

**Anlage 3** zum Beschluss Nr.: B317-20/01 vom 11.6.2001

**Bebauungsplan Nr. 68  
- Am Eichenbrink -**

**Begründung zur Satzung**

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

Stand März 2001

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	4
2. Allgemeine Ziele der Planung	4
3. Lage im Stadtgebiet	4
4. Planvergabe	5
4.1 Landes- und Regionalplanung	5
4.2 Rahmenplan Eldena	5
4.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	6
4.4 Verbindliche Bauleitpläne	6
4.5 Landschaftsplan	6
4.6 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan	6
5. Bestand und Nutzung	7
5.1 Nutzung	7
5.2 Verkehr	7
5.3 Umweltbelastung	8
5.3.1 Immissionssituation	8
5.3.2 Altlasten	8
5.4 Geotechnische Einschätzung	8
5.5 Hochwassergefährdung	9
5.6 Ver- und Entsorgung	9
6. Städtebaulicher Entwurf	9
7. Verkehrskonzept	10
8. Grünkonzept	12
9. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
10. Gestalterische Festsetzungen nach LBauO	15
11. Ausgleichsmaßnahmen	15

12.	Immissionsschutz	17
13.	Altlasten	17
14.	Ver- und Entsorgung	17
15.	Hochwasserschutz	19
16.	Bodenordnung	19
17.	Infrastruktur	19
18.	Kosten der Erschließung	20
19.	Flächenbilanz	20

Anlagen:

- 1 - Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 69 - Am Hohen Graben - vom 26.01.1998
- 2 - Geotechnischer Erkundungsbericht zu den Baugrundverhältnissen
- 3 - Grünordnungsplan
- 4 - Ergänzung zum Grünordnungsplan

## 1. Vorbemerkung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald fasste in ihrer Sitzung am 24.06.1997 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 68 - Am Eichenbrink -.

## 2. Allgemeine Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Entwicklung des Gebietes um die Rostocker Straße - Am Eichenbrink - entsprechend der im Flächennutzungsplan formulierten Planungsziele angestrebt.

Die Splittersiedlung der Rostocker Straße soll zusammen mit dem bereits im Bau befindlichen östlichen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 69 - Am hohen Graben -) zu einem zusammenhängenden Wohngebiet entwickelt werden.

Gleichzeitig soll auch zukünftig durch die Freistellung der ehemaligen Schmiede, jetzt Gasthof, diese als Begrenzung bzw. Abschluss der historischen Bebauung des Ortsteiles Eldena erkennbar bleiben. Diese Gliederung des Ortsteiles sowie die Blickbeziehung von der Wolgaster Landstraße über die Wiesenlandschaft zum Wald Elisenhain sind weiterhin zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan wird schließlich das Ziel angestrebt, Baurecht für Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Zwischenzeitlich ist die Hansestadt Greifswald Haupteigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, so dass eine relativ kurzfristige Umsetzung der Planung erfolgen kann.

## 3. Lage im Stadtgebiet

Das ca. 5 ha große Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Eldena. Es umfasst die Flurstücke 55/2, 60, 61/1, 61/2, 61/3, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 und 69 vollständig und die Flurstücke 14/2, 51, 55/1, 56, 57, 58, 59 teilweise der Flur 5. Weiterhin umfasst es Teile des Flurstückes 8/1 der Flur 4 und Teile der Flurstücke 123, 124, 125 und 128 der Flur 7. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Eldena.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden

durch die Mitte der Wolgaster Landstraße, innerhalb des Flurstückes 14/2 der Flur 5 und 8/1 der Flur 4. Im Nordwesten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9- An der Klosterruine -;

- im Osten

durch die östliche Grenze des Flurstückes 51 (ehemaliger Kleinbahndamm);

- im Süden

durch die Parallele zum Graben 28031 im Abstand von 25 m von der Mitte der Grabensohle bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 36, die ab dort die südliche Grenze bildet und somit an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 - Am Hohen Graben - grenzt;

- im Westen

durch die Parallele der westlichen Grenze des Flurstückes 59 (ehemaliger Verlauf des Bierbachgrabens) im Abstand von 5 m.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich ein- bis dreigeschossige Gebäude entlang der Rostocker Straße, landwirtschaftlich genutzte Flächen (extensiv genutztes Dauergrünland), Grabeland und bauliche Anlagen in Form von Gewächshäusern und Hallen. Die baulichen Anlagen werden nur teilweise genutzt.

## 4. Planungsvorgaben

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LRÖP) und das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RRÖP) weisen die Hansestadt Greifswald zusammen mit der Hansestadt Stralsund als Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktionen 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 - Am Eichengraben - als Wohnbaufläche ausweist, stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

### 4.2 Rahmenplan Eldena

Da die Datenbasis für einen Flächennutzungsplan Anfang der 90er Jahre noch unsicher war, hatte sich die Hansestadt Greifswald entschlossen, vorab einen Rahmenplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen. Dieser diente als Ersatz für den noch in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan. Daraus wurde der Rahmenplan für den Stadtteil Eldena abgeleitet. Im Ergebnis dieser Planung wurde im derzeitigen Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche 30 ausgewiesen.

Leitbild und Zielaussagen des Rahmenplanes:

- Eldena, ein Ort umgeben von qualitativvoller Landschaft
- Eldena, ein Ort des gehobenen Wohnens
- Eldena, ein Freizeit- und Ferienbereich
- Eldena, ein Ort regionaler Bildungseinrichtungen
- Eldena, ein Punkt von überregionaler kultureller Bedeutung.

Der Rahmenplan sieht im Bebauungsplangebiet ca. 25 Wohneinheiten zur Abrundung der Wohnbebauung Rostocker Straße vor.

Die grundsätzliche Trennung dieses Bereiches vom Kern Eldenas durch die Verlängerung des „Studentensteiges“ über den „Dorfweiher“, in Form eines diagonal in das Plangebiet verlaufenden Grünzuges, sollte als strukturelles Grundelement erhalten, landschaftspflegerisch gestaltet und entwickelt werden.

#### 4.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald, ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Dieser stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche mit der Bezeichnung Nr. 30 Eldena-Rostocker Straße / Wolgaster Landstraße dar, für die folgende Flächenpotentiale ausgewiesen sind:

- 1,72 ha Bruttowohnbauland,
- 1,12 ha Nettowohnbauland und
- eine Bruttogeschoßfläche von 0,54.

Dabei wird von 20 Einfamilienhäusern mit je einer Wohneinheit bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ausgegangen. Die verbleibende Fläche ist als allgemeine Grünfläche und der Bereich der „Alten Schmiede“ als gemischte Baufläche dargestellt. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan geändert worden (2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Greifswald). Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.4 Verbindliche Bauleitpläne

Südöstlich grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 69 - Am Hohen Graben an. Der Bebauungsplan schafft Baurecht für Einfamilienhausbebauung. Die Erschließung und Bebauung des Gebietes erfolgte bereits. Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich ein wichtiger Grünbereich, in dem ein Spielplatz für die Bewohner der Rostocker Straße und der Bebauungsplangebiete - Am Hohen Graben - und - Am Eichenbrink - integriert ist.

Nordwestlich befindet sich das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 9 - An der Kloster ruine -. Mit dem Bebauungsplan wird eine städtebauliche Neuordnung angestrebt, mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit einer vielseitig nutzbaren Kulturstätte, den Landschaftsraum sowie eine ergänzende Wohnbebauung zu entwickeln.

Nordöstlich grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 76 - Am Kleinbahndamm -. Mit diesem Bebauungsplan wird eine städtebauliche Neuordnung, mit dem Ziel einen Camping- und Caravanplatz zu schaffen, angestrebt.

#### 4.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan werden mögliche Grenzen der baulichen Entwicklung aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten dargestellt. Dabei wird im Bereich des Gasthofes „Alte Schmiede“ von einer Einzelhausbebauung mit hohem Anteil an Grün- und Gehölzflächen ausgegangen.

Die verbleibenden Flächen sind als Dauergrünland mit extensiver Nutzung und Vorrangfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft und Wiederherstellung der Feuchtwiesen vorgesehen.

Die von Süden nach Norden verlaufende Kaltluftabflussbahn ist freizuhalten.

Die Baumreihe an der Wolgaster Landstraße ist zu erhalten.

#### 4.6 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan, Stand März 1994, weist für das Plangebiet im Bereich des ehemaligen Kleinbahndammes einen eigenständig trassierten Fuß- und Radweg vom Strandbad zum Elisenhain führend aus. Entlang der Wolgaster Land-

straße sind straßenbegleitende Fuß- und Radwege an beiden Fahrbahnseiten ausgewiesen.

Laut Nahverkehrsplan, Stand September 1997, beschlossen im Dezember 1997, soll das Plangebiet im Rahmen des Regionalverkehrs erschlossen werden. Daher ist eine Stadtlinie nicht geplant.

## 5. Bestand und Nutzung

### 5.1 Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut.

Im westlichen Bereich befindet sich der Gasthof „Alte Schmiede“ mit Garagen, Wohnhaus, Fremdenzimmern sowie Nebenanlagen für die Tierhaltung und im südöstlichen Bereich ein Lagerschuppen. Die unbebauten Flächen werden teilweise als Pferdekoppel genutzt. Der überwiegende Teil ist jedoch als Grünlandbrache ungenutzt.

Die alte Schmiede, heute der Gasthof „Alte Schmiede“, bildete den baulichen Abschluss des alten Dorfes Eldena. Erst Ende der 30er Jahre wurde die bauliche Entwicklung Eldenas, durch die Errichtung des 1. Teils der Bebauung an der Rostocker Straße, im östliche Richtung festgesetzt, wobei die Schmiede als solitäre Bebauung behalten blieb und 1997 mit einem Einfamilienhaus ergänzt wurde.

Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern sind im nordwestlichen und im südwestlichen Bereich vorhanden. Weiterhin gibt es zwei einzelne Bäume sowie eine Baumreihe im Norden.

Im südlichen Bereich befindet sich der Graben 28031 und im Norden die Wolgaster Landstraße. Entlang dieser Straße verlaufen ein Fußweg, ein Straßengraben, sowie die o. g. Baumreihe mit Schwarzerlen.

Im Osten befindet sich ein Weg, der an die westlichen Grundstücke der Rostocker Straße grenzt und lediglich eine Erschließungsfunktion für das Grundstück Rostocker Straße 30 und das Flurstück 55/2 hat, jedoch gleichzeitig als 2. Zufahrt für die meisten angrenzenden Grundstücke genutzt wird. Dieser Weg entspricht dem ehemaligen Kleinbahndamm. Er dient als fußläufige Verbindung zum Wald Elisenhain und als Wirtschaftsweg.

### 5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Wolgaster Landstraße (Landesstraße L 26) erschlossen.

Die Wolgaster Landstraße ist stark befahren.

In der Analyse - Verkehrszählung Juni 97 wurden 15.900 Kfz pro Tag im Bereich des Plangebietes ermittelt.

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h und teilweise im westlichen Bereich 30 km/h.

Die Fahrbahn ist ca. 7,00 m breit. Lediglich auf der südlichen Seite befindet sich ein schmaler Gehweg. Beidseitig befinden sich teilweise Straßenentwässerungsgräben. Das Gebiet ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## 5.3 Umweltbelastungen

### 5.3.1 Immissionssituation

Die Immissionssituation wird ausschließlich durch den Verkehr der Wolgaster Landstraße bestimmt, da im Gebiet und angrenzend keine weiteren Emittenten vorhanden sind.

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 69 - Am Hohen Graben - wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Verträglichkeit des geplanten allgemeinen Wohngebietes mit dem Verkehrslärm erarbeitet (siehe Anlage 1).

In dem Gutachten wurden 13.600 Kfz pro Tag und eine Geschwindigkeit von 60 km pro Stunde berücksichtigt. Die tatsächliche Verkehrsbelastung ist für beide Gebiete gleich. Da bereits für Teile des Plangebietes die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h einzuhalten ist, stellt sich die vorhandene zur ermittelten Immissionssituation günstiger dar.

Auf ein präzisiertes Gutachten wird daher verzichtet.

Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnungen wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, (Schallschutz im Hochbau) Teil1 (Beiblatt), allerdings unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung, erst nach ca. 100 m südlich der Wolgaster Landstraße für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind.

### 5.3.2 Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

## 5.4 Geotechnische Einschätzung

Das Gebiet liegt in einer Geschiebemergelhochfläche mit einem schwach bewegten Relief.

Das Gelände nördlich des Grabens 28031 liegt zwischen ca. 4,0 m und ca. 2,2 m über HN.

Das Grundwasser im Standort ist Schichtenwasser. Die Höhe des Grundwasserspiegels wird vom Niederschlagswasser beeinflusst, steht mit dem Wasser des Ryck in Verbindung und ist daher abhängig von der Stärke und der Richtung des Windes. In den niederschlagsreichen Jahreszeiten und besonders im Frühjahr ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Der versickerungshemmende Geschiebemergel/-lehm staut Niederschlagswasser temporär zu. Dieses drückende Grundwasser ist bei der Ausbildung der Bauwerksdichtungen von wesentlicher Bedeutung.

Zur Untersuchung des Baugrundes wurde der geotechnische Erkundungsbericht zu den Baugrundverhältnissen vom 30.08.1998 (Anlage 2) erstellt. Auf Grund des relativ einheitlichen Baugrundes wurden zusätzlich zu den vorliegenden Archivunterlagen 4 Bohrsondierungen nördlich der Flurstücke 57, 56, 55/1 und 55/2 durchgeführt. Detaillierte Baugrunduntersuchungen in diesen Bereichen sind lediglich im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung erforderlich.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die erkundeten Baugrund- und hydrogeologischen Verhältnisse grundsätzlich eine Bebauung mit einem ortsüblichen Grün-

zungsaufwand gestatten. Lediglich der Bereich südlich der Bohrsondierung BS2 innerhalb des Flurstückes 55/2 sollte nicht bebaut werden.

### 5.5 Hochwassergefährdung

Im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V vom Juli 1995 wurde der Bemessungshochwasserstand für das Gebiet der Hansestadt Greifswald mit 2,90 m über HN begründet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bauflächen, d.h. im MI, WA 3, WA 5 und WA 6 teilweise in hochwassergefährdeten Höhenlagen bis minimal 2,2 m über HN. Die Wolgaster Landstraße hat eine Höhe von zwischen 3,90-4,40 m, so dass eine Hochwassergefährdung lediglich über den Hohen Graben nur infolge Rückstaus gegeben ist. Das Hochwasser kann über den Hohen Graben und die Gräben 28019 und 28031 in das Baugebiet gelangen.

Mit der Hochwassergefahr ist keine erhebliche Gefährdung der Gesundheit und keine Gefahr für Leib und Leben verbunden. Durch das Wasser werden auf den Baugrundstücken und an den baulichen Anlagen keine Gefahren oder unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen. Daher ist hier eine bauliche Nutzung nicht als bauplanungsrechtlich unzulässig anzusehen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf das Rechtsgutachten vom September 1995 vom Univ.-Prof. Dr. jur. R. Stich.

### 5.6 Ver- und Entsorgung

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Trafostation (Eldena-LPG), durch die das Gebiet niederspannungsseitig versorgt werden kann.

Südlich der Fahrbahn der Wolgaster Landstraße liegt bis zur Einmündung Rostocker Straße eine Trinkwasserversorgungsleitung PVC 200, die weiter bis nach Friedrichshagen als PE 110 verläuft. Die Versorgungsdruckhöhe in diesem Bereich beträgt im Mittel 4,0-4,5 bar.

Südlich der Fahrbahn der Wolgaster Landstraße befindet sich der Druckunterbrecherschacht S5a. Von diesem Schacht wird das Schmutzwasser einer Freigefälleleitung DN 250 PVC zugeleitet. Die Bemessung der vorhandenen Abwasseranlagen ist für die Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers aus dem Bebauungsplangebiet ausreichend.

Das anfallende Regenwasser ist einem Vorfluter zuzuleiten, da kein öffentlicher Regenwassersammler vorhanden ist.

Südlich der Fahrbahn der Wolgaster Landstraße befindet sich eine Erdgas-Versorgungsleitung d 160.

## 6. Städtebaulicher Entwurf

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Einfamilienhausgrundstücken. Im östlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an die Bebauung der Rostocker Straße, getrennt vom Ortskern Eldenas, befindet sich die neue Eigenheimsiedlung. Mit diesem Baugebiet soll die Splittersiedlung Rostocker Straße abgerundet werden. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich der Gasthof „Alte Schmiede“ mit einem Wohnhaus, Fremdenzimmern sowie diversen Nebenanlagen. Die bauliche Entwicklung ist hauptsächlich südlich des vorhandenen Gebäudekomplexes innerhalb des festgesetzten Mischgebietes vorgesehen.

Zwischen den Baugebieten soll die vorhandene Grünfläche erhalten bleiben und weiterhin als Pferdekoppel genutzt werden. Dieser bestehende Grünbereich ist ein stadtgliederndes Element. Mit der Erhaltung der Grünfläche und der Nutzung als Pferdekoppel bleibt weiterhin die Sichtbeziehung von der Wolgaster Landstraße über die Wiesenlandschaft zum Wald Elisenhain erlebbar.

Die Grünfläche vermittelt außerdem zum angrenzenden Landschaftsraum.

Die bauliche Nutzung der Eigenheimsiedlung wird durch den südlichen Graben begrenzt.

Im Anschluss an den Graben sollen die ursprünglichen Feuchtwiesen erhalten werden.

Die Begrünung entlang der Wolgaster Landstraße ist mittels Eichen entsprechend der geplanten Gestaltung im Bebauungsplan Nr. 69 - Am Hohen Graben -, vorgesehen.

Die wichtige innerstädtische Fuß- und Radwegebeziehung auf dem ehemaligen Kleinbahndamm sollte als anbaufreier Weg gesichert werden. Der ehemalige Kleinbahndamm ist jedoch im südlichen Teil für Anlieger mit Kfz befahrbar.

Die neue Eigenheimsiedlung ermöglicht die Errichtung von ca. 9 Reihenhäusern und ca. 25 Einfamilienhäusern. Diese allgemeinen Wohngebiete sind durch eine ringförmige Straße, die an die Wolgaster Landstraße anbindet, erschlossen.

Diese Erschließungsstraße ist im südlichen und nördlichen Bereich an den ehemaligen Kleinbahndamm angebunden.

Angrenzend an die Wolgaster Landstraße im WA 1 sollen Reihenhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4, 5 und 6 sollen Einzel- bzw. Doppelhäuser gebaut werden.

Für den als Mischgebiet festgesetzten Bereich des Gasthofes „Alte Schmiede“, ist die bauliche Entwicklung einer Pension bzw. von Beherbergungseinrichtungen und ggf. weiterer Wohnbebauung vorgesehen.

## 7. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über die Wolgaster Landstraße erschlossen. Die Wolgaster Landstraße ist eine Landesstraße und sehr stark befahren. Im Interesse der Erhaltung der Leistungsfähigkeit dieser Straße wurde für das Plangebiet keine zusätzliche Zufahrt für Kfz geplant. Die Zufahrt zu den allgemeinen Wohngebieten soll mit gleichzeitiger Abbindung der bisherigen Zufahrtsmöglichkeit über den ehemaligen Kleinbahndamm, geschaffen werden.

Entlang der Wolgaster Landstraße ist ein mindestens 2,50 m breiter Fuß- und Radweg, der nördlich bzw. teilweise südlich von einer Reihe hochstämmiger Eichen gefasst werden soll, geplant. Angrenzend an die 7,00 m breit geplante Fahrbahn befindet sich teilweise ein Straßentwässerungsgraben, der im östlichen Bereich durch die Errichtung einer Haltestelle für den regionalen Busverkehr eingeengt wird und im Bereich vor der Bebauung des Gasthofes „Alte Schmiede“ entfällt.

Im Bereich vor dem Gasthof kann der Fuß- und Radweg nur unmittelbar an der Fahrbahn angrenzend verbleiben und befindet sich teilweise auf dem privaten Flurstück 60 und dem Flurstück 59. Diesem Nadelöhr wurde bereits mit der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h Rechnung getragen. Bei einem

eventuellen Ausbau des Fuß- und Radweges entlang der Wolgaster Landstraße ist eine Einengung der Fahrbahn zugunsten der Errichtung eines Fuß- und Radweges zu prüfen.

Im Plangebiet ist eine Bushaltestelle an der Wolgaster Landstraße geplant. Diese Haltestelle ist als Fahrbahnhaltstelle für den Bus vorgesehen. Unter Beachtung der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h und der sehr geringen Busfolge entspricht die Fahrbahnhaltstelle den „Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen - EAHV 93“. Eine Buswendemöglichkeit gibt es im Plangebiet nicht. Die Anbindung dieser Haltestelle an das ÖPNV-Netz mit gleichzeitiger Bedienung von Friedrichshagen wäre zu begrüßen. Dort ist eine Buswendemöglichkeit gegeben. In der Fahrbahn der Wolgaster Landstraße im Bereich der Querung des Europäischen Radwanderweges sollte eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer errichtet werden. Der Europäische Radwanderweg kommt von Norden und wird in östliche Richtung auf der Südseite der Wolgaster Landstraße weitergeführt werden.

Die Ringstraße besteht aus der Lübecker Straße und der Demminer Straße, die in den ehemaligen Kleinbahndamm einmünden sowie der Wismarer Straße. Die Ringstraße in der neuen Eigenheimsiedlung ist als Mischverkehrsfläche 5,50 m breit auszubauen. Im Straßenraum sind im Rahmen der Ausbauplanung die erforderlichen ca. 4 öffentlichen Parkplätze vorzusehen.

Der ehemalige Kleinbahndamm schließt im Norden an den bereits teilweise ausgebauten Europäischen Radwanderweg an und stellt eine wichtige innerstädtische Wegbeziehung zum Wald Elisenhain dar. Er ist in den Grenzen des Flurstücks 51 in einer Breite von 3,00 m auszubauen und als anbaufreier Weg vorgesehen. Im südlichen Teil ab der Anbindung der Lübecker Straße ist der ehemalige Kleinbahndamm insbesondere zur Erschließung des Grundstückes Rostocker Straße 20 als Fuß-, Rad- und Anliegerweg in einer Breite von 3,25 m mit Wendemöglichkeit in einer Breite bis zu 10,00 m auszubauen.

Der Teil der Lübecker Straße der an den ehemaligen Kleinbahndamm anbindet ist 4,0 m breit geplant.

Im Norden ist der Fuß- und Radweg an die Demminer Straße angebunden. Damit wird die Erschließung der Garage des Grundstückes Rostocker Straße 4 mit Kfz vorgesehen. Für diese Garage liegt eine Baugenehmigung mit Zufahrt vom ehemaligen Kleinbahndamm von 1986 vor.

Durch Poller ist der Fuß- und Radweg vor einer Kfz-Benutzung zu sichern. Die Poller sollen im Bereich der Anbindung an die Wolgaster Landstraße, beidseitig der Querung im Bereich des Grundstückes Rostocker Straße 4 und nördlich des Fuß-, Rad- und Anliegerweges aufgestellt werden.

Die Baugrundstücke vom WA 1 und WA 2 sind lediglich fußläufig von der Wolgaster Landstraße zu erreichen und werden entweder von der Lübecker Straße oder der Wismarer Straße für Kfz erschlossen.

Die Zufahrt der Ringstraße von der Wolgaster Landstraße ist auf der Grundlage der RAS-K-1 auszubauen.

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes ist über die 2 vorhandenen Zufahrten westlich und östlich des Gebäudekomplexes des Gasthof „Alte Schmiede“ von der Wolgaster Landstraße gesichert.

Weitere Zufahrten sind für das Plangebiet nicht vorgesehen.

## 8. Grünkonzept

### Grundsätzliche Ziele

- Grundsätzlich sind die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten.
- Anpflanzung von Laubgehölzen entlang des ehemaligen Kleinbahndammes.
- Anpflanzung einer Baumreihe entlang des straßenbegleitenden Fuß- und Radweges der Wolgaster Landstraße.
- Sicherung des diagonal in das Plangebiet verlaufenden Grünzuges und der Sichtbeziehung zum Wald Elisenhain
- Aufwertung des Grabens 28031
- Erhaltung der Feuchtwiesen im Anschluss an den Graben 28031
- Beräumung, Entsiegelung und Aufwertung des Flurstückes 55/2
- Renaturierung des Bierbachgrabens (Anmerkung: ist nicht Gegenstand des Eingriffsausgleiches, da die Realisierung ein gesondertes Planverfahren für den gesamten Bierbach erfordert.)

Weitere Aussagen sind dem Grünordnungsplan (Anlage 3 und 4) zu entnehmen.

Die Erläuterung der grünordnerischen Festsetzung erfolgt im Pkt. 9 - Planungsrechtliche Festsetzungen - dieser Begründung.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen

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

In den WA 3, 4 und 5 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende und sonstige Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportlich Zwecke im Interesse der Wohnruhe und der geringen Dimensionierung der Erschließungsstraße ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bei Bedarf in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2 oder 6 möglich.

Für alle allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 Absatz 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen liegt im Planungsziel, Wohnraum zu schaffen, begründet.

### 2. Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im Plangebiet ist ein Mischgebiet festgesetzt, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, wie dem Gasthof „Alte Schmiede“ mit regionaler Ausstrahlung und Touristikbereich dient.

Aufgrund der Lage, im Ortsteil Eldena angrenzend an Grünflächen, die für Pferdetouristik genutzt werden und der Größe des Mischgebietes, ist die Einordnung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### 3. Abweichende Bauweise

Im Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

An der westlichen Grundstücksgrenze können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand in offener Bauweise errichtet werden.

Somit besteht die Möglichkeit, entsprechend des vorhandenen Gebäudes, welches zu Fremdenzimmern umgebaut wurde, weitere Gebäude mit der Firstrichtung parallel zum Bierbach zu errichten. Damit wird eine optimale Grundstücksnutzung ermöglicht und der ursprüngliche Ortskern Eldenas um den Teich zusätzlich betont.

#### 4. Nebenanlagen, Garagen und Carports

In den WA 2, 5 und 6 dürfen Nebenanlagen, Garagen und Carports nur bis zur Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen, die nicht mehr als 15 m<sup>3</sup> Brutto- Rauminhalt haben. (in Anlehnung an den § 65 Abs.1, Nr. 1 LBauO M-V).

Die WA 2, 5 und 6 bilden den Siedlungsrand der neuen Bebauung, daher sollten Gärten, die frei von Bebauung sind, im Anschluss an den freien Landschaftsraum bzw. zur privaten Grünfläche entstehen.

#### 5. Grünflächen

Die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Weide mit Teich, und Pferdekoppel mit und ohne Reitbetrieb entsprechen der Nutzung im Bestand. Dieser ist im Grünordnungsplan ausgewiesen. Zur gestalterischen Aufwertung des Bierbachgrabens und zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes ist auf der Weide mit Teich die Bepflanzung mit einer mindestens 30 lfd. m langen, geschnittenen Hecke oder freiwachsenden Laubgehölzhecke in einer Breite von 1,0 m entlang des Bierbachgrabens vorgesehen.

In dem 10 m Bereich westlich angrenzend an die WA 2 und 5 ist im Hinblick auf die Wohnnutzung kein Reitbetrieb zulässig.

Beidseitig des Fuß-, Rad- sowie Anliegerweges sind die unbefestigten Flächen des Flurstückes 51 als Grünflächen festgesetzt. Damit soll sich an die Wohngebiete Grün anschließen und der ehemalige Kleinbahndamm als begrünter Fuß- und Radweg wirken.

Entlang des ehemaligen Kleinbahndammes sind Laubgehölze zu pflanzen.

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

Die Maßnahmefläche 1 ist gemäß Baugrundgutachten nicht für eine Bebauung zu empfehlen. Aufgrund der Nähe zum Graben 28031 und des vorhandenen Grüns ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und entsprechend Festsetzung 6.1 herzurichten.

Die Maßnahmefläche 2 ist entsprechend der Nutzung im Bestand festgesetzt.

Die Maßnahmefläche 3 ist durch die Aufweitung des Grabens und punktuelle Bepflanzung von Baum- und Buschgruppen aus Erle, Weide und Birke in Arten aufzuwerten.

Der Graben dient auch der Einleitung des Regenwassers aus den allgemeinen Wohngebieten.

Die Unterhaltung des Grabens ist von der Südseite zu gewährleisten. Eine Grabenquerungsmöglichkeit befindet sich südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

An die Maßnahmefläche 3 grenzen nördlich die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete im Abstand von 1 m von der Böschungsoberkante des Grabens an.

7. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen  
siehe Pkt. 12 - Immissionsschutz -

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 dienen dem Eingriffsausgleich und einem durchgrüntem Wohn- bzw. Mischgebiet mit einer guten Gestaltungsqualität.

Entlang der Wolgaster Landstraße sind südlich der Fahrbahn hochstämmige Eichen, wie auch im Bebauungsplan Nr. 69 - Am Hohen Graben -, zu pflanzen. Im Bereich nördlich der Allgemeinen Wohngebiete sind die Eichen zwischen dem vorhandenen Graben und dem geplanten Fuß- und Radweg zu pflanzen. In dem Bereich nördlich der Flurstücke 61/2 und 61/3 sind die Eichen südlich des geplanten Fuß- und Radweges innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. Die vorhandenen zu erhaltenden Eichen sind in die Eichenreihe zu integrieren. Städtisches Ziel ist es auch auf der nördlichen Seite der Wolgaster Landstraße Eichen zu pflanzen. Damit wird eine gestalterisch abgestimmte und einheitliche Stadteingangssituation angestrebt.

Mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 soll die angestrebte Gestaltung der Stadteingangssituation untersetzen und die Staubausbreitung vom Verkehr der Wolgaster Landstraße verringert werden.

Entlang der nordöstlichen Grenze der Kleingartensparte „Am Bierbach“, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, soll eine Abpflanzung gemäß Festsetzung 9 vorgenommen werden und eine Verbesserung der Gestaltqualität erreicht werden. Die Erlen entlang der Wolgaster Straße sind in diesem Bereich umzupflanzen.

9. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für die WA 3, 4, 5 und 6 wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, mit dem Ziel, versiegelte Flächen für Erschließung und Bebauung auf das erforderliche Maß zu reduzieren und ein aufgelockertes Siedlungsbild zu erreichen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. II festgesetzt, wobei für die Bebauung in den Wohngebieten an der Wolgaster Landstraße eine max. Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt ist.

Diese Hausgruppen, die in offener Bauweise zu errichten sind, stellen damit einen Kompromiss zu der im Grunde angestrebten kleinteiligen Einzelhausbebauung und dem angestrebten Schutz vor Schallemissionen der Wolgaster Landstraße dar (siehe auch Pkt. 12 - Immissionsschutz -).

In den WA 3, 4, 5 und 6 sollen Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden mit einer max. Firsthöhe von 9,00 m.

10. Zuordnungsfestsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen  
siehe Pkt. 11 - Ausgleichsmaßnahmen -

11. Höhe baulicher Anlagen

Der Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße. Hier ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zum jeweiligen Grundstück maßgeblich.

## 10. Gestalterische Festsetzungen nach LBauO

Die Bebauung im Plangebiet soll ein Siedlungsbild ergeben, welches mit der östlich angrenzenden Bebauung entlang der Rostocker Straße und der geplanten Bebauung - Am Hohen Graben - harmoniert.

Die Umgebung ist durch 1 ½ geschossige Bebauung mit überwiegendem Satteldach und verputzten Fassaden geprägt.

Daher sind im Plangebiet Sattel - und Krüppelwalmdächer mit rot, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen und einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.

Die festgesetzte Dachneigung von 20° bis 30° im Mischgebiet entspricht der Dachneigung der bereits vorhandenen Gebäude.

Untergeordnete Gebäude wie Garagen, Carports und Nebengebäude können von den festgesetzten Dachneigungen abweichen.

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen wurde im Plangebiet die Firstrichtung mit dem Ziel der Nord-Südausrichtung der Gebäude festgesetzt. D.h., dass die Gebäude in den WA 1 und 2 zur Wolgaster Landstraße traufständig anzuordnen sind. Damit wird auch der gewünschte Effekt hinsichtlich des Schutzes vor dem Verkehrslärm begünstigt.

Zur Ringstraße sind die Gebäude giebelständig anzuordnen um ggf. auch die Errichtung von Doppelhäusern auf den vorgeschlagenen Parzellen zu ermöglichen.

Damit kippt jedoch im WA 6 das Prinzip der Nord - Südausrichtung zugunsten der straßenparallelen Anordnung der Gebäude.

Das Gebäude im WA 6 kann mit dem Giebel oder, um 90° gedreht, mit der Traufe parallel zur Erschließungsstraße errichtet werden, daher wurde keine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Im Mischgebiet sind die Gebäude angrenzend zur Wolgaster Landstraße bereits traufständig errichtet worden. Aus Immissionsschutzgründen wäre eine giebelständige Anordnung sinnvoll. Unbeschadet des Bestandsschutzes ist daher auch hier die Firstrichtung parallel zur Wolgaster Landstraße in Nord-Südausrichtung festgesetzt. Für den südwestlichen Bereich des Mischgebietes wurde die Firstrichtung parallel zum ehemaligen Bierbachgraben festgesetzt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen. (Siehe auch Pkt. 9 - Planungsrechtliche Festsetzungen - 3. Abweichende Bauweise).

## 11. Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für Gebäude und die erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen. Diese Vorhaben stellen einen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG dar.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist erforderlich und damit nicht vermeidbar, weil diese Baugebiete für die Errichtung von Einfamilienhäusern für die Stadt notwendig sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Landschaftsraum und in der Nähe des Naturschutzgebietes Wald „Elisenhain“ wird ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Interesse des Naturhaushaltes angestrebt. Im Grünordnungs-

plan (Anlage 3 und 4) werden gemäß des zu erwartenden Eingriffs Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die eine entsprechende Kompensation gewährleisten. Diese Maßnahmen sind zeichnerisch im Teil A bzw. textlich im Teil B des Bebauungsplanes festgesetzt und mit der textlichen Festsetzung 10 entsprechend des Verursacherprinzips zugeordnet. Dabei sind Maßnahmen der öffentlichen Erschließung oder den privaten Baumaßnahmen zugeordnet. Grundsätzlich wird angestrebt den Eingriffsausgleich der privaten Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken zu realisieren. Diesem Ziel dienen die textlichen Festsetzungen 8.1, 8.2 und 8.4 für die Allgemeinen Wohngebiete und die textliche Festsetzung 5.1, 8.3 und 8.4 für das Mischgebiet.

Auf einigen Baugrundstücken kann der Eingriffsausgleich nicht realisiert werden, daher wurden Sammelausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche. Die Festsetzungen 6.3.2 und 9 dienen dem Sammelausgleich der allgemeinen Wohngebiete, wobei die Sammelausgleichsmaßnahme 9 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu realisieren ist. Da die Maßnahme 9 ausschließlich auf städtischen Grundstücken erfolgt ist die Verfügbarkeit der Fläche gesichert.

Die Festsetzungen 6.1, 6.3.1 und 8.5 dienen dem Eingriffsausgleich der öffentlichen Erschließung. Die Festsetzung 5.1 dient dem Eingriffsausgleich des Mischgebietes.

Gemäß Ergänzung zum Grünordnungsplan (Anlage 4) beträgt der Eingriff für die privaten Baumaßnahmen 10.660 Wertepunkte (davon Mischgebiet 902). Dieser Eingriff wird mit 7.957 Wertepunkten (davon Mischgebiet 757) auf den Baugrundstücken und mit 2.706 Wertepunkten auf Sammelausgleichsflächen bzw. außerhalb der Eingriffsgrundstücke ausgeglichen.

Für den privaten Eingriff ist damit ein Defizit von 3 Wertepunkten zu verzeichnen. Der Eingriff für die öffentliche Erschließung beträgt gemäß (Anlage 3) 4.562 Wertepunkte und wird mit 4.546 Wertepunkten mit den o.g. Maßnahmen ausgeglichen. Für den Eingriff durch die öffentliche Erschließung ist damit ein Defizit von 16 Wertepunkten zu verzeichnen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt durch die festgesetzten grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen wird.

Diese Kosten für die Realisierung der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind von dem Bauherren zu tragen. Diese Maßnahmen sind vom Bauherren selber zu veranlassen.

Die Kosten der Sammelausgleichsmaßnahmen sind anteilig vom Bauherren, gemäß Kostenerstattungssatzung der Hansestadt Greifswald, zu tragen. Diese Maßnahmen sind von der Hansestadt Greifswald zu veranlassen.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließung sind Bestandteil der Erschließungskosten und anteilig vom Bauherren im Rahmen des Erschließungsbeitrages zu tragen.

Die Kostenermittlung siehe Grünordnungsplan Anlage 3 und 4.

Anmerkung:

Die Hansestadt Greifswald verkauft die Baugrundstücke mit differenzierten Festpreisen, die den Grundstückspreis, die Erschließungskosten und die Kosten der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten.

## 12. Immissionsschutz

Wie bereits im Pkt. 5.3.1. - Immissionssituation - festgestellt wurde, gehen von der Wolgaster Landstraße Emissionen aus, die unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung erst 100 m weiter südlich kleiner als 55 dB (A) sind. D.h., dass erst nach der 3. Grundstückstiefe die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 / 45 dB(A) Tag/Nacht für allgemeine Wohngebiete erreicht werden.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles soll aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden, jedoch sind aus diesem Grunde im WA 1 Hausgruppen festgesetzt worden. Die Anordnung von Garagen zwischen den Hausgruppen wird angestrebt.

Damit wird zur Wolgaster Landstraße eine ziemlich geschlossene Bebauung erreicht. Durch die Riegelwirkung dieser Hausgruppen ist davon auszugehen, dass die dahinterliegenden Grundstücke vor dem Verkehrslärm geschützt sind.

Um die gesunden Wohnverhältnisse im Gebäude zu gewährleisten sind Außenbauteile für die nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseiten der Wohngebäude und Beherbergungsstätten angrenzend an die Wolgaster Landstraße mit einem resultierenden Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  von 40 dB zu verwenden.

Dieser Wert ist beim Neubau o. g. Gebäude nachzuweisen.

Weiterhin ist bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und deren Fenster nach Norden, Osten und Westen ausgerichtet sind, eine kontrollierte Lüftung vorzusehen, da durch Fensterlüftung das o. g. Schalldämmmaß der Außenbauteile nicht eingehalten wird. Die Lüftungsanlagen sind entsprechend VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) vorzusehen.

In den WA 1 und 2, im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Wolgaster Landstraße, sind Bäume anzupflanzen, um u.a. auch die Staubausbreitung zu verringern.

## 13. Altlasten

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

## 14. Ver- und Entsorgung

Auf Grund der geringen Anzahl der WE wird auf die Festsetzung einer Fläche für eine Wertstoffsammelstelle verzichtet.

Verwiesen wird auf die Wertstoffsammelstelle im Bebauungsplangebiet Nr. 69 - Am Hohen Graben - und die Wertstoffsammelstelle im Bereich des Parkplatzes westlich des Gasthofes „Alte Schmiede“.

Die Planstraßen sind ausreichend dimensioniert, um die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen.

Die Leitungen der Stromversorgung sollten in dem 1 m breiten Bereich neben der Rinne (Schnitt A-A im Teil A des Bebauungsplanes) verlegt werden. In diesem Be-

reich sollten auch die Straßenlampen aufgestellt werden. Für die Kabelverteilerschränke sollen öffentliche Flächen bereitgehalten werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, daher ist das Niederschlagswasser der Fahrbahn und grundsätzlich auch das auf den Baugrundstücken anfallende zu sammeln und zur Minimierung von Niederschlagsabflussspitzen in den Graben 28031 (Vorfluter) einzuleiten. Zur Ableitung des Regenwassers ist ein 3 m breites Leitungsrecht im südlichen Bereich des WA 5 vorgesehen. Im anschließenden Fahrbahnbereich, der durch die Straßeneinmündung aufgeweitet ist soll ein Schachtbauwerk zur Reinigung der Regenwasserleitung (geschlossener Sandfang) errichtet werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt werden.

Auf den Baugrundstücken wird eine Regenwasserverwertung angestrebt.

Die Standplätze für Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

Die Anlieger der östlichen Grundstücke im WA 1 haben am Tag der Entsorgung die jeweiligen Abfallbehälter an der Ringstraße aufzustellen.

Die Müllentsorgung ist im Plangebiet gesichert.

Zusätzlich wird das Grundstück Rostocker Straße 30 entsorgt. Die Entsorgung wird, entsprechend der Zusage der Greifswalder Entsorgungs- GmbH mit einem 2-achsigen Fahrzeug durchgeführt, da im Bereich des Fuß-, Rad- und Anliegerweges die Wendeanlage lediglich in einer Breite bis zu 10 m ausgebaut werden kann.

Die Erschließung des Bebauungsgebietes mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 PVC in Höhe des geplanten Straßenanschlusses in die Wolgaster Landstraße möglich. Für eine hohe Versorgungssicherheit ist die Erschließung im Bebauungsgebiet nach Möglichkeit im Ringchluss vorzunehmen.

Voraussetzung für die Art der Erschließung und Bestimmung der Nennweite der zu planenden Versorgungsleitungen ist die Ermittlung der zukünftigen Bedarfswerte des Planungsgebietes.

Für die schmutzwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes ist der Schacht S 5a in der Wolgaster Landstraße zu nutzen, der die Funktion eines Druckunterbrecherschachtes hat.

Vom Schacht S 5a wird das Schmutzwasser einer Freigefälleleitung DN 250 PVC zugeleitet. Die Bemessung der vorhandenen Abwasseranlagen ist ausreichend für die Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers aus dem Erschließungsgebiet. Da der Anschluss des Bebauungsplangebietes über eine Freigefälleleitung an den benannten Schacht kaum möglich sein wird, wird ein Pumpwerk zum Heben des Abwassers erforderlich.

Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist möglich. Zur Versorgung sind netztechnische Maßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wurde abgeschlossen.

Ein Kinderspielplatz ist nicht geplant. Verwiesen wird auf dem Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 - Am Hohen Graben - der unter Beachtung der Baugebiete - Hoher Graben -, - Rostocker Straße - und - Am Eichenbrink - dimensioniert wurde.

Das Bebauungsplangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt, jedoch ist es nach Erfahrungen des Landesamtes für Katastrophenschutz nicht auszuschließen, dass auch für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 15. Hochwasserschutz

In den WA 3, 4, 5 und 6 sowie im Mischgebiet befinden sich Bauflächen teilweise in hochwassergefährdeten Höhenlagen bis minimal 2,2 m über HN.

Zur Abwehr der Hochwassergefährdung für diese Gebiete und das Wohngebiet Hoher Graben ist im Hohen Graben ca. 100 m nördlich der Wolgaster Landstraße eine Hochwasserschutzanlage errichtet worden.

Die Hochwasserschutzanlage besteht aus einem ca. 3,0 m hohen, geschütteten Damm, in dem als Sperreinrichtung ein Stahlrohr mit vorgesetztem Stau eingebaut wurde.

## 16. Bodenordnung

Der Teil des Flurstückes 64, der Bestandteil des Mischgebietes ist, sollte im Interesse einer weiteren Bebauung mit den Flurstücken 60 und 61/1 ein Grundstück bilden. Der Teil des Flurstückes 69, der Bestandteil des Mischgebietes ist, sollte diesem Grundstück zugeordnet werden.

Die Flächen, die von den Flurstücken 59 und 60 mit dem Gehweg überbaut wurden, sind der öffentlichen Verkehrsfläche der Wolgaster Landstraße zuzuordnen.

Die Fläche, die vom Flurstück 61/3 als Verkehrsfläche festgesetzt ist, ist von der Stadt zu erwerben.

Das Flurstück 55/2 ist teilweise von der Stadt als öffentliche Grünfläche zu erwerben. Ein kleiner Teil des Flurstücks 55/1 nordöstlich des Grabens 28031 ist als öffentliche Grünfläche von der Stadt zu erwerben.

Die Teile der Flurstücke 55/1, 56, 57 und 58, festgesetzt als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes mit der Zweckbestimmung Graben mit Unterhaltungstreifen, sind entsprechend Landeswassergesetz M-V zu sichern.

## 17. Infrastruktur

Der Ortskern Eldenas, mit Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befindet sich an der Wolgaster Landstraße westlich des Plangebietes.

Die Grundschule befindet sich an der Hainstraße und die Kindertagesstätte am Fr.-Wehrstaedt - Weg. Die Kapazitäten dieser Einrichtungen decken den sich aus dieser Planung ergebenden Bedarf ab.

## 18. Kosten der Erschließung

Die Erschließung wurde durch die Hansestadt Greifswald bereits im August 1999 begonnen und ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Für die Erschließung mit den erforderlichen Medien sind gesonderte Erschließungsverträge abgeschlossen worden.

## 19. Flächenbilanz

<u>Nr.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Flächenangabe in m<sup>2</sup></u>	<u>Flächenangabe in m<sup>2</sup></u>
1	WA 1	2.970	
2	WA 2	800	
3	WA 3	4.370	
4	WA 4	5.160	
5	WA 5	5.140	
6	WA 6	930	
7	MI	4.060	
8	Summe Baugebiete		23.430
9	Wolgaster Landstraße	3.190	
10	Lübecker Straße	1.330	
11	Demminer Straße	550	
12	Wismarer Straße	780	
13	ehemaliger Kleinbahndamm	870	
14	Summe Verkehrsfläche		6.720
15	Bierbachgraben mit Unterhaltungstreifen		1.200
16	Ausgleichsfläche 1	650	
17	Ausgleichsfläche 2	3.810	
18	Ausgleichsfläche 3	3.370	
19	Summe Ausgl.flächen		7.830
20	Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Weide mit Teich (privat)	2.620	
21	Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Pferdekoppel mit Reitbetrieb (privat)	5.680	
22	Grünflächen mit der Zweckbestimmung:	1.300	

	Pferdekoppel (privat)	
23	Summe der privaten Grünflächen	9.690
24	Grünfläche mit der Zweckbestimmung: öffentliches verkehrs- begleitendes Grün	1.180
25	Gesamtfläche	49.960

Die Flächenangaben sind gerundet.

Hansestadt Greifswald, den 11.6.2001

gez. König  
Der Oberbürgermeister