

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B455-29/07 vom 10.12.2007

**2. Änderung zum  
Bebauungsplan Nr. 72 – Galgenkampwiesen –  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Begründung**

Stadtbauamt  
Abt. Bebauungsplanung/ Prüfung von Vorhaben  
Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Christine Schätzchen

Tel.: 03834 / 524235

Stand: September 2007

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
1. Geltungsbereich der 2. Änderung	3
2. Bisherige Zielstellung	3
3. Erfordernis der 2. Änderung	3
4. Neue Zielstellung	3
5. Erläuterung der 2. Änderung	4
5.1 Bemerkungen zum Verfahren	4
5.2 Städtebaulicher Entwurf	4
5.3 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	5
5.4 Hochwasserschutz/ Regenwasserableitung	5
5.5 Immissionsschutz	5
6. Flächenbilanz	7
<b>II. Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>8</b>
1. Einleitung	
1.1 Beschreibung der 2. Änderung	8
1.2 Ziele des Umweltschutzes	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	8
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	9
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
3. Zusätzliche Angaben	10
3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	10
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	11
3.3 Zusammenfassung	11

## Anlagen:

- 1 - Baugrunduntersuchung
- 2 - Schallgutachten (44/2006)
- 3 - Grünordnungsplan

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans**

### **1. Geltungsbereich der 2. Änderung**

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 -Galgenkampwiesen- erstreckt sich auf den östlichen Teil des Plangebiets an der Straße Am neuen Friedhof. Der größte Teil der Flächen war für die Ansiedlung der städtischen Gärtnerei (Tiefbau- und Grünflächenamt) vorgesehen, die aber von der Grimmer Straße an den Stützpunkt in der Gützkower Landstraße umzieht, so dass für diese Fläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 72 – Galgenkampwiesen - eine neue Nutzung ausgewiesen werden kann.

### **2. Bisherige Zielstellung**

In der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 72 ist ein Baufeld für die städtische Gärtnerei und die dazugehörigen Freiflächen festgesetzt. Eine Zufahrt ist von der Straße Am neuen Friedhof vorhanden. Entlang der Straße Am neuen Friedhof ist weiterhin ein Mischgebiet mit Baufeldern für eine Ergänzungsbebauung ausgewiesen. Auf den nordwestlichen Flächen und im Süden sind für den Bestand private Grünflächen festgesetzt.

An der westlichen Grenze des 2. Änderungsbereiches ist eine Mulde für die Ableitung des Oberflächenwassers angelegt.

### **3. Erfordernis der 2. Änderung**

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 72 –Galgenkampwiesen- ist abgeschlossen und die Einfamilien- und Reihenhaushausgrundstücke von der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vermarktet worden. Da die Flächen für die vorgesehene Nutzung einer Gärtnerei nicht mehr benötigt werden, soll der Bebauungsplan geändert und die Flächen für den Einfamilienhausbau erschlossen werden.

Für den 2. Änderungsbereich ist die Bebauungsart, die überbaubare Fläche und eine öffentliche Straße festzusetzen.

### **4. Neue Zielstellung**

Der Bereich der 2. Änderung soll zukünftig für eine offene Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern zur Verfügung stehen. Die Grundstücke bieten Platz für 11 Häuser bei einer Grundstücksgröße von ca. 550-700 qm. Die Baugrenzen und die Art und das Maß der Bebauung orientieren sich an dem angrenzenden, bereits realisierten Wohngebiet.

Für die Erschließung der Grundstücke ist eine neue Mischverkehrsfläche in Höhe der jetzigen Zufahrt zu dem Gelände geplant. Entlang dieses Straßenzuges werden die Einfamilienhausgrundstücke angeordnet. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet für eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45°, bei einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über Oberkante Erschließungsanlage.

## 5. Erläuterung der 2. Änderung

### 5.1 Bemerkungen zum Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 -Galgenkampwiesen- berührt die Grundzüge der Planung, so dass ein Änderungsverfahren nach § 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB durchgeführt wurde. Die Festsetzungen für die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet, die Baugrenze, die Geschossigkeit, die Firsthöhe, die Grundflächenzahl und die Erschließung sind neu festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke sind größtenteils im Besitz der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im März/ April 2006. Nach Beschluss des Entwurfs am 25.09.2006 erfolgte dessen Offenlegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis zum 19.12.2006

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf geändert und ein vereinfachtes Verfahren nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt, da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Im Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist für die Fläche des Änderungsbereiches Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 – Galgenkampwiesen - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5.2 Städtebaulicher Entwurf

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes einer Vermarktung zugeführt werden. Für die geplanten Einfamilienhausstandorte zeichnet sich ein Bedarf ab.

Im 2. Änderungsbereich ist bereits ein Baufeld festgesetzt, das für den Neubau der Gebäude der städtischen Gärtnerei geplant war. Über die vorhandene Zufahrt von der Straße Am neuen Friedhof soll das Gelände erschlossen und für die Ausweisung von bis zu 11 Grundstücken für den freistehenden Einfamilienhausbau genutzt werden. Das Mischgebiet entlang der Straße bleibt erhalten.

Die Erschließung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich als Stichstraße, an der die Grundstücke angeordnet werden. Im Zufahrtsbereich von der Straße Am neuen Friedhof sind öffentliche Parkplätze angeordnet.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer möglichen Gebäudehöhe bis zu 8,50 m, die für zwei Vollgeschosse ausreichen. Die gesonderte Lage am Rand des großen Wohngebietes soll auch den Bau von Gebäuden im Bungalowstil ermöglichen. Die Dachneigung wurde von 25° bis zu 45° festgesetzt.

Die Dachneigung orientiert sich dabei an den Festsetzungen des angrenzenden Mischgebietes. Eine Dachform wird nicht festgesetzt, da für die wenigen Häuser abseits der Haupteinschließung aus städtebaulichen Gründen keine Dachform aus dem Bestand abgeleitet oder neu festgesetzt werden soll.

Die Freifläche Gartenbau ist als Entwicklungsfläche für einen ansässigen Landschaftsgartenbaubetrieb vorgesehen.

Auf den südlichen privaten Grünflächen, die im Besitz der Stadt sind, sollen Bäume und Sträucher als Ausgleichsmaßnahme angepflanzt werden.

Aus den textlichen Festsetzungen der Satzung wird der Punkt 5.2 gestrichen. Festgesetzt war, dass Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden dürfen. Da mit dieser Regelung auch die nach Landesbauordnung genehmigungsfreien Gartenhäuser und Abstellschuppen gemeint waren und sich diese Regelung in diesem Wohngebiet als nicht durchsetzbar erwies, soll sie für den Änderungsbereich entfallen.

### 5.3 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Obwohl der Eingriff in Natur und Landschaft bereits beim Aufstellungsverfahren der Satzung Galgenkampwiesen bewertet wurde, wurde eine Überprüfung und Neubilanzierung durchgeführt, um die Umweltauswirkungen zu erfassen. Dazu wurde ein Grünordnungsplan (GOP – sh. Anlage3) erarbeitet, der eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beinhaltet und Ausgleichsmaßnahmen vorschlägt. Dementsprechend sind im Bebauungsplan zeichnerische und textliche (Punkt 8) Festsetzungen getroffen worden.

### 5.4 Hochwasserschutz/ Regenwasserableitung

Für das WA 1 wurde der Punkt 9 „Hochwasserschutz und Geländehöhen“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Auf Anregung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (StAUN) wird die Erdgeschossfußbodenhöhe in diesem Teil des Plangebietes auf mindestens 1,90 m ü. HN festgesetzt. Die Standsicherheit für die Gebäude ist unterhalb der Bemessungshochwassergrenze von 2,90 ü. HN zu gewährleisten, da sich der Bau des Sperrwerkes verzögert und die betroffenen Geländehöhen 1,70 m ü. HN bis 2,60 m ü. HN aufweisen. Die südlichen Baufelder erreichen diese Höhen nicht und sollen im Zuge der Erschließung aufgefüllt werden. Die Oberkante der neuen Erschließungsstraße ist auf mindestens 1,80 m ü. HN vorgesehen. Diese Höhen werden auch von den benachbarten neu bebauten Grundstücken erreicht.

Die Ableitung des Regenwassers für alle Grundstücke im Planbereich erfolgt über eine Leitung in der neuen Erschließungsstraße, weiter in den Kanal in der Straße Am Neuen Friedhof und in den östlichen Entwässerungsgraben, den Vorflutgraben 22. Die vorhandene Mulde am westlichen Rand ist für die angrenzende Bebauung nutzbar.

### 5.5 Immissionsschutz

In dem Änderungsbereich sind Gewerbebetriebe, wie Steinmetz, Bestattungsunternehmen und Gartenbaubetrieb, ansässig. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für diese Grundstücke ein MI-Gebiet festgesetzt. D.h., hier sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um die Immissionen im Änderungsbereich und hier insbesondere die Festsetzung von WA-Gebieten neben dem MI-Gebiet mit den vorhandenen Gewerbebetrieben einschätzen zu können bzw. künftige Konflikte auszuschließen, wurde für das Änderungsgebiet ein Schallgutachten (Anlage 2) erarbeitet. Dieses untersuchte insbesondere die gewerbliche Tätigkeit des Steinmetzbetriebes und des Gartenbaubetriebes.

Das Schallgutachten weist für die noch zu bebauende Fläche im nördlichen Mischgebiet, im Plan mit „BF 2“ gekennzeichnet, eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – im Tagzeitraum um 2,5 dB(A) aufgrund des Steinmetzbetriebes aus.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der zum Gewerbebetrieb zugewandten Grundstücksgrenze wurden nicht weiter betrachtet. Da der Wert der Überschreitung noch in einem Toleranzbereich liegt, wären die Kosten für eine Lärmschutzanlage unverhältnismäßig hoch. Ein eventueller Wall bzw. eine Wand auf dieser geringen Fläche wäre zudem gestalterisch ungünstig.

Da dieses Gewerbe bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort tätig ist, wird dieser als Bestand betrachtet. Bei künftigen gewerblichen Ansiedlungen auf dieser Fläche sind die schalltechnischen Orientierungswerte für ein MI-Gebiet einzuhalten. Um in diesem MI-Gebiet das gemäß § 6 BauNVO zulässige Wohnen zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume nach TA Lärm 98 i.V.m. DIN 4109 (wie Wohn- und Kinderzimmer) bei Gebäuden im MI-Gebiet auf der mit „BF 1“ gekennzeichneten Baufläche nicht an der Süd-/ Ostfassade, auf der mit „BF 2“ gekennzeichneten Baufläche nicht an der Ostfassade und auf der mit „BF 3“ gekennzeichneten Baufläche nicht an der Nord- und der Ostfassade anzuordnen und Terrassen vor diesen Fassaden ausgeschlossen sind.

Im südlich angrenzenden Wohngebiet WA 1 werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum um bis zu 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung wird durch vorbereitende Arbeiten zum Winterdienst verursacht und in der Regel auf wenige Tage im Jahr begrenzt. Für seltene Ereignisse lässt die TA Lärm 98 im Nachtzeitraum höhere Immissionswerte zu. Der dann geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) ist an allen Immissionspunkten eingehalten. Weiterhin kann bei derartigen Witterungsverhältnissen (Temperaturen unter dem Gefrierpunkt und Schneefall) davon ausgegangen werden, dass in der Regel die Fenster geschlossen sein werden und somit der für schutzbedürftige Räume erforderliche Innenlärmpegel sichergestellt ist.

Von dem Bestattungsunternehmen gehen keine Belästigungen aus, die planungsrechtliche Festsetzungen erfordern, da die Häufigkeit von Störungen keine Auswirkungen haben, die Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

## 6. Flächenbilanz

Änderungsbereich insgesamt	3,66 ha
Bestand vor der Änderung	
Fläche für Gärtnerei	1,67 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,01 ha
Mischgebiet	0,98 ha
Verkehrsfläche	0,23 ha
Private Grünfläche	0,77 ha
Planungsziel	
Allgemeines Wohngebiet	0,65 ha
Mischgebiet	0,88 ha
Verkehrsfläche	0,22 ha
Mischverkehrsfläche	0,15 ha
Öffentliche Grünfläche	0,13 ha
Private Grünfläche	1,10 ha
Freifläche Gartenbau	0,52 ha
Wasserfläche	0,01 ha

## **II. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Beschreibung der 2. Änderung**

Die ca. 3,66 ha große Änderungsfläche soll als allgemeines Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden. Zur Erschließung ist eine Mischverkehrsfläche von der Straße Am neuen Friedhof in den Änderungsbereich hinein zu führen. Die bisher nicht baulich genutzte bzw. als Kompostlagerplatz angelegte Fläche soll ein allgemeines Wohngebiet werden.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf den bisher für die Gärtnerei vorgehaltenen Flächen erfordert den Bau einer Zufahrtsstraße, die Fällung von Bäumen und wird zur Versiegelung von Boden auf den Baugrundstücken führen. Zum Ausgleich dieses Eingriffes werden Bäume und Sträucher angepflanzt.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Nach der Verlagerung der städtischen Gärtnerei aus der Grimmer Straße soll auch dieser Stützpunkt im Plangebiet beräumt werden. Die Zufahrt und eine größere Nutzfläche sind bereits befestigt. Zurzeit befindet sich dort noch ein Kompostierplatz für Grünschnitt und Lagerflächen. Im Westen sind eine Grünfläche und die Windschutzhecke mit Großgrün. Eine Teilfläche ist von Betrieben des Mischgebietes angepachtet.

##### **2.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft**

Durch die Versiegelung von Teilflächen und die noch anzutreffenden Nutzungen sind nur wenige Pflanzen und Tiere im Gebiet anzutreffen. Für die Flora und Fauna wird die Planung keinen erheblichen Eingriff darstellen.

Auswirkungen auf die Luftqualität und das örtliche Kleinklima werden nicht verzeichnet. Das Landschaftsbild wird mit der Umsetzung der Planung beeinflusst.

##### **2.1.2 Auswirkungen auf den Menschen**

Die besondere Lage abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen ermöglicht den zukünftigen Bewohnern ein qualitätsvolles Wohnen. Bereits mit der schalltechnischen Untersuchung für die Satzung des Bebauungsplans wurden keine Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet durch den Verkehrslärm für diesen Bereich des Plangebietes festgestellt.

In dem Änderungsbereich sind Gewerbebetriebe, wie Steinmetz, Bestattungsunternehmen und Gartenbaubetrieb, ansässig. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan



wurde für diese Grundstücke ein MI-Gebiet festgesetzt. D.h., hier sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um die Immissionen im Änderungsbereich und hier insbesondere die Festsetzung von WA-Gebieten neben dem MI-Gebiet mit den vorhandenen Gewerbebetrieben einschätzen zu können bzw. künftige Konflikte auszuschließen, wurde für das Änderungsgebiet ein Schallgutachten (Anlage 2) erarbeitet. Dieses untersuchte insbesondere die gewerbliche Tätigkeit des Steinmetzbetriebes und des Gartenbaubetriebes.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung der Planung ist ein Teil der Windschutzhecke zu entfernen und mehrere ausgewachsene Bäume gefällt werden. Es kommt zu einer Neuversiegelung von bisher begrüntem Boden, wodurch sich der Umweltzustand des Bodens, des Wasserhaushaltes, der Tiere und der Vegetation verändert.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 2.3.1 Grünordnung

Für den Änderungsbereich wurde ein Grünordnungsplan (GOP -Anlage 3) erarbeitet, der nach einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich ausweist. Auf der Grundlage dieses GOP sind zum Ausgleich der geplanten Versiegelung zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Mit der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

### 2.3.2 Immissionsschutz

Das Schallgutachten weist für die noch zu bebauende Fläche im nördlichen Mischgebiet, im Plan mit „BF 2“ gekennzeichnet, eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau – im Tagzeitraum um 2,5 dB(A) aufgrund des Steinmetzbetriebes aus.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der zum Gewerbebetrieb zugewandten Grundstücksgrenze wurden nicht weiter betrachtet. Da der Wert der Überschreitung noch in einem Toleranzbereich liegt, wären die Kosten für eine Lärmschutzanlage unverhältnismäßig hoch. Ein eventueller Wall bzw. eine Wand auf dieser geringen Fläche wäre zudem gestalterisch ungünstig.

Da dieses Gewerbe bereits seit mehreren Jahren an diesem Standort tätig ist, wird dieser als Bestand betrachtet. Bei künftigen gewerblichen Ansiedlungen auf dieser Fläche sind die schalltechnischen Orientierungswerte für ein MI-Gebiet einzuhalten. Um in diesem MI-Gebiet das gemäß § 6 BauNVO zulässige Wohnen zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume nach TA Lärm 98 i.V.m. DIN 4109 (wie Wohn- und Kinderzimmer) bei Gebäuden im MI-Gebiet auf der mit „BF 1“ gekennzeichneten Baufläche nicht an der Süd-/ Ostfassade, auf der mit „BF 2“ gekennzeichneten Baufläche nicht an der Ostfassade und auf der mit „BF 3“ gekennzeichneten Baufläche nicht an der Nord- und der Ostfassade anzuordnen und Terrassen vor diesen Fassaden ausgeschlossen sind.

Im südlich angrenzenden Wohngebiet WA 1 werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum um bis zu 4 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung wird durch vorbereitende Arbeiten zum Winterdienst verursacht und in der Regel auf wenige Tage im Jahr begrenzt. Für seltene Ereignisse lässt die TA Lärm 98 im Nachtzeitraum höhere Immissionswerte zu. Der dann geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) ist an allen Immissionspunkten eingehalten. Weiterhin kann bei derartigen Witterungsverhältnissen (Temperaturen unter dem Gefrierpunkt und Schneefall) davon ausgegangen werden, dass in der Regel die Fenster geschlossen sein werden und somit der für schutzbedürftige Räume erforderliche Innenlärmpegel sichergestellt ist.

Von dem Bestattungsunternehmen gehen keine Belästigungen aus, die planungsrechtliche Festsetzungen erfordern, da die Häufigkeit von Störungen keine Auswirkungen haben, die Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

### 2.3.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich des Ryck und liegt mit einer durchschnittlichen Geländehöhe zwischen 1,7 m und 3,5 m ü. HN teilweise unter der Hochwasserbemessungsgrenze von 2,90 m ü. HN.

Für den Änderungsbereich wird ein neuer Punkt 9 „Hochwasserschutz und Geländehöhen“ unter den textlichen Festsetzungen eingefügt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe soll mindestens 1,90 m ü. HN erreichen. Die südlichen Grundstücke müssen mit der Erschließung aufgeschüttet werden. Diese Geländehöhe ist von den westlich angrenzenden bebauten Grundstücken bereits erreicht, so dass hier eine Anpassung an die neu modellierte Geländehöhe erfolgt.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Verzicht, diese bereits genutzte Fläche einer Entwicklung als allgemeines Wohngebiet zuzuführen, könnte sich ein ökologisch hochwertiges Biotop auf dem Gelände entwickeln. Für die nachgefragten Grundstücke für Einzelhäuser müssten andere Flächen bereitgestellt werden, die mit einem größeren Verbrauch von Boden für die äußere Erschließung umgesetzt werden könnten.

Die bisher gewerblich genutzten Flächen könnten auch in das angrenzende Mischgebiet integriert werden, wofür keine Neuerschließung und Planung erforderlich wäre.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der sich in der Bilanzierung auf die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, 1999/Heft 3“ beruft. Weiterhin wurde ein Schallgutachten erarbeitet und eine Baugrunduntersuchung vorgenommen.

Die Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen herangezogen.

### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Anschluss an die Erschließung umzusetzen und werden von den Fachämtern der Stadt beaufsichtigt.

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) soll die Gemeinde durchführen, wenn das WA zu 80 % bebaut ist.

### 3.3 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 –Galgenkampwiesen- wird die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet. Die Standortvorteile rechtfertigen den Erschließungsaufwand und den Eingriff in den Naturhaushalt.

Mit der Umsetzung der Planung können kurzfristig Grundstücke für den Einfamilienhausbau in integrierter Lage erschlossen und damit ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.

Greifswald, den 10.12.2007

gez.: König  
Der Oberbürgermeister