

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 - Gut Koitenhagen - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 58 – Gut Koitenhagen – ist seit August 1999 rechtskräftig. Im Rahmen des 1. Erschließungsabschnitts des Bebauungsplangebietes (Bereich mit Anbindung an die Koitenhäger Landstraße) gelang die Vermarktung des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus der durch Verkehrslärm belasteten Baugebiete A und C nicht. Das bildete den Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 - Gut Koitenhagen -. Die Planänderung bezieht sich vornehmlich auf die Änderung der städtebaulichen Struktur sowie des Maßes der baulichen Nutzung.

Zunächst wurde mit dem Entwurf (1. Durchgang) nur noch im Baugebiet A an einer zwingend III-geschossigen Bebauung festgehalten. Die Bebauung der im Baugebiet C festgesetzten Reihenhäuser erfolgte daraufhin 2005. Das Baugebiet A wurde jedoch keiner baulichen Nutzung zugeführt.

Für das Baugebiet A erfolgte mit dem Entwurf (2. Durchgang) eine nochmalige Änderung des städtebaulichen Konzepts. Durch die zusätzliche Festsetzung einer aktiven Schallschutzanlage, in Form einer Wand auf einem niedrigen Erdwall, wurde die Errichtung von Einfamilienhäusern im Anschluss an die II - III- geschossige Bebauung mit Hausgruppen entlang des Gutsweges ermöglicht.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten am 13.09.2001 mit jeweils einer Beratung. Es wurden Anregungen zum Immissionsschutz und zu dem vorhandenen Großgrün sowie der Erschließungssituation geäußert.

Nach Beschluss des Entwurfs (1. Durchgang) am 18.03.2002 erfolgte dessen Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.05.2002 bis zum 14.06.2002. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2002 zum Entwurf beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert. Erneut wurden Anregungen zu der Immissionssituation geäußert. Diese führten zu einer weiteren Umplanung, d.h. zu einem geänderten städtebaulichen Konzept für das Baugebiet A.

Da sich zwischenzeitlich das Grün vor Ort verändert hatte, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Ergänzung des Grünordnungsplans von 05.03.1998 erforderlich und erstellt. Weiterhin wurde auf Grund der geänderten Rechtslage durch die Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 insbesondere zur Umweltprüfung, ein Umweltbericht ergänzt.

Der Entwurf (2. Durchgang) wurde am 03.07.2006 beschlossen. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 - Gut Koitenhagen - mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 14.09.2006 bis 17.10.2006 öffentlich auslegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.2006 zu diesem Entwurf beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert. Es wurden Anregungen zu Gehölzen im Bereich der geplanten Lärmschutzanlage und zu vorhandenen Versorgungsleitungen, insbesondere von der Fernwärme Greifswald GmbH abgegeben.

Die Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Anregungen ist erfolgt.
Der Satzungsbeschluss wurde am 22.02.2010 gefasst.

Umweltbelange

Naturschutz

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Stand April 2006 (Ergänzung des Grünordnungsplans von 1998), wurde mit den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Stadt- und Landschaftsbild können ausgeglichen werden. Mit dem Umweltbericht wird dargestellt, dass keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Immissionsschutz

Als erhebliche Umweltauswirkungen sind die vorhandenen Verkehrslärmemissionen der Anklaamer Landstraße und der Koitenhäger Landstraße anzusehen. Für eine Wohnnutzung sind die Orientierungswerte für Verkehrslärmbelastungen deutlich überschritten. Aus diesem Grund sind im Rahmen der Bauleitplanung passive und aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Schallschutzuntersuchung vom 07.06.2001 festgesetzt worden. Damit werden die gesunden Lebensverhältnisse in den Wohngebieten sichergestellt. Die festgesetzte Lärmschutzanlage wurde inzwischen gebaut.

Ergebnis der Abwägung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden Baugebiete, die sich unmittelbar an der Einfahrtsstraße der Stadt aus Richtung Anklam und an der Koitenhäger Landstraße befinden, erneut überplant. Vorangegangene städtebauliche Konzepte führten zu keiner Bebauung. Nunmehr sind die brachliegenden Baugebiete bereits größtenteils einer Wohnbebauung zu geführt. Die Bebauung stellt eine Aufwertung der Städteingangssituation dar. Im Baugebiet C sind bereits 11 Reihenhäuser errichtet worden. Im Baugebiet A können ca. 12 Reihenhäuser und ca. 12 Einfamilienhäuser errichtet werden. 6 Einfamilienhäuser wurden zwischenzeitlich errichtet.

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse sind passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt worden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat den Bebauungsplan am 22.02.2010 beschlossen. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 12.05.2010 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Beschluss der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 26.01.2024 erneut ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit wurde der Hinweis auf die Möglichkeit des Einsehens in die für die Planung zur Anwendung kommenden technischen Bestimmungen und DIN-Normen bekanntgemacht. Damit ist die Rechtsprechung berücksichtigt worden und wird bezweckt, dass der Bebauungsplan nicht aus diesem formalen Grund unwirksam werden könnte. Der Bebauungsplan wurde rückwirkend zum 13.05.2010 in Kraft gesetzt.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 – Gut Koitenhagen - mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden nach Ausfertigung der Satzung gemäß § 10a Absatz 2 BauGB in das Internet unter der Adresse – <https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/baurecht/bebauungsplaene/> - sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse - <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> - ergänzend eingestellt.

Vorstand, Julia - Martine