

Anlage 2 zum Beschluss Nr.: B563-39/08 vom 08.12.2008

Bebauungsplan Nr. 9

- An der Klosterruine -

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Begründung

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt Abt. Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde

Bearbeiterin: Dipl.- Ing. Jutta-Marlene Schmidt
Tel.: 03834 / 524232

Stand: 29. September 2008

Inhaltsverzeichnis

I	<u>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	5
1.	Anlass und Ziel der Planung	5
1.1	Einführung	5
1.2	Planungsziel	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Übergeordnete und örtliche Planungen	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplanung	6
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan	7
3.5	Rahmenplan Eldena	7
3.6	Verbindliche Bauleitpläne	8
3.7	Örtliche Planungen	8
4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	8
4.1	Bisherige Entwicklung	8
4.2	Derzeitige Flächennutzung	10
4.3	Bauliche Gestaltung	11
4.4	Technische Erschließung	12
4.5	Lärmimmissionen	13
4.6	Altlasten	13
4.7	Boden	14
4.7.1	Geologische Situation und Morphologie	14
4.7.2	Baugrundverhältnisse	15
4.7.3	Hydrologische Situation	15
4.7.4	Gründungstechnische Schlussfolgerungen	15
4.8	Hochwassergefährdung	16
5.	Städtebauliche Konzeption	16
6.	Erläuterung zu den Planfestsetzungen	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.1.1	Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen	18
6.1.2	Mischgebiete mit Nutzungseinschränkungen	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung und baugebietsbezogenen Festsetzungen	18
6.2.1	Mischgebiet 1	18
6.2.2	Mischgebiet 2	19
6.2.3	Mischgebiet 3	19
6.2.4	Allgemeines Wohngebiet 1	20
6.2.5	Allgemeine Wohngebiete 2 und 4	20
6.2.6	Allgemeines Wohngebiet 3	21
6.2.7	Allgemeines Wohngebiet 5	21
6.2.8	Allgemeines Wohngebiet 6	22
6.2.9	Allgemeines Wohngebiet 7	22
6.2.10	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	23
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
6.4	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	23
6.5	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen	23
6.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26

6.7	Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	26
6.8	Höhenlage	26
6.9	Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V	26
6.9.1	Hauptfirstrichtung	27
6.9.2	Dacheindeckungen	27
6.9.3	Dachausbauten	27
6.9.4	Dachneigung	27
6.9.5	Fassadengestaltung	28
6.9.6	Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern	28
6.9.7	Einfriedungen	28
6.10	Öffentliche / private Grünflächen	28
6.10.1	Begrünungsmaßnahmen für die öffentlichen Flächen	29
6.10.2	Maßnahmen für die privaten Baugrundstücke und Gärten	32
6.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
6.12	Verkehrliche Erschließung	35
6.13	Ver- und Entsorgung	38
6.13.1	Stromversorgung	38
6.13.2	Telekommunikation	39
6.13.3	Kabel Deutschland	39
6.13.4	Wärmeversorgung	39
6.13.5	Abwasserentsorgung	39
6.13.6	Regenwasserentsorgung	39
6.13.7	Wasserversorgung	41
6.13.8	Müllentsorgung	41
6.13.9	Abfallwirtschaft	41
6.13.10	Kampfmittelbelastung	41
6.14	Hochwasserschutz	42
6.15	Energieeffizienz	42
7.	Kennzeichnungen	43
7.1	Altlasten	43
7.2	Denkmale und Bodendenkmale	44
8.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	45
8.1	Ausnahmegenehmigung zum Küsten- Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V	45
9.	Sonstige Fachplanungen	45
10.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	46
11.	Städtebauliche Daten	46
11.1	Flächenbilanz	46
11.2	Städtebauliche Werte	47

II	UMWELTBERICHT	48
12.	Einleitung	48
12.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	48
12.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	48
13.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	49
13.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	49
13.1.1	Schutzgut Mensch	49
13.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	50
13.1.3	Schutzgut Boden	52
13.1.4	Schutzgut Wasser	53
13.1.5	Schutzgut Luft und Klima	53
13.1.6	Schutzgut Landschaft	53
13.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	54
13.1.8	NATURA 2000-Gebiet	54
13.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	56
13.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	56
13.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	56
13.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	56
13.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	57
13.3.1	Schutzgut Mensch	57
13.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	57
13.3.3	Schutzgut Boden	58
13.3.4	Schutzgut Wasser	58
13.3.5	Schutzgut Luft und Klima	58
13.3.6	Schutzgut Landschaft	58
13.3.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	59
13.3.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	59
13.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	60
14.	Zusätzliche Angaben	60
14.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	60
14.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	60
14.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60

Anlagen:

1. Schallgutachten 1 (Auszug)
2. Schallgutachten 2 (Auszug)
3. Altlastengutachten (Auszug)
4. Auszug aus der Baugrunderkennung Stadtteil Eldena
5. Freiflächengestaltung an der Klosterruine Eldena; Pflanzplan
6. Freiflächengestaltung an der Klosterruine Eldena; Übersichtsplan
7. Umfeldplanung der Klosterruine Eldena
8. Artenschutzrechtliche Prüfung

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung

Das einstige Zisterzienserklster Eldena gehört zu den ältesten Klöstern im norddeutschen Raum. Es dürfte eines der Wenigen sein, dem eine ganze Stadt ihre Gründung verdankt.

Die Mönche des Darguner Gründungskonvents waren die Hauptgründer des Eldenaer Klosters im 12. Jahrhundert. Durch das umfassende Kultivierungs- und Besiedlungswerk der Mönche wurde das weite Umland des Klosters erschlossen. Es bekam seine erste flächendeckende Infrastruktur. Von dem mittelalterlichen Kloster sind heute lediglich einige bauliche Überreste und Nebengebäude wie die Klosterruine und die Klosterscheune übrig geblieben. Die Klostermauer ist ebenfalls ein Bauwerksteil aus der damaligen Zeit. Im Laufe der Ausdehnung der Klosteranlage während der letzten sechs Jahrhunderte waren in verschiedenen Zeitepochen große Bauaktivitäten festzustellen. Die Nutzung des Klostergeländes und seiner angrenzenden Umgebung durch das Fürstliche Amt, die Landwirtschaftliche Akademie und durch einen Gutshof hatte besondere Bedeutung für die Bauentwicklung in Eldena. Das Brauereigebäude (Speicher; Menzelbau), der Bierkeller (Fledermauswinterquartier), das Gutshaus, die Alte Schmiede, das Witwenheim und das Arbeiterhaus dokumentieren die bauhistorische Entwicklung dieser Bautätigkeit.

Die Klosterruine als historisches und monumentales Bauwerk wurde in der Zeit der Romantik vor ca. 200 Jahren durch den Maler Casper David Friedrich als Motiv aufgegriffen und hat in seinen Zeichnungen und Gemälden einen besonderen Platz eingenommen. Im Hinblick auf das 800-jährige Bestehen des ehemaligen Zisterzienserklsters 1999 und das 750. Stadtjubiläum 2000 wurden in den letzten Jahren umfangreiche Baumaßnahmen zur Restaurierung der Klosterruine und landschaftspflegerische Maßnahmen auf dem Klostergelände durchgeführt.

1.2 Planungsziel

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahrhunderte sowie fehlende Pflegemaßnahmen im Umfeld der Klosterruine ließen vor den o.g. Jubiläen diesen Bereich wenig attraktiv erscheinen. Die historische Bedeutung des Gebietes und ebenso seine Rolle als internationaler Veranstaltungsort werden durch städtebauliche Defizite beeinträchtigt.

Um dem Umfeld der Klosterruine neue Impulse zu geben, müssen grundsätzliche städtebauliche Veränderungen vorgenommen werden. Deshalb beabsichtigt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 – An der Klosterruine – für dieses Gebiet eine neue städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die Neuordnung soll die Funktionsfähigkeit einer vielseitig nutzbaren Kulturstätte, den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur im Bereich des Ruinenumfeldes sowie Möglichkeiten der Einordnung von Wohnbebauung beinhalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Eldena ca. 300 m von dem Ufer der Dänischen Wiek und umfasst eine Fläche von 10,8 ha.

Im Westen ist es durch den Fuß- und Radweg entlang des Klostergeländes und dessen Verlängerung bis zum Boddenweg begrenzt.

Im Norden ist das Plangebiet durch den Graben E ½ bzw. den Boddenweg eingegrenzt. Die Abgrenzung im Osten bilden der Boddenweg und der Bierbachgraben. Im Süden bilden die Straße Am Teich und der Graben E 1 die Grenze des Bebauungsplans.

Das Plangebiet besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Eldena:

Flur 4: 8/10 teilweise (tw); 22 (tw); 27 (tw); 29; 34/1 (tw); 35; 39 (tw); 40; 41/1; 41/2; 41/3; 42/1; 42/2; 43/1; 43/4; 43/6; 43/7; 43/8; 43/9; 43/10; 44/3; 44/6; 44/7; 44/8; 45/2 (tw); 45/3; 45/4; 46/5 (tw.); 47/5; 47/7; 49/3; 49/4; 49/7; 50/10; 51/6; 51/7, 51/8, 52/5; 52/6; 53/2; 53/3; 55/2; 55/3; 55/4

Flur 5: 1/2 (tw); 7 (tw); 8 (tw); 12 (tw); 13; 14/2 (tw); 59/2 (tw)

Flur 7: 114/1 (tw); 116/1; 116/2; 117 (tw); 119/2; 119/3; 119/4; 119/5; 121 (tw); 122/1; 122/2; 122/3; 123/1; 123/2 (tw); 124/1, 124/2 (tw); 125 (tw) ; 126/1; 126/2; 127/1; 127/2; 128/1; 128/2 (tw); 130/1; 131

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, stimmt im Bereich um die Klosterruine mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Dieser stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche mit der Bezeichnung Nr. 32 Eldena – westlich Boddenweg dar, für die folgende Flächenpotentiale ausgewiesen sind:

- 2,21 ha Bruttowohnbauland,
- 1,44 ha Nettowohnbauland und
- eine Bruttogeschossfläche von 0,29.

Dabei wird von 30 Einfamilienhäusern mit je einer Wohneinheit bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 ausgegangen. Der nordöstliche Teil der Wohnbaufläche befindet sich im Gewässerschutzstreifen des Greifswalder Bodden, d.h. der Dänischen Wiek.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans ist ebenfalls eine Wohnbaufläche dargestellt. Die verbleibende Fläche ist als allgemeine Grünfläche, wobei der Bereich der „Klosterruine“ als kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt ist. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind Teile der allgemeinen Grünfläche und die angrenzende saumartige Waldfläche als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Auf der südlichen allgemeinen Grünfläche befinden sich seit Jahren ein Parkplatz und der Rest des ursprünglichen Dorfteiches.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind die möglichen Grenzen der baulichen Entwicklung aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten dargestellt. Dieser sieht für den Bereich des Bebauungsplans eine bauliche Erweiterung im Nordwesten vor (jüngere Blockrandbebauung mit zum Teil geringem Anteil an Grün- und Gehölzflächen).

Im übrigen Bereich stellt der Landschaftsplan die vorhandene bauliche Nutzung und die vorhandenen Grünflächen zum Zeitpunkt der Erarbeitung 1996 mit Siedlungsbereichen, städtischen Grünflächen mit Erholungsfunktion, Dauergrünland, Gewässer und Gebiete zur Umfeldverbesserung (ehemalige gewerbliche und landwirtschaftliche Produktionsanlagen) dar.

Gemäß Landschaftsplan liegen alle Flächen des Bebauungsplans nördlich der Wolgaster Landstraße im Europäischen Vogelschutzgebiet. Diese Abgrenzung entspricht nicht dem aktuellen Stand.

3.4 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan, Stand März 1994, weist für das Plangebiet entlang der Wolgaster Landstraße straßenbegleitende Geh- und Radwege an beiden Fahrbahnseiten aus.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Ostseeküstenradweg auf der Trasse der ehemaligen Kleinbahn (Boddenweg).

Dieser Weg ist bereits ausgebaut.

Während der südliche Fuß- und Radweg entlang der Wolgaster Landstraße vorhanden ist, ist der nördliche Fuß- und Radweg noch in der Planung.

Gemäß Nahverkehrsplan, der 2007 fortgeschrieben wurde, wird der Planbereich durch den Regionalbusverkehr erschlossen. Bushaltestellen befinden sich ca. 300 m östlich und westlich des Plangebiets an der Wolgaster Landstraße.

3.5 Rahmenplan Eldena

Der Rahmenplan sieht im Bebauungsplangebiet eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung vor. Die vorhandenen Standortpotentiale des Kulturdenkmals der Klosterruine mit dem Umfeld wie z.B. dem Strandbad Eldena sollen besonders entwickelt werden.

Für die Klosterruine bedeutet dieses eine entsprechende Sanierung und Gestaltung des Umfeldes mit Grün, Infrastruktur und Parkmöglichkeiten.

Der Rahmenplan sieht am Boddenweg keine Weiterentwicklung von Wohnnutzung, wie auch westlich und nördlich der Klosterruine, auf Grund des Bezuges zum angrenzenden Landschaftsraum vor.

Entlang der Wolgaster Landstraße bieten sich, nach Einschätzung im Rahmenplan, eine Reihe von Standortmöglichkeiten für Hotels und Gastronomie an. Der Rahmenplan wurde 1992 erarbeitet und nicht fortgeschrieben.

3.6 Verbindliche Bauleitpläne

An das Plangebiet grenzt südöstlich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 – Am Eichenbrink – an.

Mit diesem Bebauungsplan wurden ca. 40 WE geschaffen und ein Mischgebiet ausgewiesen.

Östlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 – Am Boddenweg – an. Mit diesem Bebauungsplan wurden weitere Wohnbauflächen geschaffen.

Westlich grenzt der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 50 - Ortsteilzentrum Eldena – an, mit dem Ziel, für Eldena einen Ortsmittelpunkt mit Platz als infrastrukturelles Zentrum zu ermöglichen.

3.7 Örtliche Planungen

Umfeldplanung der Klosterruine Eldena 1996

Freiflächengestaltung an der Klosterruine Eldena 1997

Studie zum Umbau und zur Umnutzung des historischen Speichers „Menzelbau“ 1999

Vorplanung zu den Geh- und Radwegen an beiden Seiten der Wolgaster Landstraße 1999

Erschließungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 9 – An der Klosterruine - 2008

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

4.1 Bisherige Entwicklung

Das Plangebiet wird bereits seit vielen hundert Jahren baulich genutzt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler.

Kulturhistorisch von besonderem Wert sind darunter die Klosterruine, die Klostermauer und die Klosterscheune. Das engere Ruinenumfeld steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Es ist als Natur- und Kulturlandschaft, im Stil der Romantik zu erhalten. Darüber hinaus sind das ehemalige Brauereigebäude nördlich und das ehemalige Arbeiterhaus, südlich der Wolgaster Landstraße, denkmalgeschützt.

Ab dem 13. Jahrhundert bis zum 15. Jahrhundert diente das Gelände als Zisterzienserkloster. Aus dieser Zeit sind folgende bauliche Anlagen erhalten geblieben:

- Ruine der Kirche und des Klausurgebäudes;
- Klostermauer; noch mittelalterlich im westlichen Abschlussteil und Ostteil;
- Klosterscheune; noch mittelalterlich sind die nördliche und südliche Außenwand.

Zwischen dem 16. und 18. Jahrhundert wurde das Gelände als Fürstliches Amt und von der Universität genutzt.

Die mittelalterliche Klosteranlage, nach der Säkularisation noch weitestgehend vollständig intakt, erfuhr Anfang des dreißigjährigen Krieges erste Beschädigungen durch Plünderungen und kriegerische Einwirkungen. 1634 ging das Amt Eldena durch Schenkung an die Greifswalder Universität über.

Schwedisches Militär ließ große Teile vom mittelalterlichen Bauwerk niederbrechen, um das gewonnene Steinmaterial anderweitig zu nutzen. Die Universität konnte gegen die seit 1648 in Vorpommern regierenden Schweden keinen Widerstand leisten. Sie begannen bald selbst die allmählich verfallenden Klosterbautlichkeiten als billiges Materialreservoir zu nutzen.

Mit der Herausbildung und Etablierung der Romantik als bestimmende Kultur- und Kunstströmung nach 1800 wurde der weiteren systematischen Beseitigung der mittelalterlichen Anlage Einhalt geboten.

Nun erfolgten Maßnahmen zur Rettung und zum Erhalt der Klosterruine durch die Universität, die mit ersten Baugrunduntersuchungen und Grabungen sowie der Anlage eines Parks einhergingen.

Casper David Friedrich, als großer Maler der deutschen Romantik, wählte die Klosterruine schon früh als Motiv und zeichnete die Ruine im Abstand von mehreren Jahren an unterschiedlichen Standorten.

Die Gebäude des ehemaligen klösterlichen Wirtschaftshofes waren mit Gründung der landwirtschaftlichen Akademie ebenfalls nur noch in Resten vorhanden.

Aus dieser Zeit stammen höchstwahrscheinlich Teile des Gebäudes An der Klosterruine 16, welches vermutlich 1533 als Sitz des Amtmannes erbaut und vor oder nach 1945 teilweise zerstört, jedoch 1949 / 50 im Zuge der Bodenreform in den Umfassungsmauern als Kleinbauernhaus neu errichtet wurde. Es ist als Fachwerkbau errichtet worden, wobei der östliche Giebel putzseitig ist. Das Haus hat ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 50° und ist mit Reet gedeckt.

Ab 1835 bis 1877 gehörte das Gelände der Landwirtschaftlichen Akademie an. Ursprünglich sollten nach Planung des akademischen Bauinspektors Menzel der Gebäudebestand des „alten Gehöfts“ neben neu zu errichtenden Gebäuden teilweise mit genutzt werden.

Nach einem größeren Brand 1837 wurde die Planung jedoch verworfen und eine neue großzügige Hofanlage mit massiven Backsteinbauten errichtet. Aus dieser Zeit stammt das 1841 nach der Planung des Bauconducteurs Kuhn errichtete Brauereigebäude An der Klosterruine 17. Vom ursprünglichen Bau ist nur die nördliche Giebelwand erhalten. Das Gebäude ist backsteinsichtig, III-geschossig, hat eine kubische Form, mit Gewölbekellern und einem leicht geneigten Satteldach (Dachpappe). Es ist als Speicher genutzt worden.

Vor 1871 wurde das Gebäude Am Teich 1 als Wohnhaus erbaut. Dieses Haus ist verputzt und hat ein rotes Ziegeldach. Das Satteldach hat eine Dachneigung von ca. 35°.

In den Jahren um 1870 wurde die Wolgaster Landstraße verlegt.

Ab 1877 bis 1930 war der Gutshof an August Becker verpachtet.

Nach der Verpachtung, waren wiederum umfangreiche Bautätigkeiten zu verzeichnen. Es erfolgten größere Umbaumaßnahmen an damals bestehenden Stallanlagen (nicht mehr vorhanden). Es entstand eine neue Brennerei (nicht mehr vorhanden, Abriss 2007) zur Verarbeitung von Kartoffeln und auch die Brauerei wurde erweitert.

1880 / 90 wurde das Gebäude Am Teich 11 und 12 als Wohnhaus für Arbeiterfamilien (Arbeiterhaus) neu erbaut. Das Gebäude ist III-geschossig, mit roten Backsteinziegeln verkleidet und mit einem flach geneigten Pappdach versehen. 1885 entstand, westlich des Plangebiets, unweit davon das Witwenheim.

Im Rahmen der Bodenreform erfolgte in dem Bereich der Wohnbebauung nördlich der Wolgaster Landstraße eine Überplanung. Davon existiert ein Vermessungsriss vom Jahre 1948 mit geplanten Gebäuden. Dieser Riss wurde in das Kataster und das Grundbuch übernommen und führte zum Abriss von ehemaligen Wirtschaftsgebäuden der Akademie und des Gutshofes.

Unter anderem bedingt durch die Materialknappheit wurde der Bodenreformplan in veränderter Form ausgeführt. Von den geplanten 7 Kleinbauernhäusern entstanden nur 6. Bei den ausgeführten Häusern wurden zum Teil Reste der erhaltenen Mauern einbezogen. Die Gebäude An der Klosterruine 12, 14 und 16 sind teilweise auf alten Grundmauern erbaut worden.

1991 wurde durch eine Fortführungsvermessung festgestellt, dass entgegen der Darstellung in der Flurkarte die Gebäude An der Klosterruine 12 und 14 nicht auf den dazugehörigen Grundstücken stehen und dass das städtische Flurstück (Straße An der Klosterruine) überbaut wurde.

1992 wurde das Wohngebäude An der Klosterruine 10 zum Teil außerhalb der privaten Flurstücksgrenzen und ebenfalls auf dem städtischen Flurstück errichtet. Offensichtlich erfolgte die Ausrichtung nach der vorhandenen Bebauung an der Straße An der Klosterruine.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein öffentliches Interesse deutlich und ist zur Lösung dieser Problematik ein vereinfachtes Umlegungsverfahren 2007 abgeschlossen worden. Die Plangrundlage des Bebauungsplans stellt den damit gültigen Rechtsstand dar.

4.2 Derzeitige Flächennutzung

Die äußere Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die Wolgaster Landstraße (L26).

Nördlich der Wolgaster Landstraße befindet sich die Klosterruine innerhalb einer gestalteten Grünanlage.

Diese Grünfläche ist von der Wolgaster Landstraße mit einer Stichstraße erschlossen. Östlich, direkt neben der Klosterruine, liegt die ehemalige ZBO-Tischlerei (An der Klosterruine 6). Dieser Bereich wird noch gewerblich genutzt und ist ebenfalls von der Stichstraße erschlossen. Nördlich dieser Grünfläche befindet sich die Straße An der Klosterruine die auch der Erschließung der Grünfläche sowie der Wohngebäude nördlich der Wolgaster Landstraße dient. Diese Straße bindet an die Wolgaster Landstraße an und endet vor dem Wohnhaus An der Klosterruine 41. An dieser Straße befinden sich 12 Wohngebäude.

Der Boddenweg bildet die östliche Grenze des Bebauungsplangebietes. Er führt von der Wolgaster Landstraße bis nach Wieck. Nördlich am Boddenweg befindet sich nach Abriss des „Haus am Bodden“ (Boddenweg 2), welches bis in die 90er Jahre als Restaurant und zu Beherbergungszwecken genutzt wurde, und eines Toilettenhäuschens ein 2008 neu errichtetes Wohnhaus.

Südlich dieses Grundstücks befanden sich 2 Bungalows und 80 Garagen, die über die Straße An der Klosterruine erschlossen waren. Der Abriss erfolgte 2008. In diesem Bereich blieb nur das ehemalige Brauereigebäude An der Klosterruine 17 stehen.

Im Plangebietsteil südlich der Wolgaster Landstraße befindet sich ein unbefestigter Parkplatz. Der Parkplatz ist an die Wolgaster Landstraße mit 2 Zu- und Ausfahrten angebunden. Am südwestlichen Rand dieses Parkplatzes ist eine umbaute Wertstoffsammelstelle platziert worden.

Die Straße Am Teich und in Verlängerung die Straße Am Bierbach erschließen den Ortsteil Eldenas, der sich südlich des Teiches entwickelt hat. Der Teich wurde im nördlichen Bereich teilweise zugeschüttet und als Erweiterung des Parkplatzes genutzt. Durch private Eingriffe wird auch an der südlichen Seite des Teiches „Landgewinnung“ betrieben, um Gärten mit Lauben Platz zu schaffen. Durch diese Maßnahme hat der Teich keine gestalterische Qualität. Im südlichen Bereich des Teiches sich ein III-geschossiges Wohnhaus (Am Teich 11 und 12 / ehemaliges Arbeiterhaus) und mehrere Schuppenanlagen präsent. An der Straße Am Teich befinden sich Garagen und ein kleines Wohnhaus Am Teich 10.

Der Bierbachgraben verläuft am östlichen Rand des Plangebiets. Im Bereich südlich der Wolgaster Landstraße wurde der offene Graben zugeschüttet. Zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Bierbachgrabens gibt es zurzeit auch keine wasserführende Verbindung. Die Ufer des Bierbachgrabens sind begrünt und besonders im nördlichen Bereich mit Bäumen und Sträuchern gesäumt.

Nördlich der Wohnbebauung an der Straße An der Klosterruine schließen sich Freiflächen an, die landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden bzw. brach liegen. Gesäumt werden diese Flächen durch den Graben E 1/2 und einen zusammenhängenden Bewuchs, der sich bis zum Boddenweg erstreckt.

Westlich der Klosterruinenanlage, die eingezäunt ist, schließt ein Fuß- und Radweg an, der als landwirtschaftlicher Weg bis zum Graben E 1/2 führt. Hier befindet sich eine Querungsmöglichkeit zum Boddenweg, diese ist jedoch durch einen vorhandenen Zaun nicht nutzbar.

Südlich der Grünanlage der Klosterruine und der Wolgaster Landstraße befindet sich eine Wiese (Fohlenwiese), die für die Haltung von Pferden genutzt und von dem Graben E 1 begrenzt wird.

Die Klosterruine hat nicht nur eine Bedeutung aus kulturhistorischer Sicht sondern auch für das aktuelle Kulturleben. Sie dient als Veranstaltungsort für viele kulturelle Freiluftveranstaltungen wie z.B. Theater, Konzerte und nicht zuletzt als Ort der Erholung.

1968 wurde im Klausurtrakt eine Freilichtbühne eingebaut, die inzwischen erneuert wurde.

Das Plangebiet präsentiert sich sehr unterschiedlich.

Neben der gestalteten Klosterruinenanlage und den geordneten Wohngrundstücken sind städtebauliche Missstände festzustellen. Als städtebaulicher Missstand stellte sich bisher die Garagenkomplexe nördlich der Wolgaster Landstraße und stellen die, dem Verfall preisgegebenen Nebenanlagen, im südlichen Teil dar. Ungeordnet sind außerdem der Bereich der ehemaligen Brauerei, des Parkplatzes und des Teiches.

Die Straße An der Klosterruine ist teilweise asphaltiert und zum größten Teil mit Schotter befestigt. Der erforderliche Ausbau ist bereits vertraglich geregelt.

4.3 Bauliche Gestaltung

Siehe Pkt. I 4.1 – Bisherige Entwicklung -

Eine Analyse der vorhandenen Bebauung ergibt für den Bereich nördlich der Wolgaster Landstraße bereits eine gewisse Struktur. Diese Struktur wird maßgebend durch die Klosterruine mit dem begrünten Umfeld und die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Dabei ist auffallend, dass Grundgedanken der Bodenreformplanung von 1948 mit den in den neunziger Jahren errichteten Gebäuden verfestigt wurden; sich aber auch die Planung zum Umfeld der Klosterruine von 1997 insbesondere bei der Gestaltung und Erhaltung der Klosterruine nebst Umfeld und der verkehrlichen Erschließung des Gebietes niedergeschlagen hat. Festzustellen ist, dass alle 14 Wohngebäude 1-geschossig sind und ein Satteldach haben. Bei 12 Gebäuden hat dieses eine Dachneigung zwischen 45° und 50°. Die Dachneigung der verbleibenden nach 1990 errichteten Gebäude ist ca. 30° und 40°.

Als Dacheindeckung wurden bei 10 Gebäuden Ziegel verwendet, wobei 7 Dächer anthrazitfarben und 6 Dächer rot gestaltet wurden. Das Gebäude An der Klosterruine 16 ist mit Reet gedeckt.

5 Gebäude sind hellgrau bzw. hauptsächlich weiß verputzt.

2 weitere Gebäude haben putzsichtige Fassadenelemente.

2 Häuser sind weiß und 3 rot verklindert.

Die Doppelhaushälften An der Klosterruine 7a und b sind rötlich verputzt.

Die Giebeldreiecke von 2 Häusern sind mit braunem Holz verkleidet.

Für den Bereich südlich der Wolgaster Landstraße sind innerhalb des Plangebiets keine prägenden Strukturen festzustellen.

4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist mit Trink- und Abwasser sowie mit Elektroenergie erschlossen. Mit Erdgas ist das Plangebiet nur teilweise erschlossen, d.h. der Teil südlich der Wolgaster Landstraße. In der Straße An der Klosterruine befindet sich lediglich von der Wolgaster Landstraße bis zum Haus Nr. 14 eine Erdgasleitung.

Neben den erschließungstechnischen Anlagen der städtischen Versorgungsunternehmen, gibt es auch an der Wolgaster Landstraße, Ecke Hainstraße, elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis Energie Nord AG.

Im Plangebiet liegen außerdem Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH u. Co.KG.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Veranstaltungsort befinden sich Telekommunikationsanlagen / TK-Linien sowie Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen. Diese sind, wie alle vorhandenen Leitungen in öffentlichen Flächen, im Bebauungsplan nicht dargestellt, da diese im Allgemeinen über Konzessionsverträge zwischen Versorgungsunternehmen und Stadt geregelt sind.

Nördlich der Wolgaster Landstraße befinden sich eine 0,4 kV- und eine 20 kV-Elektraleitung. Diese Leitungen befinden sich hauptsächlich auf öffentlichen Flächen. Im Bereich des Grundstücks An der Klosterruine 16 ist ein Leitungsrecht zu sichern. Es wurden 0,4 kV-Kabel teilweise in privaten Flächen verlegt. Das betrifft die WA 2, 6 und 7. Alle anderen Elektraleitungen befinden sich im öffentlichen Bereich.

Das Plangebiet ist abwasserseitig mit DN 200- und DN 250- Leitungen im freien Gefälle und DN 65-Druckleitungen erschlossen. Eine Abwasserdruckleitung mit Pumpenschacht befindet sich im WA 2 und 4 entlang des Bierbachgrabens und die andere, sowie deren Pumpenschacht, in der Straße Am Teich. Die Abwasser-

druckleitung quert im nordwestlichen Bereich das WA 6. Eine DN 200-Abwasserleitung verläuft durch den Vorgarten des Grundstücks An der Klosterruine 41. Alle anderen Abwasserleitungen befinden sich im öffentlichen Bereich. Sämtliche Trinkwasserleitungen befinden sich in der Wolgaster Landstraße, der Straße Am Teich sowie im Boddenweg zur Versorgung des MI 1 und damit im öffentlichen Bereich. Die DN 50 in der Straße An der Klosterruine verschwenkt jedoch nach dem Wohngebäude Nr. 12 in westliche und nach dem Wohngebäude 8a in nördliche Richtung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung erschlossen ist. Bei weiterer Bautätigkeit macht sich jedoch eine Optimierung und teilweise Neuordnung der Leitungssysteme erforderlich.

Die Leitungsangaben im Bebauungsplan Teil A sind nachrichtlich von den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen übernommen, stellen jedoch teilweise lediglich vermutliche Verläufe dar.

4.5 Lärmimmissionen

Der Verkehr auf den Erschließungsstraßen An der Klosterruine und Am Teich ist von untergeordneter Bedeutung. Zur Ermittlung der Geräuschsituation im Plangebiet wurde das Schallgutachten 1 (Anlage 1) erstellt.

Ausgangspunkt sind die Emissionsdaten für den Straßenverkehr auf der Wolgaster Landstraße mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 13600 Kfz und der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h. Die Auswirkungen des vorhandenen Parkplatzes auf die Geräuschbelastung ist im Verhältnis zum fließenden Verkehr auf der Wolgaster Landstraße vernachlässigbar gering.

Festzustellen ist, dass im direkten Umfeld der Wolgaster Landstraße die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) und die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV an vorhandenen schutzbedürftigen Baugebietungen deutlich überschritten sind. Der maßgebliche Außenlärm auf den vorhandenen Baugebieten entspricht den Lärmpegelbereichen IV bis I gem. DIN 4109.

Ein weiterer Aspekt für Immissionen im Plangebiet ist die Nutzung der Klosterruine als Veranstaltungsort für Konzerte und andere Aktivitäten mit Catering und der An- und Abfahrt von Fahrzeugen vor und nach den Veranstaltungen. Die Geräuschsituation ist je nach Veranstaltungsort, Veranstaltungstechnik, Konzertpegel / Beschallung und Veranstaltungszeitpunkt sehr unterschiedlich. Im Schallgutachten 2 (Anlage 2) sind unterschiedliche Geräuschsituationen detailliert dargestellt worden.

4.6 Altlasten

1998 erfolgte eine Erstbewertung der Altlastverdachtsflächen ehemalige ZBO-Tischlerei und ehemalige Betriebsmülldeponie. Ausgehend von dieser Erstbewertung ist eine Detailuntersuchung – Gutachten vom 28.11.2000 „Detailuntersuchung Greifswald-Eldena ehemalige ZBO-Tischlerei“ (Anlage 3) durchgeführt worden.

Dabei wurde die ehemalige Schafstallanlage einbezogen. Die Stallanlagen befanden sich unmittelbar nördlich der Betriebsdeponie und grenzten östlich an die Zufahrtsstraße zum benachbarten ehemaligen Garagenkomplex. Die ehemaligen Stallanlagen wurden 1997 / 98 entfernt. Der Altlastverdacht bestätigte sich nicht.

Für die Bereiche der Tischlerei und der Betriebsmülldeponie bestätigte sich der Altlastenverdacht. Festgestellt wurde, dass bei der geplanten zukünftigen Nutzung eine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht.

Das Gelände der ehemalige ZBO-Tischlerei - Bodenbelastung 1 (B 1) befindet sich an der Straße An der Klosterruine 6. Die ehemalige Betriebsmülldeponie befand sich ca. 80 m nordöstlich der Tischlerei.

Die Bestandsbeschreibung siehe Seite 5 ff. Anlage 3.

Die Bewertung des Gefährdungspotentials siehe Seite 12 ff. Anlage 3.

Aufgrund der vorliegenden Analysenergebnisse kann das Gefährdungspotential an den Untersuchungsstandorten wie folgt zusammengefasst werden:

Die Ergebnisse der chemischen Analytik zeigen im Wesentlichen Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Durch die geplante Nutzung des Geländes als allgemeines Wohngebiet bzw. öffentliche Grünfläche besteht bei Schadstoffgehalten von bis zu 1540 mg/kg TS MKW (Tischlerei) bzw. 37,88 mg/kg TS PAK (Betriebsmülldeponie) eine Gefahr für die menschliche Gesundheit. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht erkennbar.

Zur Abwendung der Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die Altlasten auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei ist diese Fläche zu sanieren. Die Sanierung der ehemaligen Betriebsmülldeponie ist bereits im Sommer 2008 erfolgt. Eine abschließende Dokumentation der Sanierung wird derzeit erstellt, liegt also noch nicht vor.

Durch die ehemaligen Schafstallanlagen geht keine Gefahr für Schutzgüter aus.

4.7 Boden

Die folgenden Ausführungen wurden der Baugrunderkennung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Stadtteil Eldena vom 03.12.1997 entnommen.

4.7.1 Geologische Situation und Morphologie

Das Plangebiet wird zum größten Teil von der Grundmoräne des Pommerschen bzw. Mecklenburger Stadiums der Weichselvereisung eingenommen. Das Gebiet ist von mehreren Gräben durchzogen. Ein ca. 60 m breiter Bereich entlang des Grabens E 1 einschließlich des Teiches entspricht etwa dem Rycktal, das von dem trockengelegten Bierbachgraben gekreuzt wird. In diesen Bereichen stehen holozäne Weichsedimente an (vertorfte Niederungen).

Das gesamte Plangebiet hat aufgrund der weichen Landschaftsform eine geringe Reliefenergie. Das Gelände fällt nach Norden hin zur Dänischen Wiek ab. Der Nordteil der Wolgaster Landstraße liegt zwischen 1,5 m bis 4,0 m über HN. Die Flächen südlich der Wolgaster Landstraße liegen zwischen 1,5 m bis 4,0 m über HN.

Bei einem Hochwasserbemessungsstand von 2,90 m über HN sind daher einige Flächen überflutungsgefährdet.

Die Grundmoräne besteht aus oberflächlich zu Geschiebelehm verwittertem Geschiebemergel, dem Kies-, Sand-, Schluff- und Tonbänder eingelagert sein können. Der Geschiebelehm reicht im Bereich Wolgaster Landstraße – Klosterruine – Hainstraße – Bierbach häufig bis tiefer als 2 m unter Gelände und weist damit

Mächtigkeiten von 1,5 m und mehr auf. Der Geschiebelehm / Geschiebemergel ist vor allem im oberen Teil meist stark sandig ausgebildet. Er kann Mächtigkeiten von mehreren Metern erreichen und von Decksanden, gelegentlich auch Schluffen spät- bis postglazialer Entstehung wechselnder Mächtigkeit überlagert werden. Sandmächtigkeiten von > 2 m treten östlich und südlich der Klosterruine auf. Die Abflussbahnen des Bierbachs können mit mehrere Dezimeter bis einige Meter mächtigen Abschlammungen, Verlandungssedimenten und / oder Torf ausgefüllt sein. Die holozänen Bildungen im Rycktal erreichen mehrere Meter Mächtigkeit.

4.7.2 Baugrundverhältnisse

Es werden drei Regionale Einheiten unterschieden. Ihre Verbreitung ist auf der Baugrundkarte im Maßstab 1 : 10.000 dargestellt (Anlage 4). Erläuterungen dazu enthält ebenfalls die Anlage 4.

4.7.3 Hydrologische Situation

Zum Erkundungszeitpunkt wurden in dem Gebiet unterschiedliche hydrologische Verhältnisse angetroffen. Die unterschiedliche Tiefenlage des Wasseranschnittes ist vor allem von der Ausbildung des Geschiebelehms / Geschiebemergel, der Mächtigkeit der Decksande und der Vorflutsituation abhängig.

Außerhalb des direkten Einflussbereiches der Gräben und der Niederungsgebiete handelt es sich um Schichtenwasser, bei in geringer Tiefe anstehendem Geschiebelehm / Geschiebemergel besteht Stauwassergefahr. In Gebieten mit mächtigeren Decksandschichten, innerhalb der derzeitigen Bebauungsgrenzen und bei günstiger Vorflutsituation wurde auch Schichtenwasser erst tiefer als 1,2 m oder auch tiefer als 1,5 m unter Flur angetroffen.

Die maximal und minimal angetroffenen Wasseranschnitte betragen 0,4 m und > 3,0 m, bei einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 1,4 m unter Flur. Geschiebelehm und Geschiebemergel enthalten häufig Sandlagen, in der niederschlagsreichen Jahreszeit und während der Schneeschmelze muss hier mit einer starken Wasserführung gerechnet werden.

4.7.4 Gründungstechnische Schlussfolgerungen

Der erforderliche Gründungsaufwand hängt im Wesentlichen von der Tragfähigkeit der Baugrundsichten, der Höhe des Bemessungswasserstandes und vom Charakter des Grundwassers ab.

Im Bereich der Regionalen Einheit I die nur für die Bauflächen im WA 6 und 7 zutrifft, weist der relativ oberflächennah anstehende Geschiebelehm / Geschiebemergel auf einen von relevanten Schwächezonen freien Baugrund hin. Daraus ergibt sich ein zu erwartender normaler Gründungsaufwand. Der an den meisten Standorten angetroffene Wasseranschnitt höher als 1,50 m unter Gelände, meist in dünnen Sandlagen innerhalb des Geschiebemergels auftretend, macht bei Gründung mit Keller eine Abdichtung des zu errichtenden Bauwerkes nach DIN 18195, Teil 6 erforderlich. Auch an höher gelegenen Standorten, mit einem tiefer angetroffenen Wasseranschnitt, ist auf Grund der wasserstauenden Eigenschaften des Geschiebemergels die Abdichtung eines Kellers nach DIN 18195, Teil 5 oder Teil 6 erforderlich.

Die im Bereich der Regionalen Einheit II, die für die Bauflächen im MI 1, MI 2, WA 2-5 und Teile der Wolgaster Landstraße zutrifft, anstehenden Sande stellen

grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Das Vorhandensein von Schwächezonen, z.B. Torfe, Mudden oder sonstigen nicht tragfähigen Baugrundsichten tiefer als 2 m unter Flur gelegen, ist jedoch nicht auszuschließen. Demzufolge ist auf Flächen dieser Regionalen Einheit ein erhöhter Gründungsaufwand möglich. Auch hier ist auf Grund des zu erwartenden, meist recht hohen Grundwasserstandes bei Gründung mit Keller eine Abdichtung des zu errichtenden Bauwerkes nach DIN 18195, Teil 6 erforderlich, u.U. bei günstig gelegenen Standorten eine Abdichtung nach DIN 18195, Teil 5, abhängig vom konkreten Standort des zu errichtenden Bauwerkes und der Art der vorgesehenen Kellernutzung, möglich.

Torfe, Mudden oder Abschlammmassen sehr weicher bis breiiger Konsistenz im Bereich der Regionalen Einheit III, die für die Bauflächen im MI 3 und Teile der Wolgaster Landstraße zutrifft, stellen keinen tragfähigen Baugrund dar. Dieser ist erst in größerer Tiefe unter Flur zu erwarten. Je nach Tiefenlage des tragfähigen Baugrundes und seiner Beschaffenheit ist eine tief liegende Flachgründung oder Tiefgründung vorzunehmen. Auf Grund des in dieser Einheit oft hohen Wasserstandes sind bereits bei den Gründungsarbeiten erhebliche Wasserhaltungsaufwendungen zu erwarten. Generell ist ein hoher Gründungsaufwand erforderlich. Vorgesehene Keller sind nach DIN 18195, Teil 6 abzudichten. Die Lage der Flächen dieser Regionalen Einheit ist zum großen Teil mit den überflutungsgefährdeten Gebieten unter 2,90 m über HN identisch.

Für die jeweiligen Bauvorhaben ist eine detaillierte Baugrunduntersuchung erforderlich.

4.8 Hochwassergefährdung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bauflächen, d.h. das MI 1 und der nördliche Teil des WA 2 in hochwassergefährdeten Höhenlagen bis minimal 2,0 m HN.

Mit der Hochwassergefahr sind 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.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Klosterruine ist vorrangig als kulturhistorisches Denkmal des Mittelalters sowie das engere Ruinenumfeld vorrangig als Natur- und Kulturlandschaft im Stil der Romantik (19. Jahrhundert) zu erhalten.

Heute wird dieses Bauwerk nicht nur als überregional-bedeutsames Denkmal aufgesucht, sondern auch wegen seiner Bedeutung als Veranstaltungsort. Das Areal ist ein beliebtes Ziel zur passiven Erholung für Menschen, die hier das Erlebnis Kultur mit der reizvollen natürlichen Umgebung besonders schätzen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um das heutige Erscheinungsbild, auch unter Berücksichtigung der technischen Erforder-

nisse für einen Veranstaltungs- und Ausstellungsort, weiter aufzuwerten. Die Spielstätte für Theater und Konzerte mit ambulanter gastronomischer Betreuung und Pkw-Parkplätzen ist zu sichern.

Eine städtebauliche Neuordnung ist dazu insbesondere östlich der Ruine erforderlich, um auch hier einen begrünten Bereich und einen Abstand zur Wohnbebauung zu ermöglichen.

Eine Verinselung der Ruine ist zu vermeiden. Die Wahrnehmung der historischen Atmosphäre und Landschaft soll verstärkt werden. Daher ist der Wiesenbereich südlich der Klostermauer / der Wolgaster Landstraße, der einen günstigen Blick auf die Ruine bietet, als Grünfläche mit Gestaltungsqualität zu sichern.

Die Klosterruine hat eine besondere Anziehungskraft innerhalb des gesamten Areals des Plangebietes und beeinflusst dadurch das angrenzende Wohnumfeld. Das angrenzende Wohnbaugebiet soll behutsam weiterentwickelt werden, um eine Beeinträchtigung der Klosterruine zu vermeiden und deren kulturelle Nutzung zu bewahren. Zwischen alter und neuer Wohnbebauung soll grundsätzlich eine Harmonie herrschen. Deshalb soll die vorhandene Bauungsstruktur aufgegriffen und sollen folgende Grundsätze verfolgt werden:

- Das Gelände der Klosterruine ist von jeder Bebauung freizuhalten.
- Schaffung von räumlichen Bezugspunkten,
- Die Klosterruine sollte in einem baulich-räumlichen Kontext zum Ortsteil Eldena gestellt und die Erlebbarkeit verbessert werden z.B. durch Rundwegebeziehungen.
- Eine offene Bauweise von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss ist auszuführen.
- Das denkmalgeschützte Brauereigebäude (Menzelbau) ist mit einer neuen Nutzung in das Wohngebiet zu integrieren. Eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ist möglich.
- Eine Umgestaltung der Wolgaster Landstraße ist im historischen Bereich des Klostergeländes vorzusehen. Anstatt der Asphaltoberfläche wird punktuell der Einsatz von Betonpflaster für die Straßengestaltung empfohlen. Ziel dieser Maßnahme ist das historische Landschaftsbild des Umfeldes in den Straßenraum zu reflektieren und den Verkehr zu verlangsamen.
- Der vorhandene unbefestigte Parkplatz südlich der Wolgaster Landstraße bzw. nördlich des Teiches soll als öffentliche Fläche für den ruhenden Verkehr mit Sträuchern und Bäumen gestaltet werden. Stellplätze für Reisebusse sowie die Busse des ÖPNV und eine Bushaltestelle sind auf der Fläche zu integrieren.
- Der südliche Wiesenbereich ist in die Gesamtgestaltung einzubeziehen. Ein Weg parallel zum vorhandenen Graben ist anzulegen.
- Der vorhandene Teich südlich der o.g. Fläche soll naturnah gestaltet und als Regenrückhaltebecken funktionstüchtig sein. Eine Neugestaltung des Teiches mit Sitzmöglichkeiten an den Randflächen ist anzustreben. Dies könnte neben seiner formalen Funktion auch zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes beitragen und die Aufenthaltsqualität verbessern.
- Der Bierbachgraben sollte, wenn auch erst langfristig realisierbar, renaturiert werden und wieder zur Dänischen Wiek fließen.

- Der Unterhaltungstreifen entlang des südlichen Teils des Bierbachgrabens (teilweise Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 68) sollte in das Fußwegenetz integriert werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine geordnete städtebauliche Ergänzung von Wohnbauflächen im Kontext mit der vorhandenen Bebauung des alten Ortsteils angestrebt.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Im WA 3 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende und sonstige Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportlich Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bei Bedarf in den verbleibenden allgemeinen Wohngebieten möglich. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte im Hinblick auf die sensible Lage unmittelbar angrenzend an die denkmalgeschützte Klosterruine und deren Umfeld. Das WA 3 ist bereits bebaut. Der Bestand an Wohngebäuden und deren Nutzung soll durch diese Einschränkung weitestgehend erhalten und vor Nutzungsänderungen bewahrt bleiben.

Für die allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen liegt im Planungsziel, das Umfeld der Klosterruine zu ordnen und Wohnraum mit einer gewissen Kleinteiligkeit ohne Beeinträchtigung der Klosterruine zu schaffen, begründet.

6.1.2 Mischgebiete mit Nutzungseinschränkungen

Die im Plangebiet festgesetzten Mischgebiete sind 650 - 4640 m² groß und liegen im direkten Umfeld der Klosterruine bzw. im 200 m Bereich der Dänischen Wiek. Das MI 1 ist lediglich durch einen Anliegerweg erschlossen. Eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs wird nicht angestrebt.

Das MI 2 besteht aus der Klosterscheune, die unter Denkmalschutz steht und befindet sich im Umgebungsschutzbereich der Klosterruine. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist daher städtebaulich nicht sinnvoll und im Bebauungsplan ausgeschlossen worden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und baugebietsbezogenen Festsetzungen

6.2.1 Mischgebiet 1

Bei der Festsetzung des Baufeldes mit Baugrenzen ist insbesondere der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand und das 2007 abgerissene Haus Am Bodden berücksichtigt worden. Innerhalb der Baugrenzen wären ein weiterer Anbau und ein separater Neubau an der Südseite des MI möglich gewesen.

Mit der Mischgebietausweisung ist beabsichtigt neben Wohnen auch, wie vor der Aufgabe der Nutzung des Haus Am Bodden, gewerbliche Einrichtungen, wie gastronomische und Beherbergungseinrichtungen zur weiten Bereicherung des Naherholungsbereiches am Boddenweg und am Strandbad, zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich wurde 2008 ein Wohngebäude gemäß Baugenehmigung, mit Befreiung von der festgesetzten Baugrenze, errichtet.

Bei weiteren Bauvorhaben im MI 1 ist die für das Mischgebiet erforderliche Nutzungsmischung zu beachten.

Aufgrund der Nähe zur Dänischen Wiek ist lediglich eine GRZ von 0,5 festgesetzt worden. Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sollen hier nicht ausgeschöpft werden, da das MI 1 nicht städtisch geprägt sondern wie bisher als Haus am Bodden oder am Strand, in der freien Landschaft, sowie zukünftig hinter dem Deich seine Eigenart beibehalten soll.

Die Gebäude sollen in offener Bauweise, max. II-geschossig errichtet werden, wobei weder Firsthöhen noch Dachformen festgesetzt sind und durchaus ein architektonisch, vom angrenzenden Wohngebiet abweichendes, Vorhaben wünschenswert ist. Zum Wohngebiet sowie zur Grünfläche im Westen ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten.

An der Süd- und Westseite des MI 1 befindet sich die Verrohrung des Bierbachgrabens zum Graben E ½. Die Verrohrung ist offensichtlich nicht durchlässig, der genaue Verlauf ist nicht bekannt. Zur Sicherung der Ableitung des Regenwassers ist zu prüfen, ob die Verrohrung erneuert werden muss. Zu diesem Zweck ist ein Leitungsrecht zur Regelung des Wasserabflusses und zusätzlich zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist, da das MI 1 sich im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V befindet am 20.10.2006 eine Ausnahmegenehmigung erteilt worden (siehe Pkt. I 8.1)

6.2.2 Mischgebiet 2

Das MI 2 umfasst das Flurstück 53/2, auf dem sich die denkmalgeschützte, (teilweise mit noch mittelalterlichen Gebäudebestandteilen) Klosterscheune befindet. Die Klosterscheune ist zurzeit nicht genutzt.

Sie ist im Bestand zu erhalten, daher sind hier Baulinien, offene Bauweise und eine Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,9 entspricht der Bestandsnutzung und führt daher zur Überschreitung der in der BauNVO angegebenen Obergrenze.

Das MI 2 ist im Zusammenhang mit dem MI 3, welches mit einem Wohngebäude bebaut und entsprechend genutzt ist, zu betrachten. Daher bietet sich gem. § 6 Baunutzungsverordnung für die Klosterscheune zwar eine vielseitige Nutzung an, wobei wegen der im MI 3 bereits zu verzeichnenden Wohnnutzung diese nicht angestrebt werden sollte. Anzustreben ist eine Nutzung als Informationszentrum zur Geschichte des Klosters etc. oder als Veranstaltungsraum.

Bei der Unterbringung einer Nutzung ist die Lage der Klosterscheune unmittelbar angrenzend an die Wolgaster Landstraße, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Veranstaltungsort (Klosterruine mit Umfeld) und besonders das WA 3 zu beachten. Hier befinden sich im Bestand Wohngebäude mit einem Schutzanspruch hinsichtlich Lärmimmissionen.

Dieser Schutzanspruch ist bei der geplanten Unterbringung einer neuen Nutzung in die Klosterscheune zu beachten. Deren Einhaltung ist beim Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.2.3 Mischgebiet 3

Das MI 3 umfasst etwa das Flurstück 119/1. Das Baufeld mit Baugrenzen, ist so festgesetzt worden, dass Anbau- bzw. Neubaumöglichkeiten bestehen. Dabei ist ein I-geschossiges Gebäude in offener Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung

eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 35°-50° orientiert sich am Bestand, d.h. das vorhandene Hauptgebäude, hat eine Dachneigung von ca. 35° und die I-geschossigen Wohngebäude an der Straße An der Klosterruine haben eine Dachneigung von ca. 50°. Das Gebäude Am Teich 1 steht in einem gewissen räumlichen und kulturhistorischen Zusammenhang zum Klosterumfeld, es wurde bereits vor 1871 als Wohnhaus im Zusammenhang mit der Landwirtschaftlichen Akademie errichtet. Eine unter Denkmalschutzstellung kommt jedoch wegen der neueren Bausubstanz nicht in Frage.

Im MI 3 sind bei An- und Neubau auf Grund des Verkehrslärms Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. (siehe Pkt. I 6.5 – Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen -)

Im südlichen Bereich des Flurstücks 119/5 ist ein 3 m breiter Unterhaltungsweg für die Unterhaltung des Grabens E 1 als Fuß- und Radwege zu gestalten.

6.2.4 Allgemeines Wohngebiet 1

Im WA 1 sind im Hinblick auf den Umgebungsschutz zur Klosterruine die Baufelder mit Baugrenzen auf ein Minimum begrenzt worden. Es bestehen nur geringe Anbaumöglichkeiten, wobei auch nur im Baufeld Garagen, Carports und Nebenanlagen errichtet werden dürfen, da die vorhandene Bebauung, besonders die Nebenanlagen, schon stark den Blick auf die Klosterruine einschränkt. Darüber hinaus ist östlich angrenzend an das Gebäude An der Klosterruine 41 a zusätzlich eine von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt worden. Im WA 1 sind Bodendenkmale festgestellt worden. (siehe auch Pkt. II 13.1.7 - Schutz Kulturgüter und sonstige Sachgüter -, Pkt. II 13.1.6 sowie Pkt. II 13.3.6 – Schutzgut Landschaft - und Pkt. I 7.2 – Denkmale und Bodendenkmale -) Die vorhandenen Gebäude sollen weitestgehend in ihrem Bestand erhalten bleiben, daraus resultieren alle Festsetzungen zu dem WA 1.

6.2.5 Allgemeine Wohngebiete 2 und 4

In diesen Wohngebieten sind Wohnhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Damit soll erreicht werden, dass nicht zu große Häuser; also Einzel- oder Doppelhäuser, entstehen. Die Baufelder mit Baugrenzen sind großzügig dimensioniert. Auch hier sind sämtliche Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb des Baufeldes zulässig. An der westlichen Grenze des Grundstücks An der Klosterruine 7 ist ebenfalls, wie im WA 1 eine von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt worden. In Verlängerung dieses Bereiches wurde ein Doppelcarport errichtet, der nach altem Planungsrecht genehmigungsfähig war. Prinzipiell trifft das auch für den Carport östlich des Doppelhauses An der Klosterruine 7a und b zu, der teilweise in Grünfläche errichtet wurde.

Im WA 2 sind Bodendenkmale festgestellt worden. (siehe auch WA 1)

Eine Baugrundstücksteilung ist in Vorbereitung und entspricht etwa dem hinweisend dargestellten Parzellierungsvorschlag. Dieser macht deutlich, dass die Grundstücke nicht zu klein bemessen werden sollten. Die Baugrundstücke sollen max. zu 30 %, im Hinblick auf die sensible Lage, versiegelt werden. Damit ist die zu versiegelnde Fläche auf das erforderliche Maß zu reduzieren, der Bereich zum Graben von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen.

Die Wohngebäude sind max. II-geschossig zu errichten, wobei das II. Geschoss bei der festgesetzten Firsthöhe in Kombination mit der Dachneigung und Dachform in der Regel lediglich ein ausgebautes Dachgeschoss ergibt. Das ist im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und der unmittelbaren Nähe zur Klosterruine aus städtebaulicher Sicht beabsichtigt. Es soll ein aufgelockertes Siedlungsbild

erhalten bleiben. Für die Baufelder entlang des Grabens ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt. Die Begründung dafür siehe Pkt. I 6.9.1 – Hauptfirstrichtung -.

An der Nordseite des WA 2 befindet sich der verrohrte Bierbachgraben, daher ist hier ein Leitungsrecht festgesetzt. Ein weiteres Leitungsrecht ist in Verlängerung der Straße An der Klosterruine und entlang der nördlichen Flurstücksgrenze zugunsten der Versorgungsunternehmen für die Versorgung des MI 1 festgesetzt.

6.2.6 Allgemeines Wohngebiet 3

Im WA 3 ist ein Baufeld mit Baugrenzen festgesetzt. Auch hier sind sämtliche Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb des Baufeldes zulässig. (Der Bestand ist jedoch von der Festsetzung Nr. 3 nicht betroffen.) Das Baufeld ist so gewählt, dass die Wohngebäude mit Anbauten, unter Wahrung des Abstandes zur Klosterscheune und der Klosterruine und deren Umfeld, versehen werden können. Das WA 3 grenzt unmittelbar an das denkmalgeschützte Gelände und unterliegt dem Umgebungsschutz, wie auch das WA 1. Grundsätzlich soll der vorhandene Gebäudebestand erhalten bleiben, dem entsprechend sind die Festsetzungen gewählt worden.

Die Gebäude sind alle I-geschossig mit Satteldach in der Dachneigung zwischen 45° bis 50°, in offener Bauweise und der max. Firsthöhe von 9,0 m. Auf Grund der sensiblen Lage ist die GRZ auf 0,3 und sind die WE pro Wohngebäude auf max. 2 beschränkt worden.

Im WA 3 ist entsprechend des Bestandes die Hauptfirstrichtung der Gebäude senkrecht zur Straße festgesetzt worden.

Auf dem Grundstück An der Klosterruine 16 befinden sich mehrere, unterirdische Elektrokabel mit überörtlicher Bedeutung. Diese können im Bestand erhalten bleiben und sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Im WA 3 wurden Bodendenkmale festgestellt. Siehe dazu Pkt. I 7.2 – Denkmale und Bodendenkmale -.

Auf den Grundstücken An der Klosterruine 14a und 16 sind bei An- und Neubau auf Grund des Verkehrslärms Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu beachten. (siehe Pkt. I 6.5 - Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen -)

6.2.7 Allgemeines Wohngebiet 5

Im WA 5 befindet sich der denkmalgeschützte Speicher, An der Klosterruine 17. Dieser ist zu erhalten. Zur Erhaltung des Denkmals wurde 1999 eine Studie zur Umnutzung erstellt. Um eine tragfähige und finanzierbare Nutzung des Speichers zu ermöglichen ist ein großzügiges Baufeld mit Baugrenzen festgesetzt worden, so dass An- bzw. Neubaumöglichkeiten unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte bestehen. Das WA 5 ist zur Wolgaster Landstraße orientiert und lädt zur Unterbringung von Gaststätten und Beherbergungsstätten im Rahmen der Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebiets ein. Die dazu erforderlichen Stellplätze für Kfz, können optimal, unter Mitnutzung der Straße An der Klosterruine geschaffen werden. Aus gestalterischen Gründen, zur optischen Verkleinerung der Verkehrsfläche, sollten zwischen den einzelnen Parkplätzen Bäume angepflanzt werden.

Der neue Baukörper soll max. III-geschossig sein und max. 12 m Firsthöhe haben sowie in offener Bauweise errichtet werden. Damit ist sichergestellt, dass durch den neuen Baukörper die Dominanz des historischen Speichers nicht in

Frage gestellt wird und ein Spielraum für architektonisch interessante Lösungen bleibt. Das WA 5 symbolisiert eine gewisse Eingangssituation und ist von der Wolgaster Landstraße einsehbar, welches sich in der architektonische Umsetzung und Nutzung des Speichers niederschlagen sollte.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind im 9,0 m breiten Bereich zum Bierbachgraben nicht zulässig (siehe Pkt. I 6.2.7 – Allgemeines Wohngebiet 5 -).

Im WA 5 sind bei Um- und Neubau auf Grund des Verkehrslärms Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. (siehe Pkt. I 6.5 – Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen -)

In dem Speicher sind Fledermausvorkommen festgestellt worden (siehe Pkt. I 6.11 und Pkt. II 14.1.2). Der Speicher soll wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist vor der Umnutzung des Speichers zu beantragen.

6.2.8 Allgemeines Wohngebiet 6

Im WA 6 befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Am Teich 11 und 12. Das festgesetzte Baufeld mit Baugrenzen bietet Raum für ein weiteres Gebäude bei Abriss der vorhandenen Nebenanlagen. Das neue Gebäude ist in offener Bauweise max. III- geschossig zu errichten. Die max. Firsthöhe von 9,0 m entspricht dem denkmalgeschützten Gebäude, deren Dominanz nicht in Frage gestellt werden soll. Mit dem Gebäude wird der Teich gefasst. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind grundsätzlich nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und nicht im Bereich zwischen Baugrenze und Bierbachgraben zulässig (siehe Pkt. I 6.2.7 – Allgemeines Wohngebiet 6 -). Für den Bierbachgraben im Plangebiet sind nicht explizit ein 7 m breiter Schutzbereiche zur Unterhaltung, in denen baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig sind, festgesetzt. Allerdings sind sofern dieser Graben in die Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes Ryck-Ziese übergeht, angrenzenden an den Unterhaltungstreifen auf weiteren 2 m keine baulichen Anlagen, also auch keine verfahrensfreien Bauvorhaben gem. § 61 LBauO M-V zulässig.

Entlang der Straße Am Teich befinden sich Leitungen. Die Abwasserdruckleitung ist mit einem Leitungsrecht festgesetzt und die vorhandene Stromleitung langfristig in die öffentliche Verkehrsfläche umzuverlegen.

Durch das WA 6 wird im östlichen Bereich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes, zur Unterhaltung des Grabens, und des Eigentümers des Flurstücks 58/6, Gemarkung Eldena, Flur 5, festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich eine Querungsmöglichkeit des Bierbachgrabens. Die dingliche Sicherung des Rechts ist mit dem Grundstückseigentümer zu regeln.

6.2.9 Allgemeines Wohngebiet 7

Im WA 7 ist ein großzügiges Baufeld mit Baugrenzen festgesetzt. Es ist I-geschossig in offener Bauweise mit ca. 3 Einfamilienhäusern bebaubar. Vor der Bebauung mit Einfamilienhäusern sind eine Grundstücksneuordnung und der Abriss von Nebenanlagen erforderlich. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind, wie im WA 6 nicht zwischen der Baugrenze und dem Bierbachgraben zulässig (siehe Pkt. I 6.2.10 – Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze -).

Die Dachneigung, -form, -farbe und Fassadengestaltung ist zwar nicht festgesetzt. Empfohlen wird jedoch eine Gestaltung in Anlehnung an die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im WA 7 befindet sich entlang der Straße Am Teich ein 0,4 kV-Elektrokabel. Dieses ist vor der Neubebauung des Wohngebietes in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

6.2.10 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen gemäß § 61 LBauO M-V, d.h. eingeschossige Gebäude bis zu 10 m² Brutto-Grundfläche.

Stellplätze dürfen auch zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße errichtet werden, sofern eine Vorgartengestaltung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist. Mit dieser Festsetzung wird u.a. vermieden, dass durch unnötig lange Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Carports versiegelte Flächen entstehen.

Die Wohngebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 oder 0,3 festgesetzt, so dass nicht alle Baugrundstücksflächen, sondern nur die Flächen die für die Bebauung und Zuwegungen erforderlich sind, versiegelt werden können. Alle allgemeinen Wohngebiete grenzen mit mindestens einer Seite entweder an das Umfeld der denkmalgeschützten Klosterruine, die freie Landschaft (Felder; private Gärten) oder an Gräben an. Mit dieser Festsetzung soll zu den angrenzenden Flächen ein Raum von gärtnerisch genutzten Baugrundstücksflächen, frei von Bebauung und Kraftfahrzeugen verbleiben. Zum Straßenraum sollen Vorgärten verbleiben bzw. neu entstehen.

6.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Siehe Pkt. I 6.2.1 – I 6.2.10

6.4 **Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Siehe Pkt. I 6.13 - Ver- und Entsorgung - und Pkt. I 10. - Bodenordnende Maßnahmen

6.5 **Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen**

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für einige Wohngebäude geschaffen. Außerdem wird zusätzlich zu dem vorhandenen Parkplatz südlich der Wolgaster Landstraße nördlich ein Parkplatz geplant. Insgesamt sind damit ca. 100 Parkplätze, deren Nutzung teilweise einem P+R Parkplatz entsprechen wird, geplant. Im Rahmen des Schallgutachtens 1 ist die Schallimmissionsbelastung vom Verkehrslärm für die geplante und die vorhandene schutzbedürftige Bebauung ausgewiesen.

Die Geräuschsituation wird vom Straßenverkehr auf der übergeordneten Straße (Wolgaster Landstraße) bestimmt.

Die Auswirkungen des geplanten Parkplatzes auf die Geräuschbelastung auf die schutzbedürftige Bebauung ist im Verhältnis zum fließenden Verkehr auf der Wolgaster Landstraße vernachlässigbar gering.

Durch den Straßenverkehrslärm ergibt sich, dass im direkten Umfeld der Wolgaster Landstraße die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 und die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV an der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung in den Beurteilungszeiten Tag und Nacht deutlich überschritten werden. In den Baugebieten, die die Errichtung von neuen Gebäuden ermöglichen, sind die o.g. Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte grundsätzlich eingehalten. Diese Baugebiete befinden sich zu einem geringen Anteil im Lärmpegelbereich II

und zum großen Teil im Lärmpegelbereich I. Lediglich im südlichen Teil des WA 3, südlich des Wohngebäudes an der Klosterruine 14a, und des WA 5, nördlich des Parkplatzes, bestehen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 dB(A) hohe Anforderungen für die Schalldämmung der Umfassungsbauteile. Diese Teile der Baugebiete befinden sich im Lärmpegelbereich III bzw. der südlichste Bereich des Baufeldes der WA 3 im Lärmpegelbereich IV.

Bei der nachfolgenden objektbezogenen Planung ist die Einhaltung des Innenpegels für Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zu gewährleisten. Zu ermitteln ist der maßgebliche Außenlärmpegel pro Geschoss. Unter Berücksichtigung der Raumgeometrie und –nutzung sind die erforderlichen Schalldämmmaße der relevanten Außenbauteile zu bestimmen. Als Orientierung über die Höhe der Lärmbelastung sind die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet und können die maßgeblichen Außenlärmpegel aus der Isophonenkarte (Bild 2 der Anlage 1) bzw. die tabellarisch ausgewiesenen Beurteilungspegel (Tabelle 4 der Anlage 1) (der maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich mit: Beurteilungspegel + 3 dB) herangezogen werden. In den Lärmpegelbereichen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen, mit dem entsprechenden festgesetzten resultierenden bewerteten Schalldämmmaß zu realisieren. Bei bereits vorhandenen Gebäuden sind die entsprechenden Schalldämmmaße beim Um- und Neubau einzuhalten. Das bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile ergibt sich durch die Berücksichtigung der Materialvielfalt, dem Größenverhältnis und der Schalldämmwirkung der gesamten Fassade. Darüber hinaus ist für Schlaf- und Kinderzimmer die nur Fenster haben, die nachts einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) ausgesetzt sind, eine kontrollierte Lüftung gem. VDI 2713 vorzusehen. Die Lüftung ist so auszulegen, dass die Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde gewährleistet wird. Der Beurteilungspegel ist ein errechneter Wert, bei dem eventuelle Pegelminderungen durch die vorhandene Bebauung berücksichtigt werden.

Mit diesen Maßnahmen kann jedoch kein ausreichender Schallschutz für alle Freiflächen der Baugrundstücke erreicht werden.

Mit dem Schallgutachten 1 wird jedoch nachgewiesen, dass pro Wohngebäude mindestens an einer lärmabgewandten Fassade die Orientierungswerte eingehalten werden. Für das Wohngebäude Am Teich 1 ist das die südwestliche Gebäudeseite und für die Wohngebäude An der Klosterruine 16 und 14 a sind es die nordwestliche und nordöstliche Gebäudeseiten. Diese Gebäudeseite bietet sich aus schalltechnischer Sicht zur Anordnung von dicht am Gebäude liegenden Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen) an (siehe Anlage 1 Seiten 16 – 19).

Die Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) bei Veranstaltungen in der Klosterruine Eldena für die geplante und die vorhandene schutzbedürftige Bebauung ist mit dem Schallgutachten 2 (Anlage 2) dargestellt.

Auf Grundlage von Messergebnissen wurden die typischen schalltechnischen Parameter des Veranstaltungsortes (Ausbreitungsbedingungen, Richtcharakteristik) und die Geräusche der Konzertsituation, des Kfz-Verkehrs und der Kommunikation auf den Freiflächen erfasst bzw. herangezogen. Basierend auf diese Messergebnisse wurde ein schalltechnisches Modell erstellt. Mit diesem schalltechnischen Modell wurden:

- eine konkrete Veranstaltung (die Eldena Jazzevening am 06.07.2001) und
- zwei für den Veranstaltungsort typische Veranstaltungen allgemein (Situation 1 und 2) beurteilt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Veranstaltungen mit elektroakustischer Beschallungsanlage in der Regel als seltenes Ereignis einzuordnen sind. Bei anderen Veranstaltungen, wie Serenadenkonzerte oder Theaterveranstaltungen wurden die Geräusche als immissionsrechtlich unproblematisch eingeordnet und daher nicht weiter berücksichtigt.

Überschreitungen der Immissionswerte durch besondere Ergebnisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden auftreten. Bei seltenen Ereignissen soll erreicht werden, dass die Beurteilungspegel vor den Fenstern (im Freien) die nachfolgenden Werte nicht überschreiten:

- tags außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A)
- nachts 55 dB(A)

Geräuschspitzen sollten die vorgenannten Werte tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Die konkreten Veranstaltungen, die messtechnisch begleitet wurden (Klosterspektakel am 30.06.2001 und Eldenaer Jazzevenings am 06.07.2001), sind beide als seltenes Ereignis einzuordnen. Die Immissionsrichtwerte bei der Veranstaltung Eldenaer Jazzevenings am 06.07.2001 waren nicht eingehalten worden. Bei einer anderen Reihenfolge der Konzerte wäre das jedoch möglich gewesen. Die Messergebnisse zum Klosterspektakel zeigen, dass die Beurteilungskriterien für seltene Ereignisse zum Teil überschritten waren.

Auf der Grundlage der konkreten Veranstaltungen wurden zwei Situationen untersucht, die verallgemeinernd für Jazzkonzerte (Situation 1) und für Rockkonzerte (Situation 2) typischen Konzertverhältnisse inklusive der Verhältnisse auf den Nebenanlagen (Freifläche um die Klosterruine, Parkplätze) beschreiben. Aus diesen Untersuchungen werden die Prämissen zur Veranstaltungsüberwachung und die Möglichkeiten zur Minderung der Geräuschbelastung bzw. zur Erweiterung der Nutzungszeiten abgeleitet.

Aufbauend auf die Berechnungsergebnisse Konzertpegel (L_{Aeq} am Referenzpunkt MP 0) sind in den jeweiligen Beurteilungszeiten das Einhalten der entsprechenden Beurteilungskriterien wie folgt gewährleistet:

Als Referenzpunkt ist das Mischpult an der südlichen Ruinenwand (Kapitelsaal) festgelegt worden. Zur Kontrolle der Veranstaltung können am Referenzpunkt MP 0 Messungen durchgeführt werden. Als Messgröße ist der Mittelungspegel L_{Aeq} zu bestimmen.

Ruhezeit 20.00 – 22.00 Uhr

- Um das Einhalten der Immissionsrichtwerte in der Ruhezeit zu gewährleisten, müsste die Lautstärke der elektroakustische Beschallungsanlage so eingestellt werden, dass am Referenzpunkt MP 0 ein Pegel $L_{Aeq} = 80$ dB(A) anliegt. Verschiedene Jazzkonzerte sind mit diesem Pegel durchführbar, für Rockkonzerte dürfte dieser Pegel in der Regel zu gering sein.
- Die Beurteilungskriterien für seltene Ereignisse in der Ruhezeit sind mit einem Konzertpegel $L_{Aeq} = 90$ dB(A) am Referenzpunkt MP 0 durchgängig einhaltbar.

Für Jazzkonzerte dürfte dieser Konzertpegel in der Regel keine Einschränkung bedeuten, jedoch für Rockkonzerte, da diese in der Klosterruine mit zum Teil deutlich lauter eingestellter Anlage stattfanden.

Nachtzeit ab 22.00 Uhr

- Mit einem Konzertpegel $L_{Aeq} = 70$ dB(A) am Referenzpunkt MP 0 werden die Immissionsrichtwerte nachts eingehalten. Dieser Konzertpegel dürfte auch für Jazzkonzerte eine Lautstärkebegrenzung bedeuten.
- Die Beurteilungskriterien für seltene Ereignisse in der Nacht sind mit einem Konzertpegel $L_{Aeq} = 80$ dB(A) am Referenzpunkt MP 0 durchgängig einhaltbar. Verschiedene Jazzkonzerte sind mit diesem Pegel durchführbar, für Rockkonzerte dürfte dieser Pegel in der Regel zu gering sein.

Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche

Bei Konzerten, die die vorgenannten Konzertpegel L_{Aeq} ausschöpfen, kann über die Meßgröße L_{Ceq} abgesichert werden, dass keine schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequenter Geräusche auftreten. Die Differenz $L_{Ceq} - L_{Aeq}$ am Referenzpunkt MP 0 sollte den Wert 10 dB nicht überschreiten, damit ist abgesichert, dass die Differenz zumindest vor dem Fenster des entferntesten und damit kritischsten Punkt den Wert 20 dB nicht überschreitet.

Im Schallgutachten 2 sind mögliche Maßnahmen zur Lärminderung aufgezeigt. Die Ruhe- und Nachtzeiten können durch die Einstellung und Auswahl der elektronischen Beschallungsanlagen, eine gezielte Ablaufplanung und den Einsatz zusätzlicher Lautsprecher und damit einer geringeren Gesamtleistung, eingehalten werden.

Diese Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da in der Regel die Stadt Veranstalter bzw. direkten Einfluss auf die Veranstaltungen hat, sind diese Maßnahmen bei der Organisation und Durchführung zu beachten.

6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Pkt. I 6.10.2 - Maßnahmen für die privaten Baugrundstücke und Gärten -

6.7 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Siehe Pkt. I 6.10 - Öffentliche / private Grünflächen -

6.8 Höhenlage

Der Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude und die Einfriedungen, ist die Oberkante der fertigen Straßenoberfläche. Hier ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zum jeweiligen Baugrundstück maßgeblich. In Grenzfällen, bei noch nicht fertig gestellten Erschließungsstraßen, ist die Höhe mit dem zuständigen Amt der Stadtverwaltung abzustimmen.

6.9 Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V

Die neu entstehenden Wohngebäude sollen den Bestand ergänzen und zusammen ein einheitliches und harmonisches Siedlungsbild ergeben und keine Konkurrenz zu den denkmalgeschützten Gebäude insbesondere zur Klosterruine darstellen. (siehe Pkt. I 4 - Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich -) Schwerpunktmäßig sind die gestalterischen Festsetzungen auf die allge-

meinen Wohngebiete 1, 2, 3 und 4 sowie auf das MI 3 bezogen, da diese Gebiete bereits bebaut sind und eine gewisse Prägung erkennbar ist. In den allgemeinen Wohngebieten 5, 6 und 7 und im MI 1 sind hinsichtlich der Dachform, -eindeckung und -neigung sowie der Fassadengestaltung keine Festsetzungen getroffen worden. Hier sind keine Strukturen, die mit Festsetzungen zu sichern sind und damit bleiben insbesondere für das WA 5 und MI 1 Freiräume für interessant und moderne architektonische Lösungen bei Erhaltung des denkmalgeschützten Speichers im WA 5.

In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 4 und dem MI 3 befinden sich 15 Wohngebäude (davon 4 Doppelhaushälften). Alle sind mit einem Satteldach versehen. Davon haben 12 Gebäude eine Dachneigung zwischen 45° und 50° und 3 zwischen 31° und 40°, sind 12 mit Ziegel, davon 7 in der Farbe rot und 7 anthrazitfarben, und 1 mit Reet gedeckt.

Die Fassade dieser Häuser ist in 10 Fällen weiß/hell geputzt. 3 Häuser haben eine rote und 2 Häuser eine weiße Klinkerfassade, ein Gebäude ist rötlich verputzt. Bei einem der 9 Häuser ist teilweise das Fachwerk zu sehen und ein weiteres ist teilweise mit Plastik verkleidet.

6.9.1 Hauptfirstrichtung

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen wurde in den allgemeinen Wohngebieten 2 (teilweise, der östliche Teil am Bierbachgraben), 3 und 4 die Hauptfirstrichtung senkrecht zur Straße An der Klosterruine festgesetzt. D.h. die Gebäude sind gabelständig zur Straße zu errichten. Damit wird einerseits wiederum dem Bestand Rechnung getragen und einem geschlossen wirkenden Bauriegel entlang des Bierbachgrabens entgegen gewirkt sowie eine Durchblickmöglichkeit erreicht.

Damit weichen die Gebäude nicht mehr als ca. 30° aus der Südrichtung ab und wäre eine Voraussetzung für eine effiziente aktive Sonnenenergienutzung gegeben.

6.9.2 Dacheindeckungen

Dem Bestand entsprechend ist die Dacheindeckung mit Ziegel oder Betondachstein in den Farben rot oder anthrazitfarben festgesetzt. Reetdächer sind wegen der Ortstypik auch zulässig.

Solaranlagen sind auch in anderen Farben als die Dacheindeckung zulässig. Eine Solarenergienutzung ist damit nicht in Frage gestellt.

6.9.3 Dachausbauten

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

6.9.4 Dachneigung

Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich am Bestand und gelten nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Anbauten. Ein Erfordernis zur Regelung dieser Dachneigung besteht nicht, da von diesen baulichen Anlagen kein dominanter Einfluss auf das Siedlungsbild zu erwarten ist.

Die festgesetzten Dachneigungen von 45° – 50° bei der Ausrichtung der Gebäude (siehe Pkt. I 6.9.1 – Hauptfirstrichtung -) können grundsätzlich einer Sonnenenergienutzung gerecht werden.

6.9.5 Fassadengestaltung

Entsprechend des Bestandes und der Ortstypik ist aus gestalterischen Gründen die Materialvielfalt der Fassadengestaltung eingeschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 4 sowie im MI 3 sind die Fassaden bevorzugt in Weiß bis gebrochenem Weiß zu putzen. Zulässig sind auch Fassaden mit weißen und roten Klinkern.

6.9.6 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Die Hälften eines Doppelhauses bilden eine bauliche Einheit. Die Einheit dieser Hälften trifft auch auf die äußere Gestaltung zu. Die Gestaltung der Fassade und des Daches mit Materialien, Farben und Formen charakterisieren das Doppelhaus und sind daher einheitlich vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

6.9.7 Einfriedungen

Die Höhenbegrenzung der straßenseitigen Einfriedungen ist aus städtebaulich-räumlicher und gestalterischer Sicht geboten, um eine Wechselwirkung zwischen Vorgarten, Hausansicht und Straßenraum zu ermöglichen.

6.10 **Öffentliche / private Grünflächen**

Durch die Planung von Straßen, Wegen, Plätzen und Baufeldern wird der vorhandene Vegetationsbestand kaum beeinträchtigt. Die geplante neue Bebauung ist auf Abrissflächen von Garagen und vom Schafstall vorgesehen. Parkplätze und Verkehrsflächen nördlich der Wolgaster Landstraße wurden so angeordnet, dass die Feldulme sowie der Ahornbaum am Grundstück An der Klosterruine 16 erhalten bleibt.

Auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde daher verzichtet. Dennoch sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und gestalterische Empfehlungen für Grünflächen entwickelt worden, um eine ortstypische Begrünung von den privaten Grundstücken und öffentlichen Flächen zu erreichen.

Im Bebauungsplan ist auf zeichnerische Festsetzungen des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes verzichtet worden. Der Schutz der Bäume ist in der Baumschutzsatzung, in Kraft getreten am 10.10.2001, 1. Änderung von 2007, die auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt, geregelt. Darüber hinaus ist der Schutz der Bäume und Sträucher textlich festgesetzt.

Auf eine zeichnerische Festsetzung wurde verzichtet, da einerseits auf der Plangrundlage im Maßstab 1:1000 der komplette Baumbestand z.B. am Bierbachgraben kaum darstellbar ist und andererseits sich der bedeutende Baumbestand hauptsächlich auf städtischen Grundstücken befindet. Im Bebauungsplan ist daher einheitlich verfahren worden und kein Baum zeichnerisch festgesetzt worden. Entsprechend des verfolgten Gestaltungsprinzips für das Plangebiet sind folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Diese grünordnerischen Maßnahmen haben in erster Linie eine Gestaltungsfunktion, da durch den Bebauungsplan kein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in den Naturhaushalt zu verzeichnen ist.

6.10.1 Begrünungsmaßnahmen für die öffentlichen Flächen

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Veranstaltungsort/ Freiflächengestaltung an der Klosterruine

Grundgedanke der Freiflächengestaltung ist es, die Ruine als optischen und mentalen Mittelpunkt in Verbindung mit den vorhandenen Großgehölzen und den Wiesen sowie landwirtschaftlichen Flächen zu wahren. Die Zusammenstellung von „Bauwerk“ und „Baum“ im relativ kleinen Landschaftsraum, in dem sich dem Denkmal alle gewünschten weiteren Nutzungen zur Erholung und als Veranstaltungsort gekonnt zuordnen, wird angestrebt.

In der ursprünglichen Grünanlage wurden Gehölze bis zur mittleren Höhe angenommen (Kleinteiligkeit der Ebene). Das Heranwachsen der Bäume erfordert ein neues Gestaltungsprinzip. Das neue Gestaltungsprinzip beinhaltet die Dominanz der Höhe, die Klosteranlage ist in Augenhöhe wieder transparent. Bauwerk und Grün sind in einem Gleichgewicht der Massenverteilung und der wechselseitigen ästhetischen Wirkung. Jeder weitere Zusatz oder die Wegnahme von Grün nach Ausführung der notwendigen Pflegehebe, konterkarieren dieses Gleichgewicht. Die Blickenebene wird zweigeteilt: In Augenhöhe; unter den Baumkronen hinweg, in die Höhe; über den Baumkronen bzw. als Durchblick. Die Kombination von Ruine, Baumkrone und Himmel macht den gegenwärtigen Reiz aus.

Zur Umsetzung des Gestaltungsprinzips sind einige Grundsätze zu beachten. Im direkten Klosterruinenumfeld sollten keine zusätzlichen Gehölze im Sichtfeld der Mauern neu gepflanzt werden. Die Gehölze sollten nicht größer als die Ruine werden. Im Falle des Ersetzens von abgängigen Großbäumen, sollten eher kleinkronige als große Schatten werfende Bäume gepflanzt werden. Alternativ ist auch die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung (Linde, Esche) in Betracht zu ziehen, da kleinere Bäume mit ihren Kronen eher den wichtigen Blick auf das Mauerwerk verstellen könnten. Allerdings sollten Bäume mit dicht verzweigten Kronen, wie die Buche, nicht zur Anpflanzung kommen. Sträucher sollten maximal 2 m hoch werden. Es sind keine Nadelgehölze zu verwenden. Als Gehölze kommen z. B. Hainbuchen, Obstbäume in alten Arten, Falscher Jasmin, Buchsbaum und Flieder in Frage.

Das Areal der Klosterruine wirkt fast wie eine eingeschlossene Insel. Daher sollte eine bauliche Verdichtung behutsam und vor allem eine Erweiterung der Freifläche in östliche Richtung u.a. zur Hervorhebung des Ostabschlusses der ehemaligen Kirche erfolgen. Damit sind die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen und der Abriss der vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen erforderlich. Die Fläche, östlich der Klosterruine, ist in Anlehnung an die ursprüngliche Klosternutzung als Apfelhain und im Hinblick auf die jetzige Nutzung als Veranstaltungs- und Erholungsort teilweise als grüner Platz herzurichten (siehe Anlage 7).

Der 1. Bauabschnitt zur Umgestaltung war die Rekonstruktion der Ruine. Im Zuge der Rekonstruktion der Ruine 1999/2000 wurden im direkten Klosterbereich Jungwuchs, Obstgehölze, Sträucher, Lärchen und Fichten generell entfernt. Einige Bäume wurden zum Schutz des Bauwerkes geschnitten und andere, die die Entwicklungsmöglichkeiten oder die angestrebte Transparenz beeinträchtigten, entfernt. Die majestätische Größe und Würde der alten Eichen, Eschen und Linden verbietet es in unmittelbarer Klosternähe Nach- bzw. Unterpflanzungen von Gehölzen vorzunehmen. Im südlichen Bereich erfolgten jedoch einige Einzelbaumpflanzungen. Die Klostermauer ist mit einer geschnittenen Hecke aus Hainbuche in der Höhe der Mauer weitergeführt worden. Diese ist an der nördlichen Grenze zur Straße an der Klosterruine an eine freiwachsende mittelhohe Laub-

hecke angebunden worden. Der freiwachsenden Hecke ist südlich eine schattenverträgliche, bodendeckende Wildstaudenpflanzung vorgelagert worden. Vor der Hecke entlang des Fuß- und Radweges sollen 5 Eichen gepflanzt werden, wobei die südlichste den Eingangsbereich markieren wird (siehe dazu auch Anlage 5 und 6 - Freiflächengestaltung an der Klosterruine Eldena -).

Im 2. Bauabschnitt soll der Apfelhain mit einem grün wirkenden, jedoch befestigten Platz gestaltet werden (siehe Anlage 7). Die Realisierung wird ab 2009 angestrebt. Diese Zweckbestimmung der Grünfläche lässt die für die Nutzung und Unterhaltung erforderlichen Einrichtungen, wie z.B. temporäre Container und sanitäre Anlagen zu.

In diesem Bereich befinden sich Büro-, Lager- und Werkstattbaulichkeiten, die von der Gemeinnützigen Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung (ABS) gepachtet sind. Die baulichen Anlagen sind, da hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, zu entfernen. Der Abriss sollte jedoch erst nach Ablauf des Pachtvertrages bzw. wenn eine Ersatzlösung zum Verbleib dieser gemeinnützigen Gesellschaft vorliegt erfolgen.

Südlich des direkten Klosterbereiches, der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Veranstaltungsort festgesetzt ist, und der Wolgaster Landstraße sind die vorhandenen Wiesen zu erhalten und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt. Nördlich der Straße an der Klosterruine in Verlängerung des Kapitelsaals/Querhauses der Klosterruine ist eine weitere öffentliche Grünfläche im Hinblick auf die Erhaltung der derzeitigen Sichtbeziehung festgesetzt worden. Diese öffentliche Grünfläche soll in Anlehnung an Klostergärten als Kräuterwiese angelegt und unterhalten werden.

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese

Diese Wiesenfläche ist naturnah herzurichten und mit 2-4 Mahden in der Vegetationsperiode zu pflegen. Grundsätzlich kann alternativ die Wiese, wie bisher auch, als Fohlenwiese genutzt werden. Entsprechende Einzäunungen sind dann jedoch herzurichten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Von dieser Wiese besteht eine günstige Blickbeziehung auf die Klosterruine und die anschließende Landschaft. Aus diesem Grund sollen hier Sitzmöglichkeiten zum Verweilen eingerichtet werden. Eine Bepflanzung der Wolgaster Landstraße ist im Bereich der Wiese und Klostermauer wegen der Sichtbeziehung auszuschließen.

Die Wiese grenzt an den Graben E 1 an. Zur Unterhaltung des Grabens ist ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen erforderlich. Der Fuß- und Radweg ist lediglich 3,0 m breit.

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kräuterwiese

Diese Fläche ist als Wiese mit der Ansaat von Wildkräutern herzurichten und 1-2-mal in der Vegetationsperiode zu mähen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, eine Verbuschung ist jedoch zu verhindern. Alternativ ist es auch denkbar die Kräuterwiese als Kräutergarten im Sinne der Klosternutzung zu gestalten.

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park in deren Mitte der vorhandene Dorfteich liegt. Der Teich ist zu renaturieren. Das betrifft nicht nur die Wasserqualität durch einen kontrollierten Zu- und Abfluss des Teiches sondern auch die naturnahe Gestaltung der Uferbereiche. Dabei macht es sich auch erforderlich, die privat genutzten Gärten im südlichen Bereich zu entfernen. Die Flächen um den Teich sind landschaftstypisch parkartig bei Erhaltung sämtlicher Großbäume umzugestalten. Die Bepflanzung soll sehr locker und licht mit Weiden, Erlen in Arten punktuell in Gruppen bis maximal 5 Bäumen erfolgen. Die Weiden sind regelmäßig zu köpfen. Um den Teich sollen Spazierwege unter Mitnutzung des südlich angrenzenden Anliegerweges entstehen, die eine Anbindung zum Fuß- und Radweg nördlich des Grabens E 1 und an den Bierbachgraben ermöglichen.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen angrenzend an Verkehrsflächen festgesetzt worden.

Das betrifft Flächen, direkt nördlich der Wolgaster Landstraße. Hier sind, entsprechend dem für die Wolgaster Landstraße angestrebten Gestaltungskonzept, mindestens 4 hochstämmige Stieleichen (3xv 16-18 cm DB) zu pflanzen. Zusätzlich wäre auch eine Heckenpflanzung mit Weißdorn, Feldahorn und Holunder denkbar. Der nördlich der Wolgaster Landstraße gelegene Parkplatz sollte ebenfalls mit kleinkronigen Weißdornbäumen durchgrünt werden.

Entlang des Boddenweges befindet sich ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün. Diese Grünfläche präsentiert sich mit großen Bäumen am Bierbachgraben. Dieser Mischbestand ist zu erhalten. Zur Pflege der Bäume sind Totholz und Windbruch zu entfernen, außerdem ist die bewaldete Fläche zu entrümpeln. Von dieser Fläche aus sind die ggf. erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen des Bierbachgrabens vorzunehmen.

Begrünung der Verkehrsflächen

Im südlichen Bereich zwischen Wolgaster Landstraße und öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Die Fläche, die unmittelbar an die Wolgaster Landstraße angrenzt, sollte ebenfalls mit Stieleichen straßenbegleitend bepflanzt werden. Die Parkplatzfläche ist zu durchgrünen. Es ist anzustreben, nach jedem 5 Pkw-Stellplatz in Anlehnung an das für die Klosterruine verfolgte Gestaltungsprinzip einen kleinkronigen Weißdornbaum einzuordnen.

An der Straße Am Teich ist keine Pflanzung von Bäumen vorgesehen.

Die Straße An der Klosterruine sollte in einem Bereich zwischen dem WA 2 und 3 alleeartig mit je 4 - 5 alten kleinfruchtenden Obstbaumsorten (Apfelsorten) gestaltet werden.

Eine Bepflanzung der Wolgaster Landstraße ist im Bereich der Wiese und Klostermauer wegen der Sichtbeziehung auszuschließen.

Begrünung der Wertstoffsammelstelle

Die Begrünung und Umfassung der Wertstoffsammelstelle ist zu erhalten.

Begrünung der Gräben

Eine Begrünung des Grabens E 1/2 ist nicht weiter erforderlich.

Der Graben E 1 ist punktuell mit Weiden, die regelmäßig zu köpfen sind zu bepflanzen.

An dem südlichen Teil des Bierbachgrabens sind mehrere Weiden vorhanden. Diese sollten ggf. punktuell ergänzt werden. Allerdings betrifft das hauptsächlich den Teil des Grabens der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 - Am Eichenbrink - befindet. Die Pflanzung der Weiden oder Erlen sollte im Zusammenhang mit der Renaturierung des Bierbachgrabens erfolgen. Die Weiden sind regelmäßig zu köpfen.

Eine weitere Begrünung des nördlichen Teils des Bierbachgrabens ist nicht erforderlich.

Bei der Bepflanzung der Gräben sind die Erfordernisse zur Unterhaltung zu berücksichtigen.

Spielplatz

Ein separater Kinderspielplatz ist nicht geplant. Die Kinder können den Spielplatz im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 84 – Am Boddenweg – mitnutzen. Dieser ist fußläufig erreichbar und ca. 50 m vom Plangebiet entfernt.

6.10.2 Maßnahmen für die privaten Baugrundstücke und Gärten

Mit dem Hintergrund der historischen Entwicklung des Gebietes, durch das Kloster, und aufgrund der Ortstypik, sind bei der Anlage der Hausgärten einige gestalterische, grünordnerische Maßnahmen und Hinweise zu beachten.

Entsprechend sollte die Gestaltung der Grundstücke mit Buchsbaum, Obstgehölzen, Falschem Jasmin und Flieder erfolgen. Nadelgehölze sind untypisch, daher sollten im gesamten Plangebiet keine weiteren Nadelgehölze angepflanzt werden.

Die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sowie alle Ersatzpflanzungen unabhängig vom Stammumfang stehen gemäß Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald von 2001 (1. Änderung von 2007) unter Schutz. Sollte eine Fällung unumgänglich sein, ist gemäß der Baumschutzsatzung eine Fällgenehmigung zu beantragen. Mit dieser Fällgenehmigung wird die entsprechende Ersatzpflanzung beauftragt. Einfriedungen sollten möglichst als geschnittene Hecke, bevorzugt aus Hainbuchen oder Buchsbaum ausgeführt werden. Alternativ wäre auch eine freiwachsende Hecke aus Falschem Jasmin und Flieder denkbar. Vorgenannte Maßnahmen sind als Hinweise für die nicht überbauten Grundstücksflächen zu betrachten.

Nachfolgende Maßnahmen sind jedoch im Bebauungsplan festgesetzt, um eine gestalterische Qualität und das Gestaltungsprinzip ansatzweise erkennbar werden zu lassen:

Die nicht überbauten Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Im Vorgarten ist pro Baugrundstück ein klein- bis mittelkroniger Obstbaum zu pflanzen. Weiterhin ist im Vorgartenbereich oder im Eingangsbereich des Gebäudes ein Buchsbaum zu pflanzen oder als Kübelpflanze aufzustellen.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Einfriedungen dürfen an der Seite zur Verkehrsfläche eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

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

Fledermauswinterquartier Bierkeller Eldena (M-V-Nr. N069)

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet DE 1946-302) "Bierkeller Eldena", nachgemeldet an die Europäische Kommission zwecks Behebung eines Ausweisungsdefizits beim Artenschutz im Rahmen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an das Fledermauswinterquartier "Bierkeller Eldena" an. Das FND ist in seiner Funktion als Fledermauswinterquartier zu erhalten.

Die Bedeutung des Gewölbekellerkomplexes für überwinternde Fledermäuse wurde 1978 erkannt. 1984 erfolgte die Unterschutzstellung als Flächennaturdenkmal, 2003 die Meldung als FFH-Gebiet an die EU. Das Schutzziel des Fledermauswinterquartiers "Bierkeller Eldena" als Quartier von herausragender Bedeutung in Vorpommern besteht im Erhalt großer, feuchter und frostfreier unterirdischer Räume als Winterquartier der FFH-Art Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und weiterer Fledermausarten. Der Bestand überwinternder Fledermäuse hat sich von anfangs wenigen Dutzend auf mittlerweile über 330 Individuen erhöht (Stand gem. Broschüre Naturschutzarbeit in M-V 50. Jahrgang, Heft 1 2007). Es wird eingeschätzt, dass bei der nachhaltigen Sicherung des Bierkellers, die Kapazität des Bierkellers bei weitem nicht erschöpft ist. Der Bierkeller ist kein prioritärer Biotop und beherbergt keine prioritäre Art.

Im Rahmen des Abriss- und Baugeschehens im Plangebiet, aber auch bei der Errichtung des Eldenaer Deiches im Rahmen des komplexen Hochwasserschutzes wird es zu Lärm- und Erschütterungsimmissionen kommen. Diese baubedingten Wirkungen sind für den Bierkeller (Bausubstanz des Kellerkomplexes) und die überwinternden Fledermäuse möglicherweise relevant. Der Baustellenverkehr mit schweren Fahrzeugen kann an den Kellergewölben zu Schäden führen, wenn er über den Abschnitt des Boddenweges geführt wird, der direkt am ehemaligen Bierkeller vorbeiführt. Schäden sind definitiv vermeidbar, indem das Plangebiet verkehrlich nur über die Straße An der Klosterruine erschlossen wird und der Bauverkehr des Deiches über die Straßen An der Mühle und Yachtweg, also die Überfahrt über den Bierbach in seinem nördlichen Teil unterbunden wird. Das ist mit dem Bebauungsplan und dem Planfeststellungsverfahren zum Deich Eldena vorgesehen. Ansonsten kann der ggf. zusätzliche Kfz-Verkehr vernachlässigt werden, da bereits jetzt Fahrzeuge auf dem Boddenweg unmittelbar am Kellergewölbe entlang fahren.

Beim Abriss hängt der Lärmimmissionsgrad weiterhin von der zum Einsatz kommenden Technologie ab. So sind beim Einsatz von Pressluftschlämmern Werte von 70-75 dB zu erwarten, wesentlich geringere dagegen beim Einsatz eines Baggers. Durch die Lage der Gewölbekeller unter der Erde, die unregelmäßige und schräge Bedeckung mit Boden und durch den Bewuchs wird der Lärminnenpegel entscheidend gemindert, so dass eine Störmwirkung auf die überwinternden Tiere nicht gegeben ist. Dies trifft auch für die Bauphase zu.

Der Lärm bei Abbruch und Abtransport außerhalb der Überwinterungsperiode der Fledermäuse ist für das FFH-Gebiet nicht relevant.

Prinzipiell können Erdarbeiten durch Übertragung über den Boden Erschütterungseinwirkungen auf Gebäude hervorrufen. Hier ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung von Wohnhäusern ohne Unterkellerung keine Tiefbaumaßnahmen nach Art, Ausmaß oder Dauer erforderlich sind, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Kellerkomplex und die Fledermäuse führen können. Selbst bei Bodenaustausch und anschließender Verdichtung mit Baustellenrüttlern sind erfahrungsgemäß negative Wirkungen aufgrund des Abstandes auszuschließen, zumal die Ausbreitung der Schallwellen über den Boden in Richtung Bierkeller durch den tiefen und trockenen Bierbach unterbrochen wird.

In jedem Fall sind die Baustellen so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Als synanthrope Vögel mit hervorragender Raumorientierung sind die im Keller überwinternden Fledermäuse hinsichtlich veränderter Strukturen im Umfeld sehr anpassungsfähig. Eine Beeinträchtigung durch Änderung des Bestandes kann auch deshalb verneint werden, weil zwischen dem Keller und den Baufeldern ein Gehölzstreifen existiert, der aus Großbäumen mit Strauchunterwuchs besteht.

Die spätere Existenz von Wohnhäusern wird also keine negativen Auswirkungen auf den Bierkeller und die überwinternden Fledermäuse haben, da sie im Vergleich zu den ursprünglichen bereits abgerissenen Garagenreihen keine wesentliche Änderung darstellen. Diese Aussage kann auf den Anwohnerverkehr, im Vergleich zu dem bisherigen Garagenverkehr, erweitert werden.

Durch das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 84 – Am Boddenweg - ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Bierkellers ebenfalls ausgeschlossen worden. Es wird eingeschätzt, dass durch eine Urbanisierung des Umfeldes und die Einbeziehung der künftigen Anwohner in die Schutzbemühungen wirkungsvoll unbefugtes und schädigendes Handeln verhindert wurde. Eine Optimierung der ursprünglichen Situation ist bereits mit der Umsetzung der Bebauungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 84 – Am Boddenweg – erreicht worden.

Zusammenfassung:

Mit dem Bebauungsplan ist ein Umkreis mit einem Radius von 50 m um das FND fest zu setzen, in dem Tiefbauarbeiten in der Zeit zwischen September und April (Winterhalbjahr) zu vermeiden und Entsieglungsarbeiten nur zwischen April und September (Sommerhalbjahr) zu lässig sind.

Das gilt es besonders in der Erschließungsphase des Bebauungsplans zu beachten.

In dem Speicher An der Klosterruine 17, dem so genannten „Menzelbau“, sind nach Aussage des NABU Kreisverbands Greifswald von 2008 mehr als 20 Tiere (vier Arten Fledermäuse) festgestellt worden. Unter der Voraussetzung, dass Nachweise für das Vorkommen der Fledermäuse wie oben dargestellt aus dem vorangegangenen Winter vorliegen, ist vor der Sanierung des denkmalgeschützten Speichers und vor allem vor dem ggf. nicht zu umgehenden Abriss des Gebäudes eine Ausnahmegenehmigung nach § 62 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Güstrow zu beantragen.

Für die Fledermäuse ist hauptsächlich/nur der Keller des Speichers von Bedeutung. D.h. das Gebäude könnte grundsätzlich ohne negative Veränderungen auf

die Fledermäuse saniert werden, wenn keine Auswirkungen für Bereiche des Kellers hinsichtlich Klima und Erreichbarkeit für die Fledermäuse entstehen. Die Notwendigkeit der Bereitstellung eines Ersatzobjektes wird, unter Beachtung der Maßnahmen im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 84 und der noch vorhandenen Kapazitäten im Bierkeller, nicht gesehen bzw. ist im Rahmen des Befreiungsantrages zu prüfen.

6.12 Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist über die Wolgaster Landstraße (Landesstraße L26) erschlossen.

Die Wolgaster Landstraße ist eine große Durchfahrtsstraße Greifswalds aus Richtung Lubmin/Wolgast. Die Fahrbahnbreite mit 6,50 m ist ausreichend dimensioniert. Die zulässige Geschwindigkeit auf der Wolgaster Landstraße beträgt 50 km/h. Wobei innerhalb des Plangebietes zum größten Teil lediglich 30 km/h gefahren werden darf.

Auf Grund der Verkehrsbelastung, des Kfz-Verkehrs auf der L 26 ist das Linksabbiegen in das Gebiet erschwert. Eine Linksabbiegespur in der Wolgaster Landstraße im Bereich des Boddenweges zur Erschließung der Bebauungsplangebiete Nr. 9 - An der Klosterruine - und Nr. 84 – Am Boddenweg - ist bereits errichtet worden.

Die erforderliche Länge der Linksabbiegespur wurde entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Beachtung der vorhandenen Querungshilfe ermittelt. Dazu wurde die Wolgaster Landstraße in dem erforderlichen Bereich überplant.

Wegen der hohen Verkehrsbelastung der Wolgaster Landstraße ist auch das Linkseinbiegen aus dem Plangebiet mit hohen Wartezeiten verbunden. Daher empfahl der Erschließungsplaner eine Beampelung dieses Einmündungsbereiches oder die Unterbindung des Linkseinbiegens aus dem Boddenweg. Der Bau einer Lichtsignalanlage wird nicht weiterverfolgt, da den Vorteilen für lediglich 2 - 5 Pkw in der Spitzenstunde, erhebliche Nachteile für den Verkehr der Wolgaster Landstraße gegenüberstehen. Alternativ zum Abbiegeverbot wurde auch auf Grund des geringen Bedarfes für Linkseinbieger aus dem Boddenweg die Errichtung einer Aufstellfläche für ein Fahrzeug vorgesehen.

Zum Verzicht auf eine Lichtsignalanlage ist weiterhin festzustellen, dass an der Wolgaster Landstraße Anbindepunkte existieren, die einer weit größeren Verkehrsbelastung ohne Ampel ausgesetzt sind.

Die Wolgaster Landstraße ist stark befahren, daher sind beidseitig, kombinierte Geh- und Radwegen erforderlich.

Der südliche Geh- und Radweg wurde bereits 2002 hergestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Querungshilfe für Fußgänger im Bereich des nördlichen und des südlichen Parkplatzes geschaffen. Der nördliche Geh- und Radweg ist nur zum Teil ausgebaut und soll für den Einmündungsbereich des Boddenweges bis zur verkehrsberuhigten Straße An der Klosterruine auf der Westseite erweitert werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist über die Straße An der Klosterruine erschlossen. Die Straße An der Klosterruine ist an die neue Verkehrsanbindung an die Wolgaster Landstraße über den Boddenweg mit Querverbindung an die vorhandene Straße An der Klosterruine vorgesehen. Die bisherige Anbindung verbleibt als Fuß- und Radweg. Diese Änderung ist einerseits auf die Bauflächen östlich des Plangebietes und andererseits aus verkehrlichen Aspekten vorgenommen worden. Die jetzige Zufahrt befindet sich in einer Innenkurve mit ungünstigen Sichtverhältnissen. Um die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs

auf der Wolgaster Landstraße zu ermöglichen sieht der öffentliche Verkehrsraum der Wolgaster Landstraße eine Aufstellmöglichkeit für links abbiegende Pkw's vor. Für eine separate Linksabbiegespur reichen die Platzverhältnisse nicht aus. In Weiterführung der Wolgaster Landstraße (außerhalb des Plangebiets) ergibt sich jedoch eine Fahrbahneinengung um Fuß- und Radwege zu ermöglichen.

Im historischen Bereich des Klostergeländes sollte eine Umgestaltung der Wolgaster Landstraße erfolgen. Anstatt der vollkommenen Asphaltoberfläche sollte die Straße punktuell mit Betonpflaster gestaltet werden. Ziel dieser Maßnahme ist, das historische Landschaftsbild des Umfeldes in den Straßenraum zu reflektieren und den Verkehr zu verlangsamen. Auch der Zugang zur Parkanlage der Klosterruine zwischen der Mauer und dem Eiscafe sollte entlang der Wolgaster Landstraße optisch abgegrenzt werden. Ggf. könnte das mit einem ausgeformten Graben, der von einer Brücke im Eingangsbereich des Klostergeländes gequert wird, erfolgen.

Die Straße An der Klosterruine verläuft von der Wolgaster Landstraße bis fast zum MI 1 mit einem Abzweig in westlicher Richtung. Der erste Abschnitt der Straße An der Klosterruine ist in der Breite von 6 m auszubauen. Die Stichstraße in nördliche Richtung ist lediglich in der Breite von 5,50 m neu zu bauen. Der westliche Abschnitt der Straße An der Klosterruine endet mit einer Wendeanlage. In Verlängerung des westlichen Abschnittes der Straße An der Klosterruine wurde ein Fuß- und Radweg zum Boddenweg festgesetzt. Damit kann auf kurzem Wege nicht nur der Boddenweg sondern auch der Spielplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 84 – Am Boddenweg – erreicht werden. Im Kreuzungsbereich des Fuß- und Radweges, an der Straße An der Klosterruine ist eine Fläche für Hausmüll festgesetzt, da die nördliche Stichstraße nicht zum Wenden für Müllfahrzeugen vorgesehen ist. Die Grundstückseigentümer sind jedoch dafür verantwortlich, dass die Müllbehälter am selben Tag wieder beräumt werden und so aufgestellt werden, dass das Sichtdreieck eingehalten, d.h. die Sichtbeziehungen im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Westlich von der Straße An der Klosterruine befindet sich eine weitere Stichstraße, die von der Wolgaster Landstraße abzweigt und bis zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Veranstaltungsort führt. Diese Straße ist bereits ausgebaut und erschließt neben der Klosterscheune das gewerblich genutzte Grundstück An der Klosterruine 6. Die Grundstücke An der Klosterruine 14, 14 a und 16 liegen an dieser Straße an. Es ist nicht vorgesehen, dass sich die rückwärtigen Grundstückserschließungen weiter verfestigen. Diese Stichstraße soll in erster Linie der weiteren Erschließung der öffentlichen Grünfläche im Hinblick auf Veranstaltungen dienen.

Die Straße An der Klosterruine ist verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche auszubauen. Eine Wendemöglichkeit ist dann neu zu schaffen. Der Geländesprung zwischen dem Grundstück An der Klosterruine 11 und dem Garagengrundstück, ist bei der Erschließungsplanung zu beachten. Im Rahmen der Umgestaltung dieses Straßenabschnittes sollen zwischen dem WA 3 und WA 2 im Straßenraum beidseitig 4 - 5 kleinfruchtende Obstbäume, alleenerartig gepflanzt werden. In diesem Bereich können ggf. auch die erforderlichen öffentlichen Besucherparkplätze angeordnet werden. Die Straße An der Klosterruine soll dem Anwohnerverkehr sowie dem Anlieferverkehr zur Klosterruine dienen. Die Straße An der Klosterruine ist so auszubauen, dass sie von 14 t Fahrzeugen passiert werden kann.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich der Boddenweg. Dieser ist als Anliegerweg entsprechend der bisherigen Nutzung festgesetzt und sollte für die Öffentlichkeit nur als Fuß- und Radweg genutzt werden. Der Bereich unmittelbar an der Wolgaster Landstraße ist im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 84 – Am Boddenweg – ausgebaut worden. Ein weiterer Ausbau des Boddenweges wird im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Der südliche Teil des Bebauungsplans ist durch die Straße Am Teich erschlossen. Die Straße Am Teich ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Ein Ausbau der Straße Am Teich ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind zwei öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Damit soll den Besuchern des historischen Umfeldes eine Parkmöglichkeit geboten werden.

Der südliche Parkplatz besteht bereits. Der nördliche Parkplatz sollte möglichst mit dem Ausbau der Straße An der Klosterruine errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt ist von der Straße An der Klosterruine festgesetzt worden. Vornehmlich soll dieser Parkplatz mit ca. 25 Stellplätzen der geplanten Nachnutzung der Klosterscheune dienen. Eine Doppelnutzung der Parkplätze ist jedoch möglich.

Der südliche Parkplatz ist bereits vorhanden. Ein Ausbau ist erforderlich. Dieser Parkplatz soll dem ruhenden Verkehr für Pkw's und auch für Reisebusse dienen. Eine Bushaltestelle für den ÖPNV wurde auf der Fläche vorgesehen. Auf dem Parkplatz können Busse wenden und in Richtung Innenstadt zurück fahren. Im Rahmen des Ausbaus des südlichen Parkplatzes bzw. des Ausbaues des Bierbachgrabens ist die Zufahrt des östlich angrenzenden Flurstückes Nr. 58, Flur 5 nicht mehr nutzbar. Alternativ wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Verlängerung zum verkehrsberuhigten Bereich im WA 6 zur vorhandenen Grabenquerung festgesetzt.

Zur Gestaltung der Parkplätze siehe auch Pkt. I 6.10.1 - Begrünnungsmaßnahmen für die öffentlichen Flächen - Absätze - Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün – und – Begrünung der Verkehrsflächen -.

Die Parkplätze sich auch als Park- und Rideplätze nutzbar.

Im Bebauungsplan sind einige Fuß- und Radwege festgesetzt worden. Das betrifft zum einen den Fuß- und Radweg an der westlichen Seite des Plangebietes. Dieser Fuß- und Radweg wurde in Verlängerung der Hainstraße bis zum Boddenweg bzw., wie im Rahmenplan Wieck / Eldena sogar bis zum Strandbad als Kunst- und Kulturpfad unter Beachtung von Sichtachsen und Verknüpfungsmöglichkeiten (kurze Wegeverbindung) angeordnet. Zum anderen betrifft es den Weg südlich der Wolgaster Landstraße am Graben E 1. Von hier aus bestehen besonders attraktive Sichtachsen zur Klosterruine. Von diesem Fuß- und Radweg ist eine Querverbindung zur Wolgaster Landstraße festgesetzt worden. Diese Querverbindung entspricht einem um 1800 vorhandenen Weg. Der Fuß- und Radweg entlang des Grabens E 1 stellt eine Verbindung zum Park Am Teich dar und ist gleichzeitig zur Grabenunterhaltung nutzbar. Um den Teich sollen auch Wege mit Anschluss an die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Anliegerweg, die gleichzeitig das WA 6 erschließt, und den Unterhaltungstreifen am Bierbach, der ebenfalls als Spazierweg nutzbar ist entstehen. Der Fuß- und Radweg zwischen der Straße An der Klosterruine und dem Boddenweg im nordöstlichen Bereich dient als kurze Verbindung beider Verkehrsflächen sowie zum Kinderspielplatz im östlich angrenzenden Wohngebiet und erfordert die Errichtung einer Querungs-

möglichkeit des Grabenbettes. Mit diesen Fuß- und Radwegen sind mehrere Rundwege möglich.

Der Ausbau der genannten Fuß- und Radwege ist nicht in jedem Fall vordringlich, sollte jedoch zielstrebig verfolgt werden.

6.13 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist eine Optimierung und Erweiterung der vorhandenen erschließungstechnischen Anlage erforderlich. Unterirdische Leitungen sind grundsätzlich in den öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen. Soweit vorhanden, sind die Leitungen in Gehwegen oder Medienstreifen zu verlegen. Wenn dies nicht möglich sein sollte, sind die Kabel nicht mit Beton- oder Bitumenfahrbahnen oder mit Hochborden zu überbauen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind erforderliche Abstände einzuhalten oder wurzelrichtungsweisende Kabelschutzmaßnahmen vorzusehen. Eine direkte Überpflanzung ist zu vermeiden.

Für die Errichtung von unterirdischen Anlagenteilen ist im WA 2 eine Fläche in Verlängerung der Straße An der Klosterruine in nördlicher Richtung zum MI 1 und anschließend in östliche Richtung zum Boddenweg bzw. zum vom Kabelverteilerschrank (KVS) am ehemaligen Eiscafe festgesetzt worden.

Im Bebauungsplan sind für einige der vorhandenen Leitungen, Leitungsrechte festgesetzt worden. Diese Festsetzungen ersetzen nicht die entsprechende Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch, die das Versorgungsunternehmen unabhängig von den Bebauungsplanausweisungen zu erwirken hat.

6.13.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz. Die neu geplante Wohnbebauung erfordert eine völlig neue elektrotechnische Erschließung und Anbindung an das Hauptnetz. Es ist im Bereich der Kreuzung „An der Klosterruine“ und dem geplanten Fuß- und Radweg (Ost/West – Nord/Süd Achse) die Errichtung eines KVS zu planen. Im nördlichen Randgebiet sind Kabelverbindungen vom Bebauungsplangebiet Nr. 84 – Am Boddenweg – zwischen den KVS zu sichern. Weiterhin ist ggf. eine Baufreimachung über die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Veranstaltungsort vorzusehen.

Im WA 2 und in der angrenzenden privaten Grünfläche befindet sich ein 0,4 kV-Elektrokabel. Dieses Kabel ist vor der Bebauung des WA 2 umzuverlegen. Zur Versorgung des MI 1 kann die mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsunternehmen im WA 2 in Verlängerung der Straße An der Klosterruine genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Umverlegung der Leitung im Rahmen der Gesamterschließung erfolgt.

Ein weiteres 0,4 kV Elektrokabel befindet sich im WA 6 und 7. Langfristig sollte diese Leitung in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden. Ein Leitungsrecht ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt worden.

Im WA 3 befindet sich ein 0,4 kV- und ein 20 kV-Kabel. Da diese Leitungen Ortsnetz-kabel sind und damit mehrere Grundstücke versorgt werden, setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht fest. Die entsprechende Sicherung dieses Rechts obliegt allerdings dem Leitungsträger, wie auch eine eventuelle Umverlegung in den Konzessionsbaubereich in der Wolgaster Landstraße.

Die umfangreichen Umverlegungen auf Grund der Herbeiführung von Baufreiheit sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu regeln.

6.13.2 Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist auch ein Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur erforderlich. Für diese Maßnahmen ist eine Erschließungsvereinbarung mit der Deutschen Telekom AG; T-Com abzuschließen.

6.13.3 Kabel Deutschland

Im Geltungsbereich befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen (BK). Diese Anlagen sind bei der Bauausführung der Erschließungsanlagen zu schützen.

6.13.4 Wärmeversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Erdgas ist generell möglich. Das Versorgungsnetz ist dazu zu erweitern.

Im Plangebiet befinden sich keine Fernwärmeanlagen.

6.13.5 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist entsprechend der derzeitigen Bebauung schmutzwasserseitig erschlossen. Die vorhandenen Anlagen sind kapazitätsmäßig zu überprüfen und hinsichtlich der Lage zu optimieren.

Im WA 2 und 4 befinden sich mehrere Anlagen auf privaten Grund. Im Zuge der Erschließung des Gebietes sind diese Leitungen umzuverlegen da sie die Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke stark beeinträchtigen. Die Kosten, sind vom Verursacher zu übernehmen.

Im WA 6 befindet sich eine Abwasserleitung DN 65 zwischen Straße Am Teich und Baugrenze.

Für diese Leitung ist ein Leitungsrecht festgesetzt, da sie vorhanden und das Grundstück ohne spürbare Einschränkungen baulich genutzt ist.

6.13.6 Regenwasserentsorgung

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nicht optimal. Eine regenwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist nicht vorhanden.

Die Straße An der Klosterruine kann in den Bierbach entwässern, dazu ist eine Regenwasserleitung im Straßenraum erforderlich.

In den WA 1 und 3 sowie im MI 3 ist kaum eine bauliche Verdichtung zu erwarten, so dass das Regenwasser wie bisher versickern kann.

Das MI 1, der östliche Teil des WA 2 und das WA 4, 5, 6 und 7 können in den Bierbachgraben entwässern.

Das MI 3 kann in den Graben E 1 entwässern.

Für den verbleibenden Teil des WA 2 sind mehrere Entwässerungsmöglichkeiten, wie Einleitung in den Graben E 1/2 bzw. in den Bierbachgraben, Versickerung auf dem Grundstück oder Anschluss an den Kanal in der Straße An der Klosterruine denkbar. Die Entscheidung ist im Rahmen der Erschließung des Gebietes zu treffen.

Zwischen dem Bierbachgraben und dem Graben E 1/2 gibt es eine unterirdische Verbindung an der Grenze des MI 1. Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht belastet.

Grundsätzlich ist anzustreben, dass auf allen Baugrundstücken zur eigenen Nutzung und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt wird.

Die Straße An der Klosterruine und der nördliche Parkplatz sollen in den Bierbachgraben entwässert werden. Das Regenwasser der Wolgaster Landstraße

soll in den Graben E 1 geleitet werden. In den Regeneinläufen sind Sandfänge mit dezentraler Reinigung vorzusehen.

Der südliche Parkplatz soll in den Teich entwässern. Hier ist ein zentraler Sandfang vorzusehen.

Es soll grundsätzlich unbelastetes Oberflächenwasser in die Gräben und den Teich geleitet werden. Es wird eingeschätzt, dass eine Vorklärung des Regenwassers von den Baugrundstücken und der Straße An der Klosterruine nicht erforderlich ist.

Zur Unterhaltung des Grabens ist entlang des südlichen Teils des Bierbachgrabens ein Unterhaltungstreifen festgesetzt worden. Dieser Unterhaltungstreifen ist entsprechend der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 68 – Am Eichenbrink – auf der Westseite festgesetzt. In der Nähe des nördlichen Teils des Bierbachgrabens befindet sich der Boddenweg. Eventuelle Unterhaltungsmaßnahmen können vom Boddenweg erfolgen wobei das Grabenbett durch die vorhandenen Bäume so stark verschattet wird, dass kaum Bewuchs entsteht.

Neben dem Graben E 1 ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der gleichzeitig der Unterhaltung dient. Es sollte geprüft werden, den Graben E1 geschwungen zu gestalten.

Bei den Gräben ist § 81 LWaG zu beachten, wonach bauliche und sonstige Anlagen im 7 m Schutzbereich des Gewässers unzulässig sind. Besonders ist das bei den WA 7 und 6 zu beachten, da diese an den 5, 0 m breiten Unterhaltungstreifen mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer Tiefe von 5 m grenzen. D.h. sofern dieser Graben in die Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes Ryck-Ziese übergeht dürfen in den angrenzenden 2 m an den Unterhaltungstreifen auch keine verfahrensfreien Bauvorhaben gem. § 61 LBauO M-V errichtet werden.

Grundsätzlich ist anzustreben, das der Unterhaltungsweg für die Gräben öffentlichen Charakter bekommen, allerdings ist auch ein Privater verpflichtet die Unterhaltung des Grabens mit Technik etc. zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit der Regenwasserentsorgung des Plangebiets sind im Bereich der Gräben kaum Investitionen erforderlich. Der Teich und der nördliche Teil des Bierbachgrabens, dessen Grabenbett sehr groß ist, können als Regenrückhaltebecken genutzt werden. Die Ableitung des Regenwassers kann über die Regenwasseranlage nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen bzw. alternativ über das Leitungsrecht an der Grenze des MI 1. Über den Graben E 1/2 wird das Regenwasser dann nach Wieck in den Ryck gelangen. Hier sind Investitionen hinsichtlich der Pumpenleistung, der hydraulischen Querschnitte von Rohrleitungen und Durchlässen erforderlich.

Unabhängig vom Bebauungsplan ist längerfristig geplant die vorhandenen Gräben zu einem System zusammenzuführen. Innerhalb dieses Systems spielt der Bierbach eine große Rolle. Dieser soll wieder im offenen Graben wasserführend von den Rehbruchwiesen über die Fischteiche im NSG Elisenhain, dem Hohen Graben (Kreuzung), über die Wolgaster Landstraße bis zur Dänischen Wiek mit der Fließrichtung zum Bodden, werden. Der Auslauf des Bierbaches in die Dänische Wiek wird, sollte die Renaturierung erfolgen, den Hochwasserdeich kreuzen. Entsprechende Hinweise wurden für die Planung des Hochwasserschutzes

Greifswalds gegeben. Diese Hinweise fanden keine Berücksichtigung und der Deich wurde ohne Sielbauwerk bzw. Bedarfsschöpfwerk planfestgestellt. Dazu würde es sich weiterhin erforderlich machen den Durchlass im Bereich der Wolgaster Landstraße umzubauen.

Die Geländehöhe der privaten Baugrundstücke soll zu den Erschließungsstraßen und zu den angrenzenden Baugrundstücken nicht zu stark abweichen, da dann die Gefahr besteht, dass das anfallende Regenwasser auf die Straße bzw. auf das Nachbargrundstück gelangt. Vom Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück entweder gesammelt, versickert oder abgeführt wird.

6.13.7 Wasserversorgung

Bei Planung neuer Bauvorhaben ist die Versorgung mit Trinkwasser nach Druck und Menge zu prüfen. Die Trinkwasserversorgung kann grundsätzlich abgesichert werden.

Im WA 3 befindet sich eine Wasserleitung DN 50 (genaue Lage nicht bekannt) auf privaten Grundstücken.

Für diese Leitung ist kein Leitungsrecht festgesetzt, da bei weiterer Bautätigkeit die Dimensionierung zu gering ist.

6.13.8 Müllentsorgung

Die Wertstoff- und Müllentsorgung ist gesichert.

Im nördlichen Bereich der Straße An der Klosterruine Höhe Fuß- und Radweg zum Boddenweg ist eine Fläche für Hausmüll festgesetzt, da die nördliche Stichstraße nicht zum Wenden für Müllfahrzeuge ausgelegt ist. In diesem Bereich können die Müllbehälter am Tag der Entsorgung aufgestellt werden.

Auch der Anliegerweg südlich des Teiches ist nicht für Müllfahrzeuge vorgesehen. Dementsprechend ist der Hausmüll des WA 6 am Tag der Entsorgung an der Straße Am Teich zu platzieren.

Die vorhandene Wertstoffsammelstelle ist auf dem südlichen Parkplatz festgesetzt.

6.13.9 Abfallwirtschaft

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß §1 und der Deponieschonung nach §18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für M-V sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach §3(8) und §41(1) und (3) Kr-/AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Mauerresten, die im Rahmen der baulichen Nutzung der Grundstücke entfernt werden sollten.

6.13.10 Kampfmittelbelastung

Das Bebauungsplangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt, jedoch ist es nach den Erfahrungen des Landesamtes für Katastrophenschutz

nicht auszuschließen, dass 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.

6.14 Hochwasserschutz

Im Mischgebiet 1 und im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets 2 befinden sich Bauflächen im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens in einer Höhenlage ab 2,1 m über HN, also unter 2,90 m über HN (Bemessungshochwasserstand).

Zur Abwehr der Hochwassergefährdung soll ein Sperrwerk an der Ryckmündung mit seitlichen Anschlussdeichen errichtet werden. Der östliche Deich soll nördlich vom Plangebiet, wie hinweisend im Bebauungsplan dargestellt, verlaufen. Die Bauarbeiten wurden im September 2008 begonnen.

Da die bauliche Nutzung des Plangebiets vor der Inbetriebnahme des Küstenschutzvorhabens geplant ist, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen worden. D.h. bis zu dem Zeitpunkt an dem die komplexen Hochwasserschutzanlagen in Betrieb genommen werden, ist in diesen Bereichen die Oberkante der Fundamentplatte der Gebäude, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen errichtet werden, in einer Höhe von mindestens 3,00 m über HN anzulegen. Des Weiteren soll für Gebäude sowie Nebenanlagen, die unterhalb der Höhenlage von 2,90 m über HN errichtet werden die Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers, sowie der entsprechenden Seegangbelastung bzw. des Wellengangs gewährleistet werden. In den hochwassergefährdeten Bereichen ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht gestattet.

6.15 Energieeffizienz

Die Umsetzung einer energieeffizienten Wohngebietsplanung erfordert in der Regel keine besonderen Festsetzungen oder eine absolute Südausrichtung aller Gebäude sondern eine individuelle Auslotung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der konkreten Planung des Gebäudes hinsichtlich der Optimierung des Energieverbrauches und der Nutzbarmachung von erneuerbaren Energien. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht nur energetische Gesichtspunkte sondern auch alle anderen städtebaulichen Belange gem. § 1 BauGB zu berücksichtigen. Besonders bei diesem Bebauungsplan waren die Grundsätze des städtebaulichen Konzeptes mit den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und den Belangen des Bestands- und Denkmalschutzes sowie den öffentlichen Grünflächen vorgegeben.

Insbesondere die Nutzung von solarer Strahlungsenergie steht in einer gewissen Abhängigkeit zu dem städtebaulichen Konzept und der Dichte der Bebauung. Dazu ist festzustellen, dass bei der Festsetzung der Firstrichtung im Plangebiet die Gebäude nicht mehr als 30° aus der Südrichtung abweichen und damit in Abhängigkeit zur festgesetzten Dachform und –neigung die Inanspruchnahme des empfohlenen Bereiches zur aktiven Sonnenenergienutzung vorliegen kann. Eine weitere Rolle spielen z. B. natürlich die Auswirkungen der vorhandenen Bäume

im Plangebiet und der Abstand zu den nächsten Gebäuden. Eine individuelle Optimierung für das jeweilige Bauvorhaben ist in jedem Fall erforderlich. Als Grundsätze zeichnen sich allerdings ab, dass eine Abweichung von der Südausrichtung nach Westen günstiger ist als nach Osten und das Dachflächen mit ca. 30 - 50° Dachneigung und Südwest- bis Südsüdost-Ausrichtung den meisten Anforderungen an die thermische Sonnenenergienutzung gerecht werden.

Folgende Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energie zur teilweisen und vollständigen Wärmeversorgung des Gebäudes im Plangebiet gem. § 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) werden gesehen:

- Geothermie,
- Umweltwärme,
- solare Strahlungsenergie,
- Biomasse z.B. im Sinne von Holzpellets,

Darüber hinaus sind gem. § 7 EEWärmeG Ersatzmaßnahmen zu den o.g. Möglichkeiten denkbar und kombinierbar, wobei im Plangebiet keine Möglichkeit zur Fernwärmeversorgung besteht.

Energiesparend wirkt sich weiterhin ein entsprechender Wärmeschutz der Gebäude aus.

7. Kennzeichnungen

7.1 Altlasten

Im Bebauungsplan ist eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Das betrifft die Fläche B 1 ehemalige Tischlerei – Lagerplatz und Holztränke. Die Fläche B 1 ist als öffentliche Grünfläche überplant.

Die ursprüngliche Fläche B 2, ehemalige Betriebsmülldeponie, wurde im Sommer 2008 saniert. Da die abschließende Dokumentation zurzeit noch erstellt wird, ist diese Fläche zwar nicht mehr im Bebauungsplan Teil A gekennzeichnet, aber noch Bestandteil der Begründung. Die Fläche B 2 ist teilweise als Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche festgesetzt.

Unter Pkt. I 4.6 - Altlasten - wurde festgestellt, dass von der Tischlerei und der Betriebsmülldeponie bei der geplanten zukünftigen Nutzung des Geländes eine Gefahr für die menschliche Gesundheit ausgeht und somit die vorhandenen Bodenbelastungen auf Dauer mit der geplanten Nutzung unvereinbar sind. (Bei diesen Belastungen wird lediglich der vorrangige Wirkungspfad Boden - Mensch betrachtet.)

Bei den gegebenen Randbedingungen wird eine Sanierung der betrachteten Standorte mittels Bodenaushub bzw. –austausch empfohlen. Dieses Verfahren stellt die einzige Methode dar, um die geplante Nutzung des Geländes zu gewährleisten.

Die Sanierung sollte für beide Standorte nach folgendem Muster erfolgen:

- Rückbau von Oberflächenbefestigungen bzw. Beseitigung von Sperrmüll und Bewuchs, gegebenenfalls mit getrennter Entsorgung
- vollständige Auskoffierung des Deponiekörpers bzw. der nachweislich schadstoffbelasteten Bereiche der Tischlerei

- getrennte Haufwerksbildung nach dem Grad der organoleptischen Auffälligkeit und Beprobung auf die Parameter MKW und PAK
- Entsorgung der Haufwerke > Z 2 nach TR LAGA bzw. Wiedereinbau der Haufwerke < Z 2 nach TR LAGA in Bereichen ohne sensible Nutzung
- Beprobung der entstandenen Sohl- und Böschungsflächen auf die Parameter MKW und PAK
- nach Unterschreitung der Schadstoffgehalte in den entnommenen Sohl- oder Böschungsproben Verfüllung und Verdichtung der entstandenen Baugruben mit Material Z 0 gemäß TR LAGA
- Bei den Arbeiten handelt es sich um Arbeiten in kontaminierten Bereichen, bei denen mit Gefahrstoffen umgegangen wird. Die Arbeitsschutzverordnungen der Berufsgenossenschaften, vor allem die BGR 128 (ehemals ZH 1/183 der TBG) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls kann für die Erdarbeiten eine Wasserhaltung (mit entsprechender Reinigung) erforderlich werden.

Die zu sanierende Fläche der Betriebsmülldeponie (B 2) beträgt laut Gutachten (Anlage 3) ca. 25 x 25 m. Der Deponiekörper ist zwischen 1,90 m und 3,0 m mächtig.

Auf dem Gelände der Tischlerei beträgt die Altlastverdachtsfläche um die abgeteufte Sondierungen Lagerplatz und alte Holztränke (B 1) ca. 14 x 8 m. Die organoleptischen Auffälligkeiten beschränken sich auf die oberen Meter unterhalb der Geländeoberfläche.

Entsprechend des Hinweises des StAUN Ueckermünde, sollte für den anfallenden Boden geprüft werden, ob eine Deponierung auf einer Siedlungsabfalldeponie möglich ist.

Über die Sanierung der genannten Bereiche aus umwelttechnischer Sicht hinaus, wird es zur Gewährleistung der Tragfähigkeit des Baugrundes für die geplante Bebauung ohnehin notwendig, die anstehenden Aufschüttungen vollständig durch tragfähiges Material zu ersetzen.

Die Sanierung der Altlastflächen ist vor der baulichen Nutzung bzw. der Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Veranstaltungsort zu einem Apfelhain erforderlich.

Die Stadt ist Eigentümer der Fläche B 1 und hat daher die Sanierung sicherzustellen. Vorsorglich sollte die Sanierungspflicht durch eine Baulast gesichert werden. Der Erschließungsträger ist Eigentümer der Fläche B 2. Die Sanierung ist gemäß der Regelung im Erschließungsvertrag durchgeführt worden.

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind durch ein altlastenschachverständiges Ingenieurbüro fachgutachterlich zu begleiten. Die Sanierung ist zu dokumentieren und der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

7.2 Denkmale und Bodendenkmale

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baudenkmale, sind gemäß Denkmalschutzgesetz M-V zu erhalten. Gekennzeichnet sind bauliche Anlagen, als Einzeldenkmale, und die Parkanlage um die Klosterruine als Gesamtanlage.

Als Einzeldenkmale sind die Klosterruine, die Klostermauer und die Klosterscheune (an der Wolgaster Landstraße) sowie der Speicher An der Klosterruine 17 und das Wohnhaus Am Teich 11 und 12 gekennzeichnet.

Alle Veränderungen bzw. die Beseitigung eines Denkmals sind gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde und gem. § 7 Abs. 6

DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen zu genehmigen. Das trifft auch für die Umgebung eines Denkmals zu.

Im Bebauungsplan sind die Bereiche in denen Bodendenkmale bekannt sind durch eine Umgrenzung gekennzeichnet.

Tiefreichende Erdarbeiten sind in diesen Bereichen zwar nicht zu erwarten, jedoch haben Erdingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen deren Veränderung zur Folge und sind gem. § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörden, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur zustimmen, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Die Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.

Für Bodendenkmale, die im übrigen Bebauungsplangebiet bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung des Denkmals dies erfordert.

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Ausnahmegenehmigung zum Küsten- Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen nach § 19 Abs. 1 Landes NatG M-V für das Mischgebiet 1 wurde von der Unteren Natur-schutzbehörde am 20.10.2006 erteilt.

9. Sonstige Fachplanungen

Die Errichtung der Hochwasserschutzanlagen für Greifswald ist noch nicht abgeschlossen, daher sind im Bebauungsplanverfahren die Hochwasserbelange in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Es wird angestrebt, dass der Bierbachgraben wieder ein fließendes Gewässer mit möglichst der Einleitung in die Dänische Wiek wird. Dazu sind umfangreiche Untersuchungen, Planungen und einige Bauwerke z.B. zur Querung der Wolgaster Landstraße, des im Bau befindlichen Deiches und des Hohen Grabens erforderlich. Dafür stehen derzeit keine finanziellen Mittel zur Verfügung.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1: 1000 erstellt worden. In diesem Maßstab sind nicht alle erhaltenswerten Einzelbäume darstellbar. Es wurde daher zur Vermeidung von Irritationen einheitlich kein Baum zeichnerisch festgesetzt. Die Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung und mit einer textlichen Festsetzung des Bebauungsplans geschützt.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für die Errichtung der festgesetzten Verkehrsflächen sind Flächen im städtischen Besitz zur Verfügung zu stellen. Im Einzelnen betrifft das den Fuß- und Radweg entlang des Graben E1.

Weiterhin sind für die Errichtung der Verkehrsflächen private Flächen erforderlich. Betroffen ist das Flurstück 119/3, Flur 7. Es macht sich der Ankauf im Süden für den Fuß- und Radweg entlang des Grabens E1 erforderlich.

Weiterhin wäre anzustreben den Anliegerweg südlich des Teiches auf dem Flurstück 128, Flur 7, öffentlich zu widmen und die entsprechenden Flächen anzukaufen.

Für den Unterhaltungstreifen am Bierbachgraben wird eine Teilfläche des Flurstückes 131, Flur 7 benötigt.

Die entsprechenden Leitungsrechte sind zu sichern (siehe Pkt. I 9.13 - Ver- und Entsorgung -).

Zur Umsetzung des Bebauungsplans, sind einige Haupt- bzw. Nebengebäude zu entfernen. Das betrifft insbesondere die gewerblich genutzten Gebäude An der Klosterruine 6, die als Grünfläche überplant sind. Ebenfalls als Grünfläche überplant sind die abzureißenden Nebengebäude östlich des Teiches.

Außer im WA 1 ist in allen WA-Gebieten eine Grundstücksneuordnung zur Schaffung von Baugrundstücken erforderlich.

Zu beachten ist weiterhin die Beseitigung der Altlast B 1.

Die südlich des Teiches entstandenen illegalen Gärten und Lauben sind zu beseitigen.

11. Städtebauliche Daten

11.1 Flächenbilanz

Nr.	Bezeichnung	Flächenangabe in ha	Flächenangabe in ha
1	WA 1	0,178	
2	WA 2	1,394	
3	WA 3	1,011	
4	WA 4	0,248	
5	WA 5	0,191	
6	WA 6	0,198	
7	WA 7	0,243	

8	Summe der WA		3,459
9	MI 1	0,464	
10	MI 2	0,065	
11	MI 3	0,141	
12	Summe der MI		0,670
13	überörtliche Straßenverkehrsfläche (Boddenweg)	0,062	
14	Wolgaster Landstraße/ Verkehrsberuhigte Bereiche	0,437	
15	Anliegerwege	0,261	
16	Fuß- und Radwege	0,181	
17	Parkplätze	0,377	
18	Summe der Verkehrsflächen		1,937
19	Flächen für die Wasserwirtschaft (Gräben)		0,494
20	Wasserfläche (Teich)		0,126
21	Flächen für die Landwirtschaft private Grabeland		0,923
22	Versorgungsflächen		0,487
23			0,005
24	Park und Veranstaltungsort	1,874	
25	Öffentliche Grünfläche	0,005	
26	Park	0,233	
27	Wiese	0,320	
28	Kräuterwiese	0,084	
29	Verkehrsrün	0,190	
30	Summe der öffentlichen Grünfläche		2,706
31			
32	Gesamtfläche		10,805

11.2 Städtebauliche Werte

Im Plangebiet können ca. 17 Einzelhäuser entstehen. In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten (außer WA 6 und 7) ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt. Außerdem ist im WA 6 eine Neubebauung im Zusammenspiel mit dem denkmalgeschützten Speicher möglich.

II Umweltbericht

12. Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des EAG Bau wurde die Pflicht zur Umweltprüfung für Bauleitpläne eingeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird „für die Belange des Umweltschutzes ... eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben werden“. Umweltbelange in diesem Sinne sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange sowie die in § 1 a aufgeführten Vorschriften, hier insbesondere die Eingriffsregelung und der Bodenschutz.

12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebauliche Neuordnung um die Klosterruine zum einen zur Verbesserung der vielseitigen Funktionsfähigkeit der Kultur- und Erholungsstätte Klosterruine und zum anderen als Aufwertung des Klosterruinenumfeldes mit infrastrukturellen Maßnahmen und der behutsamen Ergänzung von Wohnbebauung erreicht werden. Weite Bereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans waren bereits vielschichtig baulich genutzt bzw. waren mit Garagen bebaut.

12.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die neu geplante Bebauung ausschließlich auf bereits baulich genutzten Flächen, die Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen erfordern, erfolgt. Um die Klosterruine ist eine großzügige Grünfläche vorgesehen auf der zurzeit noch Gebäude stehen. Auf eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet.

Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm

Die Bauflächen an der Wolgaster Landstraße sind Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Die künftig im Plangebiet wohnenden Menschen werden durch den Verkehrslärm beeinträchtigt. Orientierungswerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm werden durch die DIN 18005-1, Beiblatt 1 definiert. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart der betreffenden Baugebiete verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Schutzvorkehrungen gegen Veranstaltungslärm

Die Klosterruine wird als Veranstaltungsstätte genutzt. Im Zusammenhang mit den Veranstaltungen entstehen Lärmimmissionen.

Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern (1998) und des Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern (1996), das auf der Grundlage des Gutachtlichen

Landschaftsprogramms des Landes M-V erarbeitet wurde und gegenwärtig überarbeitet wird.

In dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

13. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Um die von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgehenden Auswirkungen prognostizieren zu können, ist es erforderlich, den Zustand der Umwelt und ihrer Bestandteile zum Zeitpunkt der Planaufstellung darzustellen.

Gegenstand dieser Bestandsaufnahme sind die in § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgezählten Schutzgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen.

Bei fast allen Schutzgütern kann davon ausgegangen werden, dass der Einwirkungsbereich des Bebauungsplans etwa dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale der einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend im Ist-Zustand dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit der Umweltmerkmale gegenüber der Planung herauszustellen. Anschließend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes bestimmt und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

13.1.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind für den Menschen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sind Umweltbelastungen auf den Menschen festzustellen. Diese werden durch den Straßenverkehr auf der Wolgaster Landstraße bestimmt. Weiterhin befinden sich im Plangebiet Altlasten.

Lärmimmissionen

Ausgangspunkt sind die Emissionsdaten für den Straßenverkehr auf der Wolgaster Landstraße. Festzustellen ist, dass im Bereich an der Wolgaster Landstraße die Orientierungswerte nach DIN 18005 an der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung deutlich überschritten sind. Der maßgebliche Außenlärm auf den vorhandenen Baugebieten entspricht den Lärmpegelbereichen V bis I gem. DIN 4109.

Ein weiterer Aspekt für Immissionen im Plangebiet ist die Nutzung der Klosterruine als Veranstaltungsort für Konzerte und andere Aktivitäten mit Catering und der An- und Abfahrt von Fahrzeugen vor und nach den Veranstaltungen. Die Geräuschkonstellation ist je nach Veranstaltungsart, Veranstaltungstechnik, Konzertpegel / Beschallung und Veranstaltungszeitpunkt sehr unterschiedlich.

Bewertung

Auch wenn nach DIN 18005 die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht als verbindliches Gesetz einzustufen ist, stellt diese DIN jedoch einen gewichtigen Belang, der in der Abwägung entsprechend zu würdigen ist, dar. Es sind Beeinträchtigungen zu erwarten und entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen und festzusetzen.

13.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Die Lebensräume und Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln bzw. wieder herzustellen.

Im Plangebiet sind über die im Boden und in der ruderalen Pionierflora vorzufindenden Lebenswelten hinaus, Lebensräume für die Tierwelt in den Gehölzstreifen vorhanden. Durch die Lage und ehemalige Nutzung des Gebietes ist der größte Teil jedoch stark vorbelastet und die Empfindlichkeit hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eher gering.

Grünstrukturen und Vegetation

Im Plangebiet ist eine bedeutende und ortsprägende Grünstruktur vorhanden. Diese Struktur wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Feldern, Wiesen), Gräben, Wegen bzw. Straßen und Großbäumen geprägt. Die vorhandenen Gehölze sind wesentlicher Bestandteil des Denkmalortes Eldena, der ohne diese Eingrünung aber auch ohne die Freiflächen nicht seinen gewohnten Reiz zeigen würde. Die Gehölze im direkten Klosterbereich gehen auf die Pflanzung um 1830 zurück. Der südliche Teil des Plangebietes verfügt kaum über Großbaumbestand und ist durch die „Fohlenwiese“ und den Teich geprägt. Die Gräben sind zum Teil von Kopfweiden gesäumt.

Die Gräben im nördlichen Teil, so besonders der Bierbachgraben, sind von einer zusammenhängenden linearen Großbaumbestockung gesäumt. Der daneben verlaufende Boddenweg ist auf der Ostseite ebenfalls von Bäumen (Baumreihe) gefasst.

Im MI 1 stehen eine Reihe von Einzelbäumen.

Im nord/östlichen Plangebiet sind weiterhin diverse Gehölze (Ahorn spec., Weide spec., Esche) in meist jüngeren Altersstadien verstreut anzutreffen.

Ein zusammenhängender Bewuchs befindet sich östlich der Klosterscheune an der Wolgaster Landstraße. Nördlich der Wolgaster Landstraße bis zu den zwischenzeitlich entfernten Garagen sind Verbuschungen entstanden.

Insbesondere im Bereich des WA 2 hat sich nach dem Abriss des Schafstalls zwischen baulichen Resten Ruderalvegetation mit einzelnen Bäumen entwickelt.

Wegen des teilweise sehr hochwertigen Baumbestandes und der gestalterischen, denkmalpflegerischen und stadtökologischen Anforderungen ist für das Klosterumfeld ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. Dieser wurde bereits teilweise erarbeitet und im 1. Bauabschnitt realisiert. Dieser Fachplan beinhaltet Maßnahmen zum Erhalt von Großgrün und Pflanzgebote entsprechend dem von der Stadt unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes verfolgten Gestaltungsprinzip. Eine Festsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan ist entbehrlich, da diese lediglich eine Selbstbindung der Universitäts- und Hansestadt

Greifswald darstellen würden. Für die weiteren Bauabschnitte sind noch Fachplanungen bzw. Ausführungsplanungen erforderlich.

Eine detaillierte Erhebung zur Flora im Plangebiet bezieht sich auf die Mauervegetation der Klosterruine im Zusammenhang mit der Sanierung des Ruinenkörpers 1998.

Fauna

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Europäischen Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Der Greifswalder Bodden bildet gemeinsam mit dem benachbarten westrügenschischen Bodden und dem Mündungsraum der Oder das bedeutendste zusammenhängende Rast- und Überwinterungsgebiet für Zugvögel im Ostseeraum. Entsprechend der Habitatsausstattung kommt der Dänischen Wiek besonders im Hinblick auf die Schwimm- und Tauchenten sowie Schwäne eine größere Bedeutung als Rastgewässer zu. Meereseenten und -gänse sowie Watvögel nutzen die Wiek meist nur im geringen Maße oder nur in den Randbereichen.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich in dem ehemaligen Bierkeller Eldena, das Winterquartier verschiedener Fledermausarten. Dieses Grundstück hat seit 1984 einen Schutzstatus als Flächennaturdenkmal. Gemäß § 42 Bundesnaturschutzneuregelungsgesetz (BNatSchGNeureg G) ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von wildlebenden Tieren besonders geschützter Art zu beschädigen, zu zerstören oder der Natur zu entnehmen. Das Fledermausquartier Bierkeller Eldena hat in mehrfacher Hinsicht für die Region Vorpommern eine besondere Bedeutung und wurde daher begutachtet und analysiert.

In dem Speicher An der Klosterruine 17 sind ebenfalls Fledermausvorkommen festgestellt worden (siehe Pkt. I 6.11). Der Speicher soll wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG ist vor der Umnutzung des Speichers zu beantragen. Die Notwendigkeit der Bereitstellung eines Ersatzobjektes scheint entbehrlich, denn die Kapazität des Bierkellers ist bei weitem nicht erschöpft.

Zur Brutvogelwelt liegen Ergebnisse einer Rasterkartierung auf 6,25 ha-Basis vor. Besonders schutzbedürftig sind Vorkommen der Schleiereule im Bereich der Klosterruine und des Waldkauzes in den alten Bäumen im MI 1.

Weiterhin liegt die Artenschutzrechtliche Prüfung vom Juli 2008 zur Erfassung von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien (siehe Anlage 8) vor. Die Prüfung erfolgte vor dem Abriss der Garagen.

Die Begehungen im Mai und Juni 2008 brachten keine Hinweise auf das Vorkommen von Amphibien/Reptilien und Fledermäusen. Während für die Fledermäuse durch den nahegelegenen Bierkeller als Wochenstube und Winterquartier die Nutzung des Untersuchungsgebietes (UG) zum Nahrungserwerb anzunehmen ist und im Menzelbau auch Sommerquartiere (Gegenstand gesonderter Untersuchung) zu erwarten sind, ist die Reproduktion von Amphibien und Reptilien im UG weitgehend auszuschließen. Potenziell ist der Laubfrosch in Einzelexemplaren als Sommergast zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erbrachte den Nachweis von 22 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet bzw. randlich Reviere besetzt halten. Es wurden keine bestandsgefährdeten Arten nachgewiesen. Mit Haussperling, Gartenrotschwanz und Rauchschnalbe wurden lediglich Arten der Vorwarnliste Deutschlands (ersterer auch auf der Vorwarnliste M-V) gefunden, deren regionale Be-

standssituation mit Ausnahme der Rauchschwalbe jedoch nicht als ungünstig einzuschätzen ist.

Der Sumpfrohrsänger wird als einzige Art künftig nicht mehr als Brutvogel zu erwarten sein. Für Haussperling, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe schränken sich die Brutmöglichkeiten zeitweilig ein.

Bewertung

Es wird eingeschätzt, dass durch eine Urbanisierung des Umfeldes des Fledermauswinterquartiers und die Einbeziehung der künftigen Anwohner in die Schutzmaßnahmen wirkungsvoll unbefugtes und schädigendes Handeln verhindert wurde. Eine Optimierung der ursprünglichen Situation ist bereits mit der Umsetzung der Bebauungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 84 – Am Boddenweg – erreicht worden. Baustellenverkehr mit schweren Fahrzeugen kann an den Kellergewölben des Bierkellers zu Schäden führen, wenn er über den Abschnitt des Boddenweges geführt wird, der direkt am Keller vorbei führt. Schäden sind definitiv vermeidbar, indem das Plangebiet verkehrlich nur über die Straße An der Klosterruine erschlossen wird und die Überfahrt über den Bierbach im nördlichen Teil unterbunden wird. Die Aussagen zum Baustellenverkehr beziehen sich auch auf die Errichtung des Eldenaer Deiches im Zusammenhang mit dem komplexen Hochwasserschutz für Greifswald.

Vorausgesetzt wird weiterhin, dass Tiefbauarbeiten in der Zeit zwischen September und April (Winterhalbjahr) in einem Umkreis von 50 m um das FND vermieden werden und Entsiegelungsarbeiten in einem Umkreis von 50 m um das FND nur in der Zeit zwischen April und September (Sommerhalbjahr) erfolgen.

Für die Rauchschwalbe wird sich die Suche nach Ersatzbrutplätzen schwierig gestalten.

Die Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren führen nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Eingriffe keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, da die Bereiche mit dem Gehölzbestand weitgehend erhalten werden. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, allerdings sind die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bereits baulich genutzt worden.

13.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß §1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan weist den Boden im Planungsgebiet als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit aus. Die antropogene Beeinträchtigung des Bodens ist sehr hoch. Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Mauerresten.

Bewertung

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Gleichwohl wird grundsätzlich mit dem Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Bodenhaushalts vorbereitet. Die anthropogenen Beeinträchtigungen des Bodens sind sehr hoch, so dass nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in die Bodenstruktur vorliegt.

13.1.4 Schutzgut Wasser

Durch den Bodenaustausch, die Bodenverdichtung und die Baumaßnahmen sind Störungen des Wasserhaushaltes des Bodens zu erwarten. Die Versiegelung hat einen erhöhten Oberflächenabfluss und somit eine Einschränkung der Grundwasserneubildung zur Folge.

Das Plangebiet und sein Umfeld werden durch die Dänische Wiek als Randgewässer des Greifswalder Boddens sowie den in Wieck mündenden Ryck geprägt. Die Planung hat keine Auswirkungen auf diese Gewässer.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gräben.

Östlich verläuft der Bierbachgraben, der nördlich des Teiches trocken gelegt ist. Der südliche Teil dient zur Regenwasserabführung z.B. des Wohngebietes am „Kurzen Weg“ und führt in den Teich. Der Teich entwässert über den Graben E 1 südlich des Plangebietes. Das Wasser dieses Grabens wird im Bereich der Straße An der Mühle in den Ryck gepumpt.

Im Norden des Gebietes befindet sich der Graben E 1/2. An der Grenze des MI 1 ist dieser Graben verrohrt und mit dem Bierbachgraben verbunden.

Zur Hydrologischen Situation des Plangebiets siehe Pkt. I 4.7.3 -Hydrologische Situation -.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht optimal ist wird bei der Planung davon ausgegangen, dass das anfallende Regenwasser in die Gräben eingeleitet wird.

Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht zusätzlich beeinflusst.

13.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung ist keine nachweislich höhere Beeinträchtigung durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, von denen feste, flüssige, gasförmige oder thermische Emissionen, die zu einer Steigerung über den gegenwärtigen Zustand hinaus führen, sind spürbare Einflüsse auf die Luft und das Klima auszuschließen.

Bewertung

Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Das Plangebiet hat keine besondere klimatische Funktion, die Belastung der lufthygienischen Situation ist als mittel einzustufen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden durch die Art der baulichen Nutzung nicht beeinflusst. Es kann davon ausgegangen werden, dass technische Anlagen der Wohnnutzung, wie z. B. Heizanlagen, dem Stand der Technik und den einschlägigen gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

13.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch eine Kombination von Bebauung und grünen Flächen wie Wiesen, Gräben mit Bäumen und Feldern geprägt.

Siehe dazu auch Pkt. I 4 - Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet - und Pkt. II 13.1.2 - Schutzgut Tiere und Pflanzen – Absatz - Grünstrukturen und Vegetation -.

Die Klosterruine befindet sich auf einer Wiese, so dass sich Blickbeziehungen von der Dänischen Wiek, Eldena und Wieck eröffnen.

Neben gepflegten Wohnbaugrundstücken, deren Gebäude sich höhenmäßig der Klosterruine unterordnen, fallen Bauflächen in desolatem Zustand auf.

Es erfolgt keine ständige Ausleuchtung der Klosterruine.

Bewertung

Die hochwertige und bedeutende Landschaft um die Klosterruine ist zu erhalten. Gestört wird das Landschaftsbild von den Bauflächen im desolaten Zustand und bis zum Abriss von den Garagenkomplexen. Durch den Bebauungsplan sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Maßnahmen für die öffentlichen Grünflächen und die grünordnerischen Festsetzungen werden sich gestalterisch positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

13.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Baudenkmalen mit kulturhistorischem Wert. Siehe dazu Pkt. I 4.1 – Bisherige Entwicklung -.

Die Klosterruine wird als Veranstaltungs- und Erholungsort genutzt. Siehe dazu Pkt. I 4.2 – Derzeitige Flächennutzung -.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Sie befinden sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Veranstaltungsort und im WA 3 sowie nördlich der Klosterruine im WA 1 und Teilen des WA 2 und der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie der Kräuterwiese.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der landwirtschaftlichen Fläche sind keine tiefreichenden Erdarbeiten geplant.

Da das WA 3, WA 1 und die betroffenen Teile des WA 2, weitestgehend bebaut sind, sind hier ebenfalls keine tiefreichenden Erdarbeiten zu erwarten.

13.1.8 NATURA 2000-Gebiet

Das Bebauungsplangebiet im Ortsteil Eldena tangiert in unterschiedlichen Entfernungen folgende NATURA 2000-Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet DE 1946-302) "Bierkeller Eldena", nachgemeldet an die Europäische Kommission zwecks

- Behebung eines Ausweisungsdefizits beim Artenschutz im Rahmen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA 34) „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“,
 - Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet DE 1747-301) „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“, nachgemeldet an die Europäische Kommission zwecks Behebung eines Ausweisungsdefizits bei Lebensräumen im Küstengebiet im Rahmen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000
 - Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet DE 1946-301) „Wälder um Greifswald“ mit dem Bestandteil NSG Eldena, nachgemeldet an die Europäische Kommission zwecks Behebung eines Ausweisungsdefizits bei Waldlebensräumen im Rahmen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000
 - Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA 20) Eldena bei Greifswald, nachgemeldet an die Europäische Kommission zwecks Behebung eines Ausweisungsdefizits bei Vogelschutzgebieten.

Nach den zur Umsetzung der FFH-Richtlinien erlassenen Vorschriften (§ 18 Abs. 1 LNatG M-V, § 34 Abs. 1 BNatSchG) sind Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Laut Kabinettsbeschluss der Landesregierung sind auch Gebiete, die zur Nachmeldung vorgesehen sind, wie potentielle FFH-Gebiete zu behandeln.

Damit ist eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Bebauungsplans erforderlich. D.h. zu prüfen ist, ob die o.g. NATURA 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan Nr. 9 im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden könnten.

Die Vorprüfung erfolge von der Unteren Naturschutzbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und wurde mit Schreiben vom 13.11.2006 mit folgendem Fazit zusammengefasst:

„Das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 9 – An der Klosterruine – ist, auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 84, nicht geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebietes Bierkeller Eldena hervorzurufen. Weitere Prüfschritte sind nicht erforderlich. Diese Aussage trifft ebenfalls für die NATURA 2000-Gebiete Greifswalder Bodden und NSG Eldena zu.

Damit stehen die §§ 18 LNatG M-V und 34, 35 BNatSchG einer Zulassung des Bebauungsplans nicht entgegen.“ Summationseffekte mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 76 - Am Kleinbahndamm –, mit dem Planungsrecht für die Errichtung eines Camping- und Caravanplatzes geschaffen werden soll, sind ebenfalls nicht erkennbar.

Aussagen zum „Bierkeller Eldena“ siehe Pkt. I 6.11

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (SPA 34) ist ca. 130 m von dem B-Plangebiet Nr. 9 entfernt.

Das Vogelschutzgebiet bezieht sich auf eine Küstenlandschaft, die aus einer Vielzahl eng miteinander verzahnter Landschaftselemente besteht.

Die Schutzziele bestehen im Bereich der Boddenrandbucht Dänische Wiek im Erhalt der Lebensbedingungen für rastende Wasservögel (Lappentaucher, Schwimm- und Tauchenten, Bleßrallen, Schwäne) während der Zug- und Über-

winterungszeit und für Brutvögel (Röhricht bewohnende Arten) während der Fortpflanzungszeit. Es sind keine negativen Wirkungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebietes prognostizierbar, da durch das Wohngebiet zu keiner Jahreszeit eine Frequentierung der östlich an den Graben 28 angrenzenden brutvogelreichen und störungsarmen Uferbereiche zu befürchten ist. Diese Feststellung wurde von ornithologischer Seite durch das ortsansässige Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Greifswald und die Untere Naturschutzbehörde getroffen. Die geringfügig steigende Zahl der Anwohner fällt gegenüber der jetzigen anthropogenen Nutzung des Strandbades und des Kuhstrandes für Erholungszwecke nicht ins Gewicht.

Auch für das FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ sind negative Auswirkungen nicht erkennbar, weil weder die flachen Meeresbuchten noch die naturnahen Uferbereiche beeinflusst werden und die Wasserqualität durch Schad- und Nährstoffeinträge sowie Abwässer des Plangebiets nicht belastet wird.

Die Berücksichtigung des NSG „Eldena“ ist wegen des Abstandes von über 500 m und der dazwischen befindlichen Siedlungsbereiche nicht erforderlich.

Des Weiteren handelt es sich bei der ufernahen Vegetation (Röhrichtbestände) nördlich des Plangebiets um ein geschütztes Biotop nach 20 LNatG M-V (Ausprägung siehe Anlage 1 LNatG M-V). Der so genannte Kuhstrand wird traditionell für den Badebetrieb genutzt. Damit besteht eine anthropogene Vorbelastung, die nicht wirksam unterbunden werden kann. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung dieses Biotops wird nicht befürchtet und eine Zerstörung ausgeschlossen.

13.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Auf Grund der Vorbelastung der Böden durch die vormalige Nutzung und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch private und öffentliche Begrünungsmaßnahmen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

13.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden die Baugebiete, in Ergänzung der vorhandenen Bebauung, vor allem mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Schallschutzfestsetzungen des Bebauungsplans müssen entsprechend bei der Sanierung der vorhandenen Gebäude bzw. beim Neubau sowie die Schallschutzmaßnahmen bei den kulturellen Veranstaltungen in der Klosterruine durchgesetzt werden.

Die bisher brach liegenden Flächen werden einer Nutzung zugeführt. Nach Realisierung der Altlastensanierung und der Bebauung sowie der weiteren Aufwertung des näheren Klosterruinenumfeldes sind die gesunden Lebensverhältnisse gewährleistet.

13.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne diesen Bebauungsplan würden Flächen weiterhin brach liegen und die Garagenkomplexe keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Grundstücksver-

hältnisse würden nicht über ein vereinfachtes Grenzregelungsverfahren reguliert worden sein, da das öffentliche Interesse mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu begründen ist.

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

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen aus angrenzenden Verkehrsnutzungen und der Nutzung der Klosterruine als Veranstaltungsort,
- Aufrechterhaltung / Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

13.3.1 Schutzgut Mensch

Für den Ausgleich der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wurden Maßnahmen zum Schallschutz sowie ihre räumliche Einordnung im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Pkt. I 6.5 – Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen -).

Bei Realisierung der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten.

Vom Plangebiet selbst gehen keine unzulässigen Beeinträchtigungen anderer Nutzungen aus.

13.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wertvolle Teile des Biotopbestandes wie Einzelbäume, am vorhandenen Gehölzstreifen bleiben erhalten. Zu erhaltende Bäume und Flächen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Arbeiten im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind zu vermeiden. Sind sie unzugänglich, sind fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Eine durchgängige Durchgrünung auf öffentlichen sowie privaten Flächen wertet das Plangebiet gestalterisch und ökologisch auf.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans können, trotz der Nähe zum EU Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ gemäß Vorprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Eine ausführliche Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Auch das Fledermausquartier Bierkeller Eldena wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die angrenzende Fläche ist entsprechend der bisherigen Nutzung als Anliegerweg festgesetzt. Entscheidend ist unabhängig vom Bebauungsplan, dass das Quartier z.B. durch eine Abzäunung vor Eingriffen geschützt bleibt.

Lediglich durch die Baumaßnahmen und die erweiterte Nutzung als Baugebiet, sind Beeinträchtigungen von tierischen und pflanzlichen Lebensgemeinschaften nicht auszuschließen. Diese betreffen jedoch nur mögliche Verluste auf kleinflächigen Biotopen mit geringer Wertstufe und allgemeiner Bedeutung, so dass besondere Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Für die Rauchschwalbe wird sich die Suche nach Ersatzbrutplätzen schwierig gestalten. Hier ist nur unter Mitwirkung von Anwohnern eine Ersatzlösung möglich.

Siehe auch Pkt. I 6.10 - Öffentliche / private Grünflächen -.

13.3.3 Schutzgut Boden

Im Bebauungsplanverfahren sind die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen zu berücksichtigen, dabei geht es nicht nur um die Gefahrenabwehr sondern um eine umfassende, vorsorgende Gestaltungsaufgabe (bauplanerisches Vorsorgeprinzip).

Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Mauerresten, die im Rahmen der baulichen Nutzung der Grundstücke ggf. nach der Prüfung aus Sicht der Bodendenkmalpflege entfernt werden sollten.

13.3.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch den Bebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt. Positiv dürfte sich die Nutzung des Bierbachgrabenbettes für die offene Regenwasserrückhaltung auswirken.

13.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Luft und das Klima werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Durch den Einsatz von erneuerbaren Energien zur Wärmeversorgung und von energiesparendem Wärmeschutz der Wohngebäude kann ein positiver Beitrag zur Luftreinhaltung und zum Klimaschutz beigetragen werden.

13.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Umgebung der Klosterruine ist für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage und die Sichtbeziehungen sehr entscheidend. Zusätzliche Bebauung im unmittelbaren Ruinenumfeld würde diese weiter einengen und die Erlebbarkeit des einzigartigen Kulturdenkmals stark mindern. Anknüpfend an die 4 wesentlichen Entwicklungsstufen der ehemaligen Klosteranlage sind die bestehenden Strukturen, Freiräume und Sichtbeziehungen aufgegriffen und mit der Bebauungsplanung in östliche Richtung erweitert worden. Nach Abbruch der gewerblich genutzten Gebäude sollte ein Apfelhain, als Abgrenzung zu der bestehenden Einfamilienhausbebauung und als Anknüpfung an die landwirtschaftliche Nutzung in der Vergangenheit, angelegt werden. Darüber hinaus wird ein Raum geschaffen, die Ruine, d.h. insbesondere den Chorbereich, aus einem neuen Blickwinkel zu erleben. Die Klosterscheune, als letztes noch vorhandenes Wirtschaftsgebäude des klösterlichen Wirtschaftshofes, wird damit in das direkte Klosterumfeld eingebracht.

Im Süden wird das Ruinengelände von der vorhandenen Wiese und dem Teich gefasst. Im Norden wird die Klosterruine durch die dicht angrenzende Einfamilienhausbebauung eingeengt. Die Blickachsen nach Norden, in die freie Landschaft und zum Bodden sind stark eingeschränkt. Auf Grund des direkten Bezugs der Freifläche zwischen den Grundstücken An der Klosterruine 41a und 7 zu den bedeutendsten noch stehenden Resten der Klosterruine, einem Stück der nördlichen Mittelschiffwand und vor allem dem südlichen Seitenschiff, und der besonderen Rolle bei der Sicht der Ruine in und von Richtung Norden, ist diese Fläche von jeglicher Bebauung und Verbuschung frei zu halten. Die Freifläche soll als Kräuterviese gestaltet werden. Dieses Blickfeld soll auch nicht weiter durch An- und Neubauten jeglicher Art auf o.g. Grundstücken eingeschränkt werden, daher sind in diesem Bereich von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt worden.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich und auch westlich der Ruine sind in ihrer Gestalt zu erhalten. Sie repräsentieren das durch den Maler Caspar David Friedrich bekannt gewordene Kulturlandschaftsbild, das Felder vor der Klosterruine Eldena dargestellt hat.

Wichtige Sichtachsen gibt es von der Hainstraße, der Wolgaster Landstraße (Wiesen), vom Studentensteg und von Wieck sowie der Dänischen Wiek.

Durch die geplanten Rundwanderwege wird eine bessere Einbindung in den Ort Eldena angestrebt. Die neuen Rundwege entlang des Grabens E 1, des Teichs, des Boddenwegs oder der Straße An der Klosterruine ermöglichen zusätzlich zu den vorhandenen, eine Sicht aus der Distanz.

13.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Bereiche der Bodendenkmale und der Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt sowie die Einzeldenkmale sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie sind zu erhalten (siehe Pkt. I 7.2 – Denkmale und Bodendenkmale -).

13.3.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrsbelastungen, durch Veranstaltungslärm	•	- (passiver Schallschutz an den betreffenden Gebäuden gem. der Festsetzungen des B-Plans, Lautsprecherpositionierung und -einstellung)
Pflanzen und Tiere	Zerstörung der Ruderalflora Verlust von Teillebensräumen	•	-
Boden	teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung)	•	- (gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen)
Wasser	für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust an Oberflächenwasserretention	-	-
Luft und Klima	negative Auswirkungen auf das Klima durch Wohnnutzung	-	-
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes,	-	-
Kultur- und Sachgüter	Einzeldenkmale Gesamtbereich Denkmal Bodendenkmale	-	- In den gekennzeichneten Bereichen sind die Denk-

			male zu erhalten
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	-	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

13.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde ein höheres Maß der baulichen Nutzung diskutiert.

Das trifft insbesondere für die Bauflächen westlich des Bierbachgrabens zu. Hier war zu entscheiden, ob Reihenhäuser errichtet werden sollen.

Weiterhin wurden im Vorentwurf nördlich des WA 1 eine 2. Reihe Einzelhäuser und eine Bebauung der Kräuterwiese vorgesehen.

In einer späteren Planungsphase wurde eine Erweiterung der Bebauung nördlich des WA 2 diskutiert.

In Anbetracht der Klosterruine, als Denkmalbereich, und als Einzeldenkmal und deren Bedeutung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kommt jedoch eine zu große Aufweitung der Bauflächen und ein unübersichtliches Erschließungskonzept nicht in Frage.

14. Zusätzliche Angaben

14.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurden zwei Schalltechnische Gutachten erarbeitet, auf deren Basis die Festsetzungen erfolgten.

14.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Ein Jahr nach Ausbau der Straße An der Klosterruine und nach Errichtung von ca. 80 % der Bebauung sind Vergleichszählungen im FND Fledermauswinterquartier „Bierkeller Eldena“ durchzuführen, um feststellen zu können, welche Auswirkungen die weitere Urbanisierung nach sich gezogen hat.

Entsprechend der Zählungen sind Schlussfolgerungen für Maßnahmen zur Stabilisierung der Bestände zu ziehen.

14.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Als wenig erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die vorhandenen Verkehrslärmemissionen der Wolgaster Landstraße sowie die voraussichtlichen Veränderungen hinsichtlich Pflanzen, Tiere und Boden anzusehen.

Der Bebauungsplan führt zu keinen spürbaren Einflüssen auf die im § 1 Abs. 7 Nr. 7 BauGB aufgezählten Schutzgüter.

Die im Plangebiet festgestellten Altlasten, sind zum Teil saniert bzw. vor der Nutzung als öffentliche Grünfläche zu sanieren.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen waren bereits in der Vergangenheit baulich genutzt.

Derzeitig brachliegende Flächen können einer städtebaulich, geordneten, baulichen Nutzung zugeführt werden. Städtebauliche Missstände sollen beidseitig und die Flächen neu bebaut werden.

Das begrünte Umfeld der Klosterruine soll in östliche Richtung erweitert werden. Dazu sind ein Hauptgebäude und eine Reihe von Nebengebäuden zu entfernen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung der Veränderungen in Natur und Landschaft sind festgesetzt bzw. in der Begründung erläutert. Unter anderem sind dies:

- die Festsetzung zur Erhaltung und Entwicklung der parkartigen Grünfläche um die Klosterruine und den Teich,
- die Festsetzung von der Anpflanzung von Stieleichen entlang der Wolgaster Landstraße
- Festsetzung der gärtnerischen Nutzung der nicht überbauten Baugrundstücksflächen
- Erlebbarmachen der Klosterruine insbesondere durch ein durchdachtes Wegesystem, Blickbeziehungen werden gesichert und neu erschlossen,
- die Begrünung der Verkehrsflächen,
- Es sind keine spürbaren Erhöhungen der Lärmimmissionen zu erwarten. Vielmehr wird mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen auf den bereits vorhandenen Verkehrslärm von der Wolgaster Landstraße reagiert, d.h. insbesondere für die Gebäude Am Teich 1, An der Klosterruine 16, 14 a und 17 sowie auf den Bauflächen südlich dieser Gebäude, sind bei Um- und Neubau die entsprechenden Schalldämmmaße einzuhalten,
- Weitere Lärmimmissionen sind durch Veranstaltungen auf dem Klostergelände festzustellen. Veranstaltungen mit elektronischer Beschallung sind in der Regel als seltenes Ereignis einzuordnen. Das Einhalten der Ruhe- und Nachtzeiten kann durch die Einstellung und Auswahl der elektronischen Beschallungsanlage, eine gezielte Ablaufplanung und den Einsatz zusätzlicher Lautsprecher und damit einer geringeren Gesamtleistung, erreicht werden.
- Mit der Festsetzung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen, mit einem angepassten Maß der baulichen Nutzung und gestalterischen Festsetzungen sowie dem Abriss von Gebäuden, mit den Festsetzungen zum Umgebungsschutz der Klosterruine u.a. durch nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Kräutertwiese wird eine Erhaltung bzw. eine Aufwertung des Landschaftsbildes angestrebt.
- Da das gesamte für eine Bebauung vorgesehene Gebiet bereits bebaut war, ist nicht auszuschließen, dass Reste von unterirdischen baulichen Anlagen im Zuge der Neubebauung vernichtet werden. Sollten diese Reste baulicher Anlagen die Belange der Denkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege betreffen sind entsprechende Maßnahmen einzuleiten (siehe Pkt. I 7.2 – Denkmale und Bodendenkmale -).

In den Bereichen in denen Bodendenkmale festgestellt wurden ist jedoch kaum Bautätigkeit zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Realisierung der Bebauung sowie der Durchführung der Minderungsmaßnahmen keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und durch die Bebauung gesunde Lebensverhältnisse im Wohngebiet sichergestellt werden (Lärmschutz).

Greifswald, den 23.02.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister