

Anlage 2 zum Beschluss Nr. B541-38/08 vom 03.11.2008

BEBAUUNGSPLAN NR. 92 - AM GRÜNLAND -

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

auf der Grundlage des § 13a BauGB
- Bebauungspläne der Innenentwicklung -
ohne Umweltprüfung

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Bebauungsplanung/ Prüfung von Vorhaben
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Wilke
Tel.: 03834/ 524236

PHS mbH
Markt 20/ 21
17489 Greifswald
Bearbeiter: Dipl. Ing. Bernd Baresel

Stand: Juni 2008

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (B-Plan)

1. Anlass und Ziel der Planung
 - 1.1 Einführung
 - 1.2 Planungsziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete und örtliche Planungen
 - 3.1 Flächennutzungsplanung
 - 3.2 Weitere Planungen
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
5. Städtebauliche Konzeption
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V
 - 6.5 öffentliche/ private Grünflächen
 - 6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.7 Verkehrliche Erschließung
 - 6.8 Ver- und Entsorgung
 - 6.9 Lärmschutz
 - 6.10 Zuordnungsfestsetzungen
7. Immissionsschutz
8. Grünordnung
9. Hochwasserschutz
10. Baugrund
11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans
12. Sonstige Fachplanungen
13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
14. Städtebauliche Daten
15. Kosten

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung vom 17.08.2007 / Ergänzung vom 09.07.2008
Büro für Ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH
Postfach 1124
17464 Greifswald
2. Bebaubarkeitsuntersuchung vom 08.08.2007
Ingenieurbüro Gusen
Marienstr. 22 - 24
17489 Greifswald
3. Tätigkeitsbericht vom Oktober 2007
BIOM
Feldstraße 3
17498 Jarmshagen

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (B-Plan)

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung

Die Hansestadt Greifswald plant auf dem Gelände „Am Grünland,, im Birnenweg die Ausweisung eines Wohngebietes für den individuellen Wohnungsbau.

Das Plangebiet ist mit eingeschossigen Baracken sowie einem Heizhaus bebaut. Ursprünglich als Kinderbetreuungseinrichtungen bzw. als Ausbildungsstätte für Lehrlinge genutzt, ist bis auf ein Gebäude (Kindergarten „Am Grünland,,) keine Nutzung mehr vorhanden.

Eine Nutzung der Gebäude erscheint auch unter Berücksichtigung des Bauzustandes als wenig wahrscheinlich. Für den noch vorhandenen Kindergarten sind die baulichen Voraussetzungen ebenfalls nicht optimal. Durch die Bürgerschaft der Stadt wurde daher der Beschluss zur Verlagerung und Neubau an einem anderen Standort bereits gefällt. Die brachliegenden Flächen und Gebäude beeinträchtigen das Stadtbild der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und stellen eine potentielle Gefährdung der Öffentlichkeit dar.

Aufgrund der demographischen Entwicklung der Bevölkerung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in den letzten Jahren, sowie den gestiegenen Anforderungen an heutigen Wohnraum ist ein Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen festzustellen. Insbesondere für die Realisierung von individuellen Wohnbedürfnissen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) stehen in der Innenstadt nicht ausreichend Flächen zur Verfügung.

1.2 Planungsziel

Ziel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist es, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau dem gestiegenen Bedarf im innerstädtischen Bereich abzudecken.

Mit dem Angebot an attraktiven innerstädtischen Wohnraum soll insbesondere der Nachfrage durch junge Familien entsprochen werden.

Greifswald will damit positiv auf die demographische Entwicklung einwirken, und so zur Stärkung seiner Wirtschafts- und Kaufkraft beitragen.

Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, den derzeit unbefriedigenden Zustand und potentiellen Gefahrenherd zu beseitigen.

Ziel der Planung ist es, den Bereich des Plangebietes zu revitalisieren und damit einen positiven Beitrag zur Gesamtentwicklung der Universitäts- und Hansestadt zu leisten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Allgemeine Lage

Land	- Mecklenburg/ Vorpommern	
Kreis	- Universitäts- und Hansestadt Greifswald	
Gemeinde	- Universitäts- und Hansestadt Greifswald	
Gemarkung	- Greifswald	
Flur	- 40	
Flurstück	- 100/10	13826 m ²
Größe	- gesamt	13826 m ²

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Stadtteil „Obstbausiedlung“.

Dieser Stadtteil befindet sich zwischen „Südlicher Mühlenvorstadt“; „Südstadt“ und Eisenbahnlinie (Stralsund – Berlin). Geprägt ist der Stadtteil durch eine offene Bebauung. Neben Einfamilienhäusern mit angrenzenden Gärten, die den Charakter des Gebietes bestimmen, sind nur einige Mehrfamilienhäuser zu finden.

Diese Art der Bebauung hat das Gebiet zu einem gefragten Wohnstandort innerhalb der Universitäts- und Hansestadt werden lassen.

Das Plangebiet selbst befindet sich am südöstlichen Rand der Obstbausiedlung. Die Entfernung zum historischen Stadtzentrum beträgt ca. 1200 Meter (Markt, Luftlinie).

Grenzen, umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an eine unbebaute Fläche (Grünland) die zum Teil als Wiese/ Weide landwirtschaftlich genutzt wird. Bedingt durch die Innenstadtlage der Grünfläche ist die landwirtschaftliche Nutzung aber von untergeordneter Bedeutung und aus mittelfristiger Sicht ohne Perspektive.

Nordöstlich grenzt auf ca. 40 m ein privat genutzter Garagenkomplex an das Plangebiet. Nach Osten schließt sich eine 4-geschossige Wohnbebauung in industrieller Bauweise (Blockbauweise) an das Flurstück an.

Ein- und zweigeschossige freistehende Wohnhäuser bilden mit ihren Gärten die Grenze nach Süden.

Südwestlich verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg unmittelbar am Plangebiet vorbei, der parallel zur Bahntrasse direkt ins Stadtzentrum der Universitäts- und Hansestadt führt.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplanung

Für den Bereich des geplanten Vorhabens liegt ein Flächennutzungsplan vor. Dieser Flächennutzungsplan ist seit 1999 wirksam.

Innerhalb des genannten Planes wird der zu überplanende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit stellt die geplante Wohnbebauung keinen Widerspruch zu den Zielen der übergeordneten Bauleitplanung dar.

3.2 Weitere Planungen

Laut Beschluss der Bürgerschaft ist der Landschaftsplan bei allen umweltrelevanten Planungen frühzeitig und zwingend als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplan ist die B-Planfläche als Mischgebiet dargestellt, die angrenzende Grünlandfläche als Dauergrünlandfläche mit extensiver Nutzung, Vorrangfläche für Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen zur Sicherung des Naturhaushaltes, der Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft und der Erholungsvorsorge.

Weitere Planungen sind für den Bereich des B-Plans 92 – Am Grünland – nicht vorhanden.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsbereich

Bisherige Entwicklung

Die Entwicklung des Stadtteils „Obstbausiedlung“ und damit des zu betrachtenden Standortes begann am 14.06.1920 mit der Gründung einer Erbbaugenossenschaft. Da dieses Gebiet bis dahin vorwiegend landwirtschaftlich (Obstanbau) genutzt wurde bekam die Genossenschaft den Namen „Obstbausiedlungs-Genossenschaft". Gegenstand der Unternehmensgründung war die Beschaffung von Land und Wohnraum für weniger Begüterte.

1922 wurden die ersten 4 Häuser gebaut.

Ende 1930 waren 68 Häuser entstanden und Strom- und Gasleitungen verlegt.

Von 1932 bis 1938 wurde der Straßen- und Wegebau durch viele freiwillige Arbeitseinsätze vorangetrieben. Zu dieser Zeit erhielt auch der Birnenweg seine Pflasterung.

Auch der Eigenheimbau ging voran, so dass 1939 insgesamt 130 bebaute Siedlerstellen vorhanden waren.

Im Jahr 1967 wurde der Grundstein für einen neuen Produktionsbetrieb zur Herstellung von elektronischer Schiffsausrüstung (dem späteren VEB Nachrichtenelektronik Greifswald, NEG) in Greifswald gelegt.

Gleichzeitig wurden auf dem Gelände des heutigen Planungsgebietes (am Grünland) 4 Hallen für die Lehrlingsausbildung des neuen Betriebes errichtet.

Bedingt durch den hohen Frauenanteil der Belegschaft des NEG wurde 1970 die Umwandlung von 2 Hallen zu Kindergärten erforderlich.

Es entstanden insgesamt 162 Kindergartenplätze.

Durch den wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Wandel in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald haben sich für die Nutzung des Standortes „Am Grünland“ zum Teil erhebliche Änderungen ergeben.

Mit dem Rückgang der Geburtenzahlen in der Stadt wurden auch einige der zahlreich vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen nicht mehr benötigt. Insbesondere Standorte mit ungenügender Ausstattung bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz wurden in diesem Zusammenhang abgebaut. Dieses ist auch für die am Standort „Am Grünland“ ehemals vorhandenen Betreuungseinrichtungen festzustellen. Auch für den noch vorhandenen Kindergarten „Am Grünland“ wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bereits die Verlagerung an einen anderen Standort beschlossen.

Für die Berufsausbildung haben sich ebenfalls erhebliche Änderungen ergeben, die Auswirkungen auf den Standort haben. Neben Veränderungen in der Struktur der Ausbildung hat sich vor allem der quantitative Umfang stark reduziert. Betriebe in der ehemals vorhandenen Größe (NEG, KKW-Nord) sind nicht mehr vorhanden, Ausbildungskapazitäten (Berufsausbildung) wurden aus Kostengründen an anderen Standorten zusammengefasst. Dazu kommt, dass auch in diesem Bereich der allgemeine Bevölkerungsrückgang wirksam wird.

Absehbar ist, dass der Standort „Am Grünland“ für Ausbildungszwecke nicht mehr benötigt wird.

Anderweitige gewerbliche Nutzungen hatten nur provisorischen Charakter und waren von nur kurzer Bestandsdauer gekennzeichnet.

Allgemein lässt sich feststellen, dass der Standort für eine gewerbliche Nutzung nicht optimal geeignet ist. Die unmittelbare Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten lässt ein hohes Konfliktpotential vermuten. Gleichzeitig ist die Erschließung (Verkehr) nur

eingeschränkt aus nördlicher Richtung möglich und führt damit ebenfalls durch die angrenzenden Wohngebiete.

Derzeitige Situation

Zurzeit ist das Plangebiet durch brach liegende Flächen und ungenutzte Gebäude gekennzeichnet. Mit Ausnahme des noch vorhandenen Kindergartens „Am Grünland“ verfallen die Gebäude in zunehmendem Maße. Witterung und Vandalismus sind hier als Ursachen zu nennen. Mit dem sich ständig verschlechternden Bauzustand der Gebäude erhöht sich auch ständig die potentielle Gefahr, die damit von diesem Standort ausgeht. Zwischen den Gebäuden und befestigten Flächen beginnt sich eine Ruderalflora herauszubilden.

Eigentumsverhältnisse

Für das Planungsgebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende Eigentumsverhältnisse festzustellen:

Flurstück	100/10
Eigentümer	HPE Hanse Planungs- und Erschließungs GmbH

Umschlossen wird das gesamte Plangebiet von privaten und öffentlichen Flächen.

5. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, den Standort „Am Grünland“ wieder in die gewachsene Struktur des Stadtteils einzufügen und mit einer neuen Nutzung zu verbinden. Die zurzeit bestehenden Gebäude und Freiflächen wirken in ihrer Dimension und Gestaltung als störende Elemente und stellen damit ein städtebauliches Defizit dar.

Abgeleitet aus der Analyse des Standortes lassen sich folgende Leitsätze für die Planung zusammenfassen:

- Schaffung eines Wohngebietes mit zukunftsorientierter, individueller Wohnbebauung,
- Integration der Wohnnutzung in die städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der gewachsenen Wegebeziehungen,
- Berücksichtigung von ökologischen Prinzipien bei der Realisierung des Projektes, um eine nachhaltige Entwicklung des Standortes zu gewährleisten.

Ausgehend von den genannten Leitsätzen wurde das Städtebauliche Konzept erarbeitet.

Grundlage der Planung ist die von Ost nach West verlaufende Haupterschließungsstraße (Planstraße B), die an den im östlichen Bereich vorhandenen Fußweg/ Stichstraße anbindet. Im westlichen Bereich bildet ein Wendehammer (Lastkraftwagen bis 10 m, EAE 85/95) den Abschluss der Straße.

Nach Süden folgt dann die Erschließungsstraße (Planstraße A) dem Lauf der vorhandenen Zufahrtsstraße und bindet an den Birnenweg an. Von hier erfolgt auch die Zufahrt zum neuen Wohngebiet.

Das Erschließungssystem nimmt vorhandene Wegebeziehungen auf und gewährleistet durch seine einfache klare Gliederung eine gute Orientierung. Gleichzeitig werden durch die unkomplizierte Straßen- und Wegeführungen geringere Erschließungskosten erwartet.

Von diesem Erschließungssystem ausgehend wurden die zukünftige Bebauung sowie die daraus resultierende Parzellierung geplant.

Nördlich der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) entstehen auf 6 ca. 700 m² großen Grundstücken freistehende Einfamilienhäuser. Größe und Zuschnitt der Flurstücke erlauben großzügige Wohngebäude mit Süd- bzw. Westausrichtung.

Nach Süden schließen sich insgesamt 10 Wohneinheiten in 5 Doppelhäusern an.

Die Ausrichtung (Erschließung im Norden, Garten im Süden) ist für Doppelhäuser optimal und sichert eine hohe Wohnqualität für die geplanten Wohnungen. Die Größe der Flurstücke wird ca. 330- 700 m² betragen.

Auf den verbleibenden Flurstücken im Süden des Plangebietes entstehen weitere Einzel- oder Doppelhäuser mit Süd- bzw. Westausrichtung. Erschlossen werden diese ca. 630- 740m² großen Grundstücke über die Planstrassen B und C.

Insgesamt entstehen 21 Wohneinheiten in 15 Einzel- oder Doppelhäusern. Flurstücksgrößen von 330- 700 m² gewährleisten ausreichend Platz zu Schaffung großzügiger, moderner Wohnungen.

Süd- bzw. Westausrichtung bieten günstige Voraussetzungen zur Integration von Anlagen zur Solarenergienutzung.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

- Für die Baufelder 1,2,3,4 und 5 wird das allgemeine Wohngebiet (WA) § 4 (1), 4 (2) BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Verkaufsflächen zur Versorgung des Gebietes dürfen insgesamt 50 m² nicht überschreiten.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen zur Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden nicht zugelassen.

▪ Begründung

- Standortwahl

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche. Die ursprüngliche Nutzung (Berufsausbildung, Kinderbetreuung) ist aufgrund der demographischen Entwicklung und der geänderten Rahmenbedingungen in der Berufsausbildung an diesem Standort nicht mehr gegeben. Die ehemalige Bebauung ist seit längerer Zeit ungenutzt und teilweise in desolatem Zustand.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich der derzeitige Zustand der Fläche als erheblicher Missstand dar. Die verbliebenen ungenutzten Gebäude verursachen Kosten (Sicherung usw.) und bilden ein erhebliches Gefahrenpotential für die Bevölkerung. Eine Nachnutzung des Standortes ist im dringenden Interesse der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und wird zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Die vorhandene Infrastruktur bietet dazu günstige Bedingungen.

- Nutzungsart

Für Greifswald, wie für viele andere Städte ist ein eindeutiger Trend in der Entwicklung der Wohnstruktur erkennbar. Festzustellen ist eine stabile Nachfrage nach qualitativ hochwertigem, innerstädtischem Wohnraum. Dabei werden alle Wohnformen, von Mehrfamilienhäusern bis zu den individuellen Wohnformen (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) nachgefragt.

Der Investor beabsichtigt auf dem Grundstück dieser Nachfrage nach individuellem Wohnraum mit zum Verkauf bestimmten Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gerecht zu werden.

Insgesamt wird damit gleichzeitig die wirtschaftliche und soziale Infrastruktur der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gestärkt.

- Kapazität

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (Stand Juli 2007) erarbeitet. Entsprechend dieses Konzeptes ergeben sich für das Plangebiet folgende Kapazitäten:

Baufeld 1	6 WE
Baufeld 2	6 WE
Baufeld 3	4 WE
Baufeld 4	2 WE
Baufeld 5	3 WE
Gesamt B-Plan Nr. 92	21 WE

Für die Wohnbauflächenbilanz der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ergibt sich dabei folgende Änderung:

Flächenart	Bauland		GRZ	WE	EW (2,3 EW/W)
	Brutto	Netto			
B-Plan Nr. 92	1,38 ha	1,17 ha	0,4	21	48,3

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Baufelder 1,2,3,4 und 5

Errichtung von Wohnungen im ein- bis dreigeschossigen individuellen Wohnungsbau (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).

Diese Baufelder befinden sich im engeren Umfeld zu anderen Wohngebieten und sollen dem Wohnen vorbehalten bleiben. Damit soll eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche soll großflächige Verkauereinrichtungen ausschließen und Nutzungskonflikte vermeiden.

Für die gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen stehen innerhalb der Stadt andere Flächen zur Verfügung. Durch den Anschluss sollen Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie mit angrenzenden Gebieten vermieden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

In den Nutzungsschablonen wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 festgelegt.

▪ Begründung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze der baulichen Nutzung. Sie erfolgte unter Berücksichtigung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung/ Grundstücksschnitte und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Sie soll in Verbindung mit den anderen Festsetzungen zur Bauweise eine den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Bebauung sicherstellen.

6.2.2. Geschossflächenzahl

In den Nutzungsschablonen wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl einheitlich mit 1,2 festgesetzt.

▪ Begründung

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht der gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze der baulichen Nutzung. Sie erfolgte unter Berücksichtigung der im städtebaulichen Konzept geplanten Bebauung. Sie soll in Verbindung mit den anderen Festsetzungen zur Bauweise eine den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Bebauung sicherstellen.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlage

Die Obergrenze der Vollgeschossigkeit i. V. mit den maximal zulässigen Traufhöhen wird gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wie folgt festgelegt:

Baufeld 1	I - II	TH über FB	7,0 m
Baufeld 2	I - III	TH über FB	9,0 m
Baufeld 3	I - III	TH über FB	9,0 m
Baufeld 4	I - III	TH über FB	9,0 m
Baufeld 5	I - II	TH über FB	7,0 m

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den vertikalen Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche – gemessen in der Fahrbahnmitte – (über OK FB) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

▪ Begründung

Die maximale Geschossigkeit in Verbindung mit den Obergrenzen der Traufhöhen wurde entsprechend der Zweckbestimmung der Flächen auf der Grundlage der im städtebaulichen Konzept geplanten Bebauung festgelegt. Die Festlegungen berücksichtigen die entsprechenden Werte der angrenzenden Bebauung und sollen eine harmonische Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes sicherstellen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Entsprechend der Darstellung in den Nutzungsschablonen werden für die Baufelder folgende Bauweisen gemäß § 22 BauNVO festgesetzt:

Baufeld 1	Offene Bauweise/ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
Baufeld 2	Offene Bauweise,
Baufeld 3	Offene Bauweise,
Baufeld 4	Offene Bauweise/ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
Baufeld 5	Offene Bauweise/ nur Einzelhäuser zulässig.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude selbst darf 50 Meter nicht überschreiten. Der Grenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V. In der geschlossenen Bebauung ist die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

▪ Begründung

Die Festsetzung der Bauweise wurde unter Berücksichtigung des vorhergehenden städtebaulichen Konzeptes sowie der umgebenden Bebauung vorgenommen. In Verbindung mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Realisierung der Planungsziele gesichert werden. Gleichzeitig wird eine zu massive Bebauung des Plangebietes verhindert. Die Einschränkung der Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser (WA 1, 4 und 5) soll eine offenere Bebauung zu den Randbereichen des Planungsgebietes gewährleisten.

Im Kernbereich des Planungsgebietes bleibt dagegen eine Reihenhausbauweise als individuelle Wohnform möglich.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Baufelder festgesetzt.

Die Abgrenzung der Baufelder wird als Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO festgelegt.

Als Ausnahmen dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und 14 (2) BauNVO, ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung,
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,7 Meter,

- durch Treppenanlagen, Laubengänge und Balkone in einer Tiefe von maximal 1,5 Meter,
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3,0 Meter,
- durch Eingangsüberdachungen/ Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 Meter.

▪ Begründung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte unter Berücksichtigung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und soll eine geordnete, nicht zu massive Bebauung des Standortes gewährleisten.

Die Abgrenzung der Baufelder mittels Baugrenzen schafft für die weiteren Planungen den erforderlichen Spielraum, ohne die städtebaulichen Absichten/ Vorgaben aufzugeben. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, ein zurücktreten hinter die Baugrenze ist jedoch möglich.

Als Ausnahmen festgelegte Überschreitungsmöglichkeiten bieten ausreichend Spielraum für die individuelle Gestaltung der geplanten Bebauung.

Zur Rechtseindeutigkeit sind die Baufelder vermaßt.

6.3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO für die Haltung von Kleintieren sind unzulässig.

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Ab- und Regenwasser dienende Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.

▪ Begründung

Zu der nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gehören auch Anlagen für die Kleintierhaltung.

Diese sollen zur Vermeidung von Nachbarschafts- und Nutzungskonflikten ausgeschlossen werden.

Weitere Nebenanlagen zur Erschließung sowie Terrassen, Pergolen, Einfriedungen usw. sind zulässig.

6.4 Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V

6.4.1 Fassaden

Für die Fassadenoberflächen sind zulässig:

- Putzflächen, Glattputz,
- Klinker, Betonverblendsteine, Holz, Glas, Zementgebundene Faserplatten bis zu 80 % der geschlossenen Fassadenflächen zur Gliederung von Fassade und Baukörpern.

▪ Begründung

Eine architektonische Vorprägung des Gebietes ist nicht vorhanden, die umgebende Bebauung besteht jedoch weitgehend aus Putzbauten.

Die Zulassung verschiedenster Oberflächenmaterialien zur Gliederung von Fassaden und Baukörpern soll Uniformität verhindern und für eine große Gestaltungsvielfalt in der weiteren Planung sorgen.

6.4.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Für die Dachformen sind zulässig:

- Flach geneigte Pultdächer, Dachneigung 5°- 30°,
- Satteldächer, Dachneigung 15°- 45°,
- Flachdächer,
- Sowie Kombinationen aus den oben genannten Dachformen.

▪ Begründung

Die Festsetzung der Dachformen erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Damit sollen die dort vorgeschlagenen Gebäudeformen in der weiteren Bearbeitung umgesetzt werden. Die gewählten Dachformen fügen das Wohngebiet zu einer gestalterischen Einheit und sind Ausdruck des individuellen Charakters des Gebietes innerhalb der Stadt.

Darüber hinaus bieten die zulässigen Dachformen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der weiteren Planung.

6.4.3 Einfriedungen

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind blickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 Metern zulässig.

▪ Begründung

Die Festsetzungen sollen eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung des Plangebietes fördern und gleichzeitig nicht gewünschte, trennende Gestaltungselemente ausschließen.

6.4.4 Hausmüllbehälter

Die Stellfläche für die Hausmüllbehälter auf den Grundstücken ist so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz, Rankgerüste, Pflanzungen usw.) abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

▪ Begründung

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass der Gesamteindruck des Grundstückes durch Müllbehälter u. ä. beeinträchtigt wird.

6.5. Öffentliche/ Private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen erfolgt gemäß Planzeichnung im südwestlichen Randbereich des Plangebietes.

Die entlang der Eisenbahntrasse festgesetzten Grünflächen werden als private Grünflächen ausgewiesen.

▪ Begründung

Die entlang der Bahntrasse bestehenden landschaftsbestimmenden Bäume und Baumgruppen bilden eine gute Basis für die Eingrünung des künftigen Wohngebietes und sollen erhalten werden. Gleichzeitig bieten sie als Abstandsgrün einen gewissen natürlichen Schall-, Immissions- und Sichtschutz für die zukünftige Wohnbebauung.

6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

6.6.1 Anpflanzungen und Erhaltungsgebote

Erhaltungsgebot

Festgesetzte Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten, bzw. bereits vorhandene Lücken sind mit Pflanzungen entsprechend Pflanzliste zu ergänzen.

Im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind außerhalb von Straßenverkehrsflächen Geländeaufrhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungen unzulässig. Wo dies nicht möglich ist, kann das Überleben der Bäume ggf. durch Kroneneinkürzungsschnitt gesichert werden. Der nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauausführung zu schützen (§ 11 Abs.4 LBauO M-V). Die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung (RAS-LG) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu gewährleisten.

Anpflanzgebot

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück mindestens ein mittelgroßer Laubbaum (nach Pflanzliste) oder ein hochstämmiges Obstgehölz (z. B. Pflaume, Apfel, Birne) zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Anpflanzung von Gehölzen ist mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB und ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Arten zu realisieren.

Grundstückseinfriedungen, die in Form einer Hecke erstellt werden, dürfen nur aus orts-/ landschaftsüblichen Laubgehölzen bestehen.

Der Randbereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ist mit einer standortgerechten Bepflanzung nach Pflanzliste einzugrünen.

Art der Anpflanzungen

Sträucher

Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind Gehölze zu verwenden, die mindestens 2x verpflanzt, eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen, standortgerecht und heimisch sind.

Für die Pflanzdichte der Sträucher gilt:

Großsträucher 1 St/ 3 m²

Mittelsträucher 1 St/ m²

Pflanzliste Sträucher:

Blut-Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gelbholz-Hartriegel	(Cornus stolonifera)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Bibernell-Rose	(Rosa pimpinellifolia)
Roter Holunder	(Sambucus racemosa)
Salweide	(Salix caprea)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Kriech-Weide	(Salix repens)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Besengingster	(Cytisus scoparius)
Weißdorn, eingrifflicher	(Crataegus monogyna)
Weißdorn, zweigriffliger	(Crataegus laevigata)

Bäume

Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind Hochstämme mit Ballen und einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.

Pflanzliste Bäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Silberweide	(Salix alba)
Lorbeer-Weide	(Salix pentandra)
Reif-Weide	(Salix daphnoides)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Var: "Zitrone des Nordens"	(Sorbus aucuparia edulis)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Hain-Buche	(Carpinus betulus)
Schwarze-Erle	(Alnus glutinosa)
Stieleiche	(Quercus robur)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Wildapfel	(Malus silvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)

Anwuchspflege

Die o. g. Festlegungen (Pflanzbindung) sind über eine 3- jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu sichern.

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

Befestigung

Versiegelungen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen, Verkehrsberuhigte Bereiche), sowie Befestigungen auf den einzelnen Grundstücksflächen für Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und Tragschichten herzustellen.

▪ Begründung

Die Festsetzung der Erhaltungs- und Anpflanzgebote dient dem Schutz erhaltungswürdiger Naturgüter, sowie der Sicherstellung eines funktionierenden Naturhaushaltes. Gleichzeitig wird die Qualität des Wohnumfeldes, die maßgeblich von begrünten und unversiegelten Flächen abhängt, gesichert.

6.7 Verkehrliche Erschließung

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung wurden im Plangebiet 3 Planstraßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Planstraße A verläuft von der Anbindung an den Birnenweg südlich des Plangebietes in nördliche Richtung und bildet die Zufahrt für Kraftfahrzeuge zur geplanten neuen Wohnbebauung.

Daran anschließend verläuft die Planstraße B senkrecht zur Planstraße A in Ost- West Richtung. Planstraße B reicht von der West- bis zur Ostgrenze des B-Plan Gebietes und durchtrennt das Plangebiet in ganzer Länge.

Das westliche Ende der Straße bildet ein Wendehammer (Lastkraftwagen bis 10 Meter, EAE 85/95). Nach Osten grenzt die Planstraße B unmittelbar an das Flurstück 98/7 (Feldstraße) und bietet hier einen Übergang für Fußgänger und Radfahrer in das östlich angrenzende Wohngebiet. Eine Durchfahrt für Kfz ist an dieser Stelle nicht vorgesehen und wird durch Poller und ähnliche Gestaltungselemente verhindert.

Im östlichen Bereich bindet an die Planstraße B eine kleine Stichstraße (Planstraße C) zur Erschließung des Baufeldes WA 5 an.

Die Verkehrsflächen der Planstraßen A und B sind durchgehend mindestens 5,5 m breit. In Teilbereichen kann die Breite der Fahrbahn bis auf 3 m zur Aufnahme von Park- oder Grünstreifen bzw. Anlagen der technischen Infrastruktur reduziert werden.

Damit ist ein ungehinderter Verkehrsablauf für den Begegnungsfall LKW-PKW gewährleistet.

Die Verkehrsfläche der Planstraße C besitzt durchgehend eine Breite von 4 m. (siehe Prinzipschnitte A-A, B-B, C-C).

Die Kurvenausrundungen erhalten einen Mindestradius von 5 m.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ und wird als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Am südlichen Ende der Planstraße A, in unmittelbarer Nähe zur Zufahrt, wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ zur Aufnahme des allgemeinen ruhenden Verkehrs ausgewiesen.

▪ Begründung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planungsrechtliches Erfordernis dar. Die Festsetzung erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und soll die öffentlich rechtliche Erschließung des Plangebietes gewährleisten.

6.8. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet liegen südlich im Bereich des Birnenweges, bzw. östlich im Bereich der Feldstraße (Flurstück 98/ 7).

Stromversorgung

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein 0,4 kV Kabel zu Versorgung der ehemaligen Bebauung. Dieses Kabel wird teilweise über private Flächen (Flurstück 101/11) auf das Plangebiet (Flurstück 100/10) geführt.

Das B-Plangebiet Nr. 92 ist vollständig neu zu erschließen. Vorhandener Bestand muss kostenpflichtig vom Erschließungsträger über den zuständigen Netzbetreiber außer Betrieb genommen werden. Eine Bergung des Altbestandes kann nach Auftragserteilung gegenüber dem Netzbetreiber durchgeführt werden. Bei der Neuerschließung erfolgt eine Integration in den vorhandenen äußeren Anlagenbestand. Dieses beginnt bei KVS F 75 (Standort am Giebel Feldstrasse 40 B) und endet am KVS O 29 (Standort Birnenweg). Das neue Kabelnetz wird als EIN- Kabellösung zu errichten sein. Das bedeutet, dass in jeder Planstrasse ein Hauptkabel zu planen ist. Im Bereich der Kreuzung Planstrasse A/ Planstrasse B ist ein geeigneter Kabelverteilerschrank B 04 vorzuhalten.

Trinkwasser

Im Plangebiet befindet sich eine alte Trinkwasserleitung (DN 100 GG) die jedoch ebenfalls über private Flächen (Flurstück 100/1 und 100/12) verläuft.

Für die Erschließung ist eine neue Trinkwasserleitung vorgesehen, die im Birnenweg an das vorhandene Trinkwassernetz anschließt und im öffentlichen Bauraum verlegt wird.

Abwasser

Für die vorhandene Bebauung befinden sich alte Leitungen und Schächte im Plangebiet. Genaue Lage und Dimension sind jedoch nicht mehr sicher feststellbar.

Für die Neuinstallation der Schmutzwasserversorgung sind die Schächte im Birnenweg (DN 200 Stz) bzw. Feldstraße vorgesehen. Die Leitungsführung erfolgt im öffentlichen Bauraum. Dimension und Höhenlage sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Inwieweit alte Entwässerungsanlagen nutzbar sind ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zu prüfen.

Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet erfolgt im freien Gefälle über einen Regenwasserkanal im öffentlichen Straßenraum. Eine Anschlusspflicht ist vorgesehen. Abgeleitet wird das Regenwasser in den Graben 25/3 im Nordosten des Plangebietes.

Löschwasser

Für den Grundschutz der Löschwasserversorgung ist von einem Bedarf von 96 m³ über 2 Stunden (DVGW W 405/ WA, bis 3 Vollgeschosse, Gefahr Brandausbreitung mittel) auszugehen.

Dieser Löschwasserbedarf ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitzustellen. Der Löschbereich umfasst dabei alle im Umkreis von 300 m vorhandenen Entnahmestellen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Anzahl und Lage von eventuell zusätzlich erforderlichen Entnahmestellen im Plangebiet zu prüfen.

Fernwärme

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet wurde mittels Fernwärme aus dem Fernwärmenetz der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit Heizenergie versorgt. Die dazugehörige Sockelleitung wird im Rahmen der Erschließung bis zur Ostgrenze des Plangebietes (Feldstraße, Grenze zu Flurstück 98/ 7) zurückgebaut.

In der Erschließungsplanung ist eine Erweiterung des Leitungsbestandes im unterirdischen, öffentlichen Bauraum vom vorhandenen Anbindepunkt vorgesehen.

Gasversorgung

Leitungen der Gasversorgung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Inwieweit eine wirtschaftliche Versorgung mit Erdgas für die zukünftige Wohnbebauung möglich ist, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und gegen eine Versorgung mit Fernwärme betriebswirtschaftlich abzuwägen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Diese dienen sowohl der Versorgung der vorhandenen Bebauung als auch der Versorgung über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 92 hinaus.

Die zur Versorgung des Plangebietes vorhandenen Telekommunikationsleitungen werden im Rahmen des Abbruchs der bestehenden Bebauung zurückgebaut. Für die neu geplante Wohnbebauung erfolgt eine Neuinstallation im unterirdischen, öffentlichen Bauraum.

Die überregionale Telekommunikationsleitung bleibt bestehen und wird von Überbauung freigehalten. Die Kennzeichnung in der Planzeichnung erfolgt als nachrichtliche Übernahme (als unterirdische Leitung).

Müllentsorgung

Der Müll ist über haushaltsbezogene Mülltonnen durch den kommunalen Entsorgungsbetrieb zu entsorgen.

Zu diesem Zweck sind entsprechende Plätze auf den Grundstücken bereitzuhalten.

Die Grundstücke im Baufeld WA 5, die über Planstraße C erschlossen werden, müssen am Tag der Abholung die Müllbehälter im Bereich der Planstraße B bereitstellen. Zur Gewährleistung der Befahrung durch die Müllfahrzeuge sind für den Bereich der Planstraße B keine Einschränkungen der Fahrbahn (Grün- bzw. Parkstreifen) vorgesehen.

▪ Begründung

Für die mit dem vollständigen Ausbau des Plangebietes entstehende Anzahl von Wohneinheiten, wird die Bereitstellung der entsprechenden technischen Ver- und Entsorgungsmedien erforderlich.

Dafür sind die entsprechenden Netze und Einrichtungen im öffentlichen Bauraum zu schaffen. Der Verzicht auf Grün- bzw. Parkstreifen im Fahrbahnbereich (Planstraße B) wird durch die fehlende Wendemöglichkeit (östlicher Bereich) begründet.

6.9 Lärmschutz

In der Planzeichnung wird ein 50 m breiter, parallel zur Bahntrasse verlaufender Bereich als Lärmpegelbereich II ausgewiesen.

Innerhalb dieses Bereiches ergibt sich an den mit Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Gebäudeseiten gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß (R_w, res) von 30 dB für Außenbauteile.

▪ Begründung

In der im Rahmen des Planungsverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die für das zukünftige Wohngebiet zu erwartenden Schallimmissionen prognostiziert.

Für Teilbereiche wurde dabei ein Beurteilungspegel von bis zu 60 dB (Lärmpegelbereich II, aus Schallimmissionen durch Gewerbe, siehe dazu auch Pkt. 7) ermittelt.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Schaffung eines angenehmen Wohnklimas. Die Festsetzung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen der DIN 4109 und ist mit dem heutigen Stand der Technik zu gewährleisten.

Weitere Maßnahmen zum Schallschutz werden nicht erforderlich.

6.10. Zuordnungsfestsetzungen

Der B-Plan Nr. 92 – Am Grünland – wird nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Mit diesem Verfahren entfällt die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt. Damit entstehen in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Kosten.

Die unter Punkt 6.6 aufgeführten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmen werden im B-Plan festgesetzt und den jeweiligen Grundstücken auch kostenmäßig zugeordnet.

7. Immissionsschutz

Die für das Gelände entscheidenden Immissionen gehen, bedingt durch die örtliche Lage, im Wesentlichen von drei verschiedenen Emissionsquellen aus.

Zu nennen sind hier der Straßeverkehr (Gützkower Straße, Feldstraße), der Schienenverkehr (Bahnlinie Greifswald - Züssow) und das angrenzende Gewerbegebiet (südwestlich, Getreidewirtschaft).

In einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH, vom 17.08.2007/ Ergänzung vom 09.07.2008) wurden die betreffenden Geräuscheinwirkungen betrachtet und in einer Schallimmissionsprognose berechnet.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch den Straßen- und Schienenverkehr keine Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (DIN 18005, WA 55 dB(A) Tagzeit/ 45 dB(A) Nachtzeit) auftreten.

Schallimmissionen, die für das Gewerbegebiet südwestlich des Plangebietes (Getreidewirtschaft) ermittelt wurden, überschreiten die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (DIN 18005, WA 40 dB(A) Nachtzeit) um bis zu 9,5 dB(A) in der Erntezeit und um bis zu 1,8 dB(A) in der Auslieferungszeit.

Die prognostizierten Spitzenpegel (zulässig 30 dB/ Tagzeit und 20 dB/ Nachtzeit über den Immissionsrichtwerten) werden zu keinem Beurteilungszeitraum überschritten.

Zur Beurteilung der Überschreitungen ist zu beachten, dass die Werte nur in einem begrenzten Zeitabschnitt im Jahr (Erntezeit) in der Zeit von 22.00 – 01.00 Uhr (angenommene Betriebszeit 11.00 – 22.00 Uhr) auftreten.

Für die in der Schallimmissionsprognose errechneten Beurteilungspegel ergibt sich die Einordnung des Plangebietes in den Lärmpegelbereich II (bis 60 dB(A), Gewerbelärm).

8. Grünordnung

Die Aufstellung des B-Plan Nr. 92 – Am Grünland – erfolgt gemäß Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 15.05.2007 im beschleunigten Verfahren.

Im genannten Verfahren wird durch den Gesetzgeber auf die Erstellung des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes verzichtet. Gleichzeitig entfällt die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die sich bedingt durch Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben.

Aus o. g. Gründen soll an dieser Stelle nur kurz auf die Eingriffe und die geplanten Maßnahmen eingegangen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Stadtteil „Obstbausiedlung“.

Geprägt ist der Stadtteil durch eine offene Bebauung.

Neben Einfamilienhäusern mit angrenzenden Gärten, die den Charakter des Gebietes bestimmen, sind nur einige Mehrfamilienhäuser zu finden.

Das Plangebiet selbst befindet sich am nordwestlichen Rand der Obstbausiedlung.

Das betreffende Flurstück 100/10 ist umgeben von unbebauter Grünfläche (Grünland) im Norden, von ein- und mehrgeschossiger Wohnbebauung im Osten und Süden, sowie von einer Bahntrasse im Südwesten.

Versiegelung

Der ursprünglichen Nutzung (Kindergarten, Lehrausbildung) entsprechend findet sich eine eingeschossige Bebauung in inzwischen sehr schlechtem Zustand. Dazwischen befindliche Freiflächen sind teilweise befestigt (Betonflächen, Betonplatten) bzw. im Laufe der Zeit durch spontane Vegetation gekennzeichnet.

Die vorhandene Versiegelung (Gebäude, befestigte Flächen) ergibt sich wie folgt:

Bebaute Fläche	ca. 2700 m ²
Befestigte Fläche	ca. 1800 m ²
<u>Vegetationsfläche</u>	<u>ca. 9300 m²</u>
Gesamt	ca. 13800 m ²

Vorhandener Versiegelungsgrad: ca. 33 %.

Der zukünftige Versiegelungsgrad ergibt sich wie folgt:

Gesamtfläche		ca. 13800 m ²
Nettowohnbauland (GRZ 0,4)	ca. 0,4 x 11.700 m ²	ca. 4680 m ²
Verkehrsfläche		ca. 1800 m ²
<u>Private Grünfläche</u>		<u>ca. 600 m²</u>

Zukünftiger Versiegelungsgrad: ca. 47 %.

Damit ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades für die Planung. Eingriffsmindernd wirkt die im B-Plan vorgesehene textliche Festsetzung, dass Versiegelungen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen, Verkehrsberuhigte Bereiche), sowie Befestigungen auf den einzelnen Grundstücksflächen für Gehwege, Terrassen und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und Tragschichten herzustellen sind.

Wasserhaushalt

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser versickert auf den unbefestigten Flächen unkontrolliert im Boden. Der Boden weist einen Durchlässigkeitskoeffizienten von ca. 5×10^{-7} bis 1×10^{-5} m/s auf.

Von Dächern und befestigten Flächen wird das Regenwasser in einem Rohrnetz abgeführt. Bestandsunterlagen über dieses Rohrnetz sind nicht mehr vorhanden, so dass keine Kenntnis über Lage, Dimension und Anbindepunkte besteht. Vermutet wird eine Ableitung auf die nördlich gelegene Wiese.

Für die neue Wohnbebauung ist eine Ableitung des Regenwassers in einem neu zu schaffendem Netz geplant.

Die Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet erfolgt dann im freien Gefälle über einen Regenwasserkanal im öffentlichen Straßenraum.

Eine Anschluss- und Benutzerpflicht ist vorgesehen.

Abgeleitet wird das Regenwasser in den Graben 25/3 im Nordosten des Plangebietes. Abstimmungen dazu sind mit dem Abwasserwerk und der Unteren Wasserbehörde erfolgt.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Geologische Verhältnisse

(siehe Pkt. 10 Baugrund)

Flora

Eine Biotopkartierung liegt für den Standort nicht vor.

Die im Plangebiet vorgefundene Vegetation ist als eine halbruderale Grasflur anzusprechen.

Das bereichsweise anzutreffende Gehölz hat seinen Ursprung in der Siedlungsbepflanzung im Zusammenhang mit der ehemaligen baulichen Nutzung der Flächen.

Hervorzuheben sind im Planbereich Einzelbäume und Siedlungshecken, die insbesondere in den Randbereichen des Flurstückes anzutreffen sind.

Zu finden sind hier neben Linden- und Ahornbäumen auch Pappeln und Weiden (Trauerweiden).

In der Planung ist vorgesehen die vorhandene Vegetation weitgehend zu beseitigen.

Im südwestlichen Bereich, entlang der Bahntrasse, werden private Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünflächen sind Einzelbäume (Linden) als zu erhaltende Bäume gekennzeichnet.

Zur Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes wird in den textlichen Festsetzungen ein Pflanzgebot für Bäume auf den entstehenden Grundstücken aufgenommen.

Weiterhin werden Festsetzungen zu Einfriedungen der Grundstücke sowie zur Eingrünung der öffentlichen Stellplätze getroffen.

Für festgesetzte Pflanzungen von Gehölzen sind standortgerechte, heimische Arten (entsprechend Pflanzliste) zu verwenden. Hierdurch wird die ökologische Qualität der Pflanzungen erhöht und somit auch der Fortbestand der einheimischen Flora gefördert.

Fauna

Auf Grund der Ortslage, sowie der umgebenden Bebauung ist davon auszugehen, dass das Gelände Lebensraum für Vögel, kleine Säugetiere, Insekten und Kleinlebewesen bietet.

Durch die Planung werden im Rahmen der Realisierung Tiere und Kleinlebewesen vertrieben.

Rückzugsmöglichkeiten sind in den angrenzenden Grünflächen vorhanden.

Langfristig wird sich eine ähnliche Fauna (Vögel, Insekten, Kleinlebewesen) am Standort wieder einstellen.

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung zur ökofaunistischen Erfassung im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Arten vorgenommen.

Insbesondere wurde das potentielle Vorkommen von Fledermäusen als gefährdete und geschützte Arten bzw. geeignete Bioindikatoren und –deskriptoren untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass in und an keinem der kontrollierten Gebäudestrukturen im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen belegt werden können.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass durch den Wegfall selbiger Strukturen keine direkten Beeinträchtigungen erfolgen werden.

Die Untersuchung wurde durch das Büro BIOM, Dipl. Biologe T. Martschei, im Oktober 2007 durchgeführt.

Der Tätigkeitsbericht liegt der Begründung zum B-Plan 92 – Am Grünland- als Anlage bei.

9. Hochwasserschutz

Das Plangebiet erreicht im Bestand eine Höhe von 2,10 m bis 3,30 m über HN, wobei der größte Teil des Gebietes eine Höhe von 2,40 m bis 2,80 m über HN erreicht. Damit liegt das Plangebiet teilweise unter der Hochwasserbemessungsgrenze von 2,90 m über HN.

Die derzeit vorhandene innere Erschließungsstraße liegt auf einer Höhe von 2,40 m bis 2,90 m über HN. Die geplanten Anbindepunkte an die äußere Erschließung liegen bei 2,90 m (Zufahrt Süd – Planstraße A) und 2,70 m (Fuß-/ Radweg Übergang Ost zu angrenzendem Wohngebiet) über HN.

Für die zukünftigen Erschließungsstraßen dürfte daher ein Höhenniveau von ca. 2,80 m bis 3,00 m über HN zu erwarten sein.

Die daraus resultierende Hochbebauung (OKFB EG ca. 3,10 HN) wird dann geringfügig über der Hochwasserbemessungsgrenze liegen.

Berücksichtigt man darüber hinaus die große Entfernung zum Ryck und den mittelfristig zu erwartenden Bau des Sperrwerkes in Wieck ist eine Gefährdung der Bewohner und der Bebauung durch Hochwasser sehr unwahrscheinlich.

10. Baugrund

Im Rahmen einer Bebaubarkeitsuntersuchung des Planungsgebietes (siehe Anlage) im Zusammenhang mit der Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro Dr. Gusen (Dipl. Geologe) wurden folgende Baugrund- und Wasserverhältnisse festgestellt.

Im westlichen Teilbereich ist an der Oberfläche Mutterboden in einer Schichtdicke von 40 bis 80 cm vorzufinden. Dabei handelt es sich um schwach mittelsandige Feinsande mit Schluffgehalt.

Der Mutterboden besitzt einen durchschnittlichen Humusgehalt mit frostempfindlichen Eigenschaften. Zur Aufnahme von Bauwerkslasten ist diese Schicht nicht geeignet.

Unterhalb dieser Schicht befinden sich im wesentlichen Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel, die in Teilbereichen von Sanden oder organischem Schluff durchsetzt sind. Diese Bodenformation ist in unterschiedlichen Schichtdicken vorhanden.

Aufgrund der Zusammensetzung besitzen diese Formationen unterschiedliche Eigenschaften, was die Konsistenz betrifft. Grundsätzlich ist dieses Material aber zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet.

Innerhalb und unterhalb der Geschiebelehm- bzw. Geschiebemergelschichten wurden vereinzelt pleistozäne Sande vorgefunden, die als schluffige oder schwach schluffige Feinsande zu klassifizieren sind.

Der Wasseranschnitt wurde bei den Erkundungen (Erkundungszeitraum Juli 2007) bei ca. 0,80 m bis 1,60 m unter Oberkante Gelände angetroffen.

Es handelt sich dabei um Schichten- und Stauwasser innerhalb der schwer wasser-durchlässigen Baugrundsichten oder der darüberliegenden Sande.

Die erkundeten Sande unterhalb des Wasseranschnittes sind generell wasserführend.

Da die festgestellten Wasserstände statisch nicht gesichert sind, muss nach schweren Niederschlägen bzw. Schneeschmelze mit höheren Wasserständen gerechnet werden.

Die unter Mutterboden und Aufschüttung angetroffenen, überwiegend bindigen Baugrundsichten weisen einen Durchlässigkeitskoeffizienten von ca. 5×10^{-7} bis 1×10^{-5} m/s auf.

Damit gehören sie zu den Lockergesteinen die vorwiegend nicht für Versickerungsanlagen in Frage kommen.

Da die erkundeten oberflächennahen Sandschichten ab etwa 1 m unter Gelände wasserführend sind, ist eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser am Standort nicht möglich.

11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Bauleitplanung für das Plangebiet wird eine vormals als Betreuungs- und Ausbildungsstätte für Kinder und Jugendliche genutzte Fläche innerhalb des Stadtgebietes für eine Nachnutzung weiterentwickelt.

Die zurzeit vorhandene Lücke in der Bebauungsstruktur wird wieder geschlossen und für den Wohnungsbau nutzbar gemacht. Das Angebot an attraktivem innerstädtischem Wohnraum, insbesondere im Bereich des individuellen Wohnens, wird in der Stadt mit großem Interesse angenommen. Der Abwanderung von jungen Familien mit Kindern in das Umland der Universitäts- und Hansestadt kann entgegengewirkt werden.

Auf die Ausweisung von Wohnflächen im Umfeld der Hansestadt kann dadurch verzichtet werden. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet nicht statt.

Durch die teilweise Integration des vorhandenen Bestandes an Bäumen und Gehölzen in die Bebauungsstruktur kann der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert werden.

Für die umgebende Bebauung des Plangebietes bedeutet die geordnete Entwicklung der Fläche eine Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Durch den damit verbundenen Rückbau der noch vorhandenen Bebauung wird ebenfalls ein bestehendes Gefahrenpotential beseitigt.

12. Sonstige Fachplanungen

Für die Fläche des Planungsgebietes ist keine Belastung durch Munition und anderer Kampfmittel bekannt, der Bereich wird als nicht kampfmittelbelastet eingeschätzt. Bedingt durch die Lage außerhalb des historischen Stadtkerns von Greifswald sind für das Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten wider Erwarten archäologische Funde/ Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden, sind diese zu unterbrechen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis zu den Erdarbeiten wurde in die Planzeichnung (Teil B), Abschnitt IV (Nachrichtliche Übernahme) aufgenommen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das vom B-Plan beanspruchte Grundstück (Flurstück 100/10) liegt in der Gemarkung Greifswald, Flur 40.

Weitere externe Flurstücke sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Das Flurstück 100/10 befindet sich im Eigentum der Hanse Planungs- und Erschließungs- GmbH.

Für das Grundstück ist die Bodenordnung bei Umsetzung der Planung entsprechend dem im B-Plan vorgegebenen Rahmen vorzunehmen.

14. Städtebauliche Daten

Flächen	ha	Anteil in %
Gesamtfläche	1,38	100,0
Nettowohnbauland	1,17	84,8
Verkehrsfläche	0,15	10,8
Öffentliche Grünfläche	0,03	2,2
Private Grünfläche	0,03	2,2
Flächen für Versorgungsanlagen	0,00	0,0

15. Kosten

Bei der Umsetzung der Planungen fallen Kosten für die Baufeldfreimachung und die Erschließung, nicht aber für Ausgleichsmaßnahmen an.

- Baufeldfreimachung.

Hier entstehen Kosten für den Abbruch der vorhandenen Bebauung sowie die Entsiegelung der befestigten Flächen (Höfe, Zufahrten). Der Kostenaufwand wird auf ca. 110.000 € geschätzt. Diese Kosten werden zu 100 % dem Flurstück 100/10 zugeordnet.

- Erschließung

Für die Erschließung der Baufelder (Straßen, Wege, Ver- und Entsorgung, Straßenbeleuchtung) sind Kosten von ca. 30 €/m² Nettowohnbauland anzusetzen (Erfahrungswert aus bereits realisierten Vorhaben).

Entsprechend den Flächenanteilen (Nettowohnbauland) entstehen folgende Kosten:

<u>Nettowohnbaufläche Gesamt</u>	<u>13.800 m²</u>	<u>100,0%</u>	<u>ca. 414.000,00 €</u>
----------------------------------	-----------------------------	---------------	-------------------------

- Ausgleichsmaßnahmen extern

Für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen keine Kosten.
(Beschleunigtes Verfahren)

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den 27.März 2009

gez. König
Der Oberbürgermeister