



**BS-Beschluss öffentlich**  
B283-11/16

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/534

Erfassungsdatum: 30.11.2015

**Beschlussdatum:**  
28.01.2016

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee - , Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	08.12.2015	9.10				
Ortsteilvertretung Wieck/Ladebow	05.01.2016	6.4		7	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	12.01.2016	8.2		15	0	0
Hauptausschuss	18.01.2016	5.7	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	28.01.2016	6.7		35	0	1

Birgit Socher  
Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – wie folgt:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt. Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-

Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).

3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Sachdarstellung/ Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 52 – Ladebower Chaussee – ist seit dem 29.12.2001 in Kraft. Hiermit wurde eine ehemals militärisch genutzte Fläche überplant. Der Plan bildete die Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Gebiets, mit dem eine Kombination aus Wohn-, Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten festgesetzt wurde.

Der Bebauungsplan setzt im Westen Wohnbauflächen fest, die nach Inkrafttreten des Plans erschlossen und mit ca. 35 Wohngebäuden bebaut wurden. Hier entstanden eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Festsetzung der nordöstlichen Flächen als, hinsichtlich der Lärmwerte, eingeschränkte Gewerbegebiete sollte den Bestand eines vorhandenen Betriebes sichern. Hier sind teilweise nur Nutzungen zulässig, deren Beurteilungspegel der Immissionen die für Mischgebiete zulässigen Richtwerte nicht überschreiten dürfen.

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets, zwischen dem Wohn- und dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Mischgebiete festgesetzt, die neben der Wohnnutzung auch wohnverträgliche Gewerbenutzungen zulassen. Ohne Änderung des Bebauungsplans wäre im Änderungsbereich die Errichtung von ca. 10 bis 12 Wohngebäuden möglich.

Mit der Satzung über die 1. Änderung werden das Mischgebiet und teilweise das Gewerbegebiet im östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt. Damit können hier insgesamt ca. 34 Baugrundstücke mit Flächen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> entstehen.

Das Gewerbegebiet im mittleren/ nördlichen Bereich wird in ein Mischgebiet geändert. Dieses soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bestand ist bereits ein Gebäude, welches zu Wohnzwecken und zur Ausübung eines nichtstörenden Gewerbes genutzt wird. Zugelassen wird die Bildung von vier weiteren Bauparzellen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt für das Wohngebiet über die Max-Reimann-Straße, während für die nördliche Mischgebietsfläche eine vorhandene Zufahrt mit Anschluss nach Norden, an die Ladebower Chaussee, weiter genutzt wird.

Da der Bebauungsplan Nr. 52 in Kraft ist, war zur Änderung der Festsetzungen und zur planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung der östlichen Flächen zum Misch- und Wohngebiet ein Änderungsverfahren einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

Nach dem Änderungs-/Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 19.02.2014 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu dem Vorentwurf der Planung im September/Oktober 2014 frühzeitig beteiligt.

Die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde gemeinsam mit dem Entwurf und dessen Auslegung am 29.06.2015 von der Bürgerschaft beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB erfolgte im August/September 2015.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden. Die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf ergab keine Änderung der Planung.

Als Grundlage der Planung wurden folgende Fachgutachten erarbeitet, die der Öffentlichkeit und den Behörden sowie den Nachbargemeinden während den Beteiligungen vorgelegen haben und die der Begründung mit Umweltbericht beigegeben sind:

- Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag),
- Schallimmissionsprognose,
- Geotechnischer Bericht und
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Text und Konfliktplan).

Mit dem Satzungsbeschluss wird auch über den Eingriff in Natur und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschlossen. Diese sind ausführlich und detailliert im Umweltbericht (Teil II der Begründung zur Satzung) und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beschrieben. Diese ergab, dass mit der Umsetzung der Planvorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52, trotz Berücksichtigung von Maßnahmen der Eingriffsminimierung und der Einhaltung von Abstandsflächen der geplanten Gebäude zu den Bäumen, Fällungen von 24 Bäumen erforderlich sind, die nach §18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geschützt sind. Im Konfliktplan sind die zu fällenden und kompensationspflichtigen Bäume und das sich daraus ergebende Ersatzerfordernis nachvollziehbar dargestellt. Mit Ersatzpflanzungen, die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung zu erfolgen haben, kann der Verlust der Einzelbäume kompensiert werden.

Im Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich eine gemischte bzw. eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Änderungsverfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Umweltprüfung wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung dieser Änderung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Anlagen zur Begründung liegen in der Bürgerschaftskanzlei zur Einsicht aus.

#### Anlagen:

Abwägung  
Bebauungsplan  
Begründung  
Begründung Anlage1 artenschutzrechtlichen  
Prüfung  
Schallimmissionsprognose  
Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung  
Konfliktplan  
Anlage3.1\_geotechnischer-Bericht  
Anlage3.2\_gootechnischer-Bericht  
Anlage3.3\_Erweiterung-geotechnischer-Bericht