und Abfall, Regenwasser

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Es wurde eine neue Trinkwasserleitung verlegt.

Abwasser wird mittels Druckrohrleitungen DN 80 mm und Pumpstationen zum Klärwerk der Stadt Greifswald geführt. Die Hinleitung zur Pumpstation erfolgt durch Freigefälle-Abwasserleitungen.

Die Versorgung mit Elektrizität wurde durch das Verlegen neuer Leitungen gewährleistet.

Für die Kabelverlegung wurden Kabelgräben je nach Erfordernis zwischen 0,4 - 0,6 m und einer Tiefe von 0,7 m unter OK notwendig. Straßenkreuzungen erfolgten in einer Tiefe von 1,0 m.

Eine Verlegung der Kabel in den Grün- und Seitenstreifen ist möglich, wenn die vorgesehene im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung erfolgen kann.

Für die Gasversorgung ist in der Planung, ein Standort für eine Übergabestation festgelegt.

Telekom Einrichtungen wurden verlegt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mitzuteilen.

Diese Information ist mindestens 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbind-

lichen Straßenpläne schriftlich anzuzeigen.

Plätze für Wertstoffbehälter und Abfall sind im Bebauungsplan festgelegt. Ein zentraler Standort für Wertstoffbehälter wurde an der Haupterschließungsstraße, der Planstraße „B“ (Andreas-Mayer-Straße), hinter der vorhandenen Bebauung angeordnet. Alle anderen Abfallsammelpunkte betreffen in der Regel Sammelstandorte für Einfamilienhausgrundstücke, die an Stichstraßen liegen und die von öffentlichen Versorgungsfahrzeugen nicht erreicht werden können.

Die Müllsammelbehälter sind deshalb an den Entsorgungstagen von den Einwohnern bis zu diesem Standplatz und am selben Tag, nach der Entleerung von dort wieder zum Grundstück zu bringen. Eine ungehinderte Zufahrt der Sammelplätze ist zu gewährleisten.

Ansonsten gilt die Abfallsatzung der Hansestadt Greifswald.

Die für die neuen Straßen errichtete Straßenentwässerung ist so bemessen, dass nur das Oberflächenwasser der Straße selbst aufgenommen werden kann. Das Regenwasser, welches auf den Grundstücken anfällt, ist deshalb auf diesen ordnungsgemäß zu versickern, rückzuhalten oder wiederzuverwenden. Dies ist auch bei der Gestaltung von Einfahrten zu beachten, damit kein Oberflächenwasser auf die Straßen geleitet wird. Es sind hier Verdunstungsmulden oder bei größeren Flächen Schluckbrunnen auszubilden. Dies kann auch durch das Zwischenspeichern in Zisternen und zeitlich verzögerte Versickerung erfolgen.

18. Kosten der Erschließung

Für die jetzigen Anwohner an die Daniel-Teßmann-Straße (ehemals Hauptstraße) entstehen keine Kosten durch diesen Bebauungsplan, da die Gebäude bereits erschlossen sind und Maßnahmen des Ausbaues im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen sind.

Es werden (ohne Anlieger an der Daniel-Teßmann-Straße) ca. 67 Baugrundstücke geschaffen. Ausgehend von einer möglichen Bebauung laut GRZ und GFZ können ca. 39.500 qm Wohn- und Nutzfläche erstellt werden.

Die Erschließung wurde entspr. Erschließungsvertrag durch den Investor, die Hauth GmbH, durchgeführt. Die Finanzierung dieser Erschließungsmaßnahme wurde durch den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke gesichert. Eine Umlegung entsprechend Erschließungsbeitragssatzung oder Straßenbeitragssatzung ist durch die Stadt somit nicht geplant.

19. Hinweise

Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 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 können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr.1 vom 14.1.1998 Seite 12 ff) die zuständige 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.

3. Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

Abfallwirtschaft

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auf der betroffenen Fläche liegen nicht vor. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht ergeben, sind weitere Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises sowie dem StAUN Ueckermünde, Abteilung Abfallwirtschaft abzustimmen.

19. Städtebauliche Werte

-Gesamtfläche	14,49 ha	100%
-Straßenfläche	1,05 ha	7,3%
-Grünflächen	0,05 ha	0,3%
-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3,02 ha	20,8%
-MD-Fläche	1,60 ha	11,0%
-MI-Fläche	0,94 ha	6,5 %
-WA-Fläche	7,76 ha	53,6%
-Spielplatz	0,07 ha	0,5%

Hansestadt Greifswald, den 30.05.2000

gez. i. V. Dönig-Poppensieker
Der Oberbürgermeister