

- Beschluss -

Einbringer

60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	01.03.2023	ungeändert abgestimmt
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	07.03.2023	ungeändert abgestimmt
Hauptausschuss (HA)	27.03.2023	auf TO der BS gesetzt
Bürgerschaft (BS)	20.04.2023	ungeändert beschlossen

Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - ; Satzungsbeschluss

Beschluss:

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - 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.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße -,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).

3. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – als Satzung erfolgt für den im Plan (Anlage 2) entsprechend gekennzeichneten Bereich eine Zuordnung und damit eine Ersetzung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 90 – Westliche Herderstraße – und Nr. 110 – Südlich Chamissostraße – durch die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –.
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – wird gebilligt (Anlage 3).
5. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
39	0	0

<u>Anlage 1</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_1_Abwägung öffentlich
<u>Anlage 2</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_2_Plan öffentlich
<u>Anlage 3</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_&_Umweltbericht öffentlich
<u>Anlage 4</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_1_1_Biotkartierung öffentlich
<u>Anlage 5</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_1_2_E-A-Bilanzierung öffentlich
<u>Anlage 6</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_2_1_Plan_Maßnahmenflächen_Ausgleich öffentlich
<u>Anlage 7</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_2_2_Pflanzplan_Hecke_AF_3 öffentlich
<u>Anlage 8</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_2_3_Liste_rezenter_Obstgehölze öffentlich
<u>Anlage 9</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_3_1_Artenschutzrechtlicher_Fachbeitrag öffentlich
<u>Anlage 10</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_3_2_Karte_Brutvogelkartierung öffentlich
<u>Anlage 11</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_3_3_Erläuterungen_Brutvogelkartierung öffentlich
<u>Anlage 12</u>	B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_4_Städtebauliches_Konzept öffentlich

Anlage 13

B118_Satzung_2023-02-20_Anlage_3_Begründung_Anlage_5_
Schalltechnische_Untersuchung öffentlich



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Egbert Liskow".

Egbert Liskow
Präsident der Bürgerschaft

Anlage 1 zum Beschluss Nr. BV-V/07/0723-01 vom.....

**Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

Abwägung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

<u>Aufstellungsverfahren:</u>	<u>Datum</u>
(alle angegebenen §§ gem. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung v. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023) geändert worden ist)	
• Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1)	03.02.2020
- Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)	29.05.2020
<hr/>	
• frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)	
- Bekanntmachung	26.02.2021
- öffentliche Auslegung vom bis zum	08.03.2021 12.04.2021
<hr/>	
• frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1)	
- Anschreiben an Behörden vom Frist bis zum	05.03.2021 12.04.2021
<hr/>	
• Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	21.02.2022
• Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2)	
- Bekanntmachung	25.03.2022
- öffentliche Auslegung vom bis zum	04.04.2022 10.05.2022
<hr/>	
• Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2)	
- Anschreiben an Behörden vom Frist bis zum	04.04.2022 10.05.2022

Die Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen umfasst die abwägungsrelevanten Stellungnahmen. Daher sind neben den in der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 abgegebenen Stellungnahme auch in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgegebene Stellungnahme enthalten.

Alle Hinweise der Stellungnahmen sind an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden.

I. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

(Ö1- frühzeitige Beteiligung; Ö2 - formliche Beteiligung)

Ö1-01	Bürger/in Schreiben vom 21.03.2021	Abwägung
	da es in der Stadt Greifswald viele Grundstückinteressenten gibt, sehe ich die Variante 1 favorisiert, da hier deutlich mehr Wohnparzellen geschaffen werden. Zudem wird hier pro Fläche die meiste Wohnbebauung geschaffen, was einem flächenökonomischen Ansatz entspricht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsdichte der Variante 1 wird im Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen und weiterer Vorgaben in dieser Dichte nicht weiter verfolgt, da sich u.a. höhere Anforderung an die Ausstattung mit Freiräumen und Ausgleichsflächen ergeben.

Ö1-02	Bürger/in Schreiben vom 26.03.2021	Abwägung
	<p>den im Bauplan 118 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - südlich der Fontane Straße ausgewiesene „Korridor geplante Gemeindestraße“ - haben uns, die unmittelbar anliegenden Bürger der kürzlich gebauten und mit unseren Familien bezogenen Einfamilienhäuser, nordöstlich von Hinrichshagen an der Grenze zu Greifswald, sehr stark beunruhigt.</p> <p>Wir haben folgende Einwände bzw. bitten nachfolgendes zu Bedenken:</p> <p>Der Bauplan weist aus, dass in diesem Teilstück mittelfristig eine Verbindungsstraße von der Schönwalder Landstraße/ Herrenhufenstr. bis zur Loitzer Landstraße gebaut werden soll. Diese Straße würde in unmittelbarer Nähe der erst in den letzten Jahren errichteten Einfamilienhäuser am äußersten nordöstlichen Rand von Hinrichshagen verlaufen und maßgeblich Ruhe und Behaglichkeit der dort wohnenden Familien beeinflussen.</p> <p>Weiter gehende Planungen der Stadt gehen von einer Verlängerung der Straße bis zur Grimmer Str. aus. Damit wird diese Straße - im BP 118 als Gemeindestraße bezeichnet - zu einer Verbindungsstraße und es ist mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen.</p>	Die Einwände bzw. Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so angepasst, dass eine Überschneidung mit dem Korridor der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße und den vorgesehenen begleitenden Lärmschutzanlagen vermieden wird. Damit soll möglichen Lagekonflikten mit der Planung dieser Straße vorgebeugt werden. Die Straßenplanung der Gemeindeverbindungsstraße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Gleichwohl wird im Bebauungsplan auf die vorgesehene Gemeindestraße hingewiesen, um diese beabsichtigte Entwicklung im Umfeld zu verdeutlichen. Neben der Verbindungsfunction der Gemeindestraße steht diese vorgesehene Netzergänzung auch im Zusammenhang der weiteren Wohnbauentwicklung südlich der Stadtrand-siedlung, für welche auf diese Weise eine ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das Stadtzentrum geschaffen werden soll. Diese vorgesehene Straße ist u.a. im ISEK Greifswald 2030plus enthalten, dort als Maßnahme 6.1 „Verlängerung Herrenhufenstraße“. Gegebenenfalls kann

Ö1-02	Bürger/in Schreiben vom 26.03.2021	Abwägung
	<p>Begründet wird im Bebauungsplan 118, dass mit dieser Straße die Stadtrandsiedlung, insbesondere die Schillerstraße verkehrsmäßig entlastet werden soll. Im Gegenzug wird aber das bereits bestehende Wohngebiet in Hinrichshagen zwischen Brandteichgraben und Ringstraße/Kurze-Straße enorm belastet.</p> <p>Aus unserer Sicht sollte die gegenwärtig geplante Trassenführung aus o.g. Gründen überdacht werden.</p>	<p>eine alternative Verkehrslösung zum Tragen kommen. Die Auswirkungen der vorgesehenen Straßenverbindung, wie auf das städtebauliche Umfeld, auf Natur und Landschaft und auf die Immissionssituation, sowie die Gestaltung, die erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen und Schallschutzmaßnahmen werden im Zusammenhang des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen sein.</p>

Ö1-03	Bürger/in Schreiben vom 02.04.2021	Abwägung
	<p>Prinzipiell ist es zu begrüßen, dass die Stadt weitere Bebauungsmöglichkeiten für die vielen Bauwilligen schafft.</p> <p>Das dafür aber ökologisch bedeutsame und landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen demnächst genutzt werden sollen, während weitestgehend brach liegende Flächen wie die der ehemaligen Gewächshausanlage an der B 109 weiterhin ungenutzt bleiben, ist nicht zu verstehen.</p> <p>Dort könnten sicher alle derzeitigen Interessenten mit einem Schlag versorgt werden.</p> <p>Eine weitere Brachfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe südlich des Wohngebietes Selma-Lagerlöf-Str. .</p> <p>Das danach bei bestehendem Bedarf irgendwann eine Bebauung der Südwest-Achse erfolgt, ist klar und im Flächennutzungsplan ja auch ausgewiesen, aber man sollte landwirtschaftliche Flächen so lange es geht erhalten.</p> <p>Sollten schwerwiegender Gründe eine Bebauung trotzdem notwendig machen, so möchten wir hiermit folgende Einwände/ Hinweise zum vorliegenden Vorentwurf geltend machen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Anbindung des Gebietes über die Heinrich-Heine-Str. bitten wir zu bedenken.(Punkt 5.3) <p>Bei Realisierung von Variante 1 würden mehr als 100 Kfz dazu kommen. Die Abbiegesituation am Schillerplatz ist kritisch zu sehen, aber insbesondere auch die Vorfahrtsbeachtung an der Ecke zur Fontane-Str. . Hier kam und kommt es</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Wohnraumbedarf der Stadt kann auf absehbare Zeit nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung die Konzentration auf einzelne neue Gebiete abgedeckt werden, zumal das Ergebnis und die Dauer von Bauleitplanverfahren von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden. Im ISEK Greifswald 2030 plus ist das Bebauungsplangebiet als Teil der Maßnahme 1.6 Erweiterung Stadtrandsiedlung erfasst. Aus diesen Gründen wird das Verfahren dieses Bebauungsplans weiter verfolgt.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung besteht seitens der Bauleitplanung kein Einfluss.</p> <p>Jedoch wird die Bebauungsdichte der Variante 1 im Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen und weiterer Vorgaben in</p>

Ö1-03	Bürger/in Schreiben vom 02.04.2021	Abwägung
	<p>immer wieder zubrisanten Situationen, die durch die viel zu hohe Hecke auf dem Eckgrundstück hervorgerufen werden.</p> <p>Aus der Fontane-Str. kommend ist die Sicht gleich Null. Auf die Vorfahrt kann man sich aber nicht verlassen, da wiederholt Kfz diese missachten.</p> <p>Noch kritischer ist diese Stelle für Fahrradfahrer und hier insbesondere für Kinder.</p> <p>Unfälle bei steigender Verkehrsdichte sind hier vorprogrammiert.</p> <p>2. Wir möchten vorschlagen, dass die Anbindung des Wohngebietes über die für später geplante Gemeindeverbindungsstraße von der Loitzer Landstraße erfolgt. Den Teil bis zur Südwest-Ecke des Wohngebietes sollte man vorziehen.</p> <p>Das würde die ohnehin schmale Heine-Str. entlasten. Eine bessere Lösung für die Ecke zur Fontane-Str. ist unabhängig davon zu finden.</p> <p>Diese Lösung ist auch deshalb zu befürworten, weil es in einer uns vorliegenden Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zum Flächennutzungsplan vom 3.4.1998 (Schreiben des OB nach Sitzung der Bürgerschaft am 24.3.1998) heißt: ...Die Fontane-Str. ist aus städtebaulicher Sicht als Abschluss der Stadtrandsiedlung anzusehen. Das neu ausgewiesene Wohngebiet ist als neu zu schaffender Stadtteil, losgelöst von der jetzigen Bebauung, zu betrachten. Ein neuer Stadtteil sollte auch eine eigene Verkehrsanbindung erhalten, zumal die Heine-Str. dafür ungeeignet erscheint.</p> <p>Es ist auch kaum vorstellbar, wie 13,6 m-Trucks und große Kräne, die z.B. zum Bau von Fertigteilhäusern notwendig sind, das neue Gebiet über die Heine-Str. erreichen wollen.</p> <p>3. Wenn es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um einen neuen Stadtteil handelt, ist aus unserer Sicht die Variante 2 abzulehnen, da die mittlere Stichstraße bis zum Grünstreifen im Norden durchgezogen wird.</p> <p>So wie wir seinerzeit (1996) den neuen südlichen Stadtrand mit einem durchgehenden Randstreifen zu gestalten hatten, erwarten wir dies auch von dem neuen Gebiet; ohne Durchlass in Form einer Straße zum Grünstreifen in Richtung Norden; ggf. mit vorgeschriebener Hecke oder anderweitiger Randbepflanzung.</p>	<p>dieser Dichte nicht weiter verfolgt, da sich u.a. höhere Anforderung an die Ausstattung mit Freiräumen und Ausgleichsflächen ergeben.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst. Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine befürchtete erheblich erhöhte Belastung dieser Straße durch das Plangebiet nicht dauerhaft erfolgen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst. Es werden Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen, wo aufgrund ihrer Breite trotz vorhandener</p>

Ö1-03	Bürger/in Schreiben vom 02.04.2021	Abwägung
	<p>Der Grünstreifen zwischen den Wohngebieten sollte als Ruhezone Fußgängern vorbehalten bleiben. Da sich unter dem Streifen Strom- und Gastrassen in geringer Tiefe befinden, sollten von jedweger Bebauung Abstand genommen werden.</p> <p>Ein Spielplatz auf dem schmalen Grünstreifen zwischen den Wohngebieten in unmittelbarer Angrenzung an die Grundstücke erscheint ohnehin unzweckmäßig und ist an der Südwest-Ecke besser angesiedelt. Die Fontane-Str. hat einen Spielplatz und das neue Gebiet sollte den zugehörigen Spielplatz im Süden haben, so wie in den Varianten 1 und 3 auch geplant.</p> <p>4. Die Varianten 1 oder 3 sind deshalb zu favorisieren. Für Variante 1 spricht die große Anzahl an WE. Man sollte aber über die große Anzahl an Reihenhäusern nachdenken zugunsten von Doppelhäusern. Die Erfahrungen aus dem Gebiet der Fontane-Str. zeigen, dass es sehr ungünstig ist, wenn der Weg zum Garten nur über das Wohnzimmer führt (so wie in den wenigen Reihenhäusern in unserer Straße; nach dieser Erkenntnis wurden nur noch Doppelhäuser gebaut!). Variante 3 sollte den Vorzug erhalten, wenn die Zufahrt über die Heine-Str. erfolgen muss und nicht über die Loitzer Landstr. realisierbar ist (geringeres Verkehrsaufkommen bei 34 WE).</p> <p>5. Den Betrieb von Mini-BHKW's in diesem kleinen Wohngebiet sehen wir sehr kritisch (Punkt 5.8). Man sollte darauf im Bebauungsplan verzichten bzw. auf die alternativen Energiequellen orientieren, wenn notwendig. Da Geräusch- und Abgasemissionen nicht zu vermeiden sind, müsste ihre Lage sonst so definiert werden, dass nur die Nutzer/ Betreiber davon selbst betroffen werden bzw. die Emmissionen im Wohngebiet „verbleiben“.</p> <p>6. Sonstige Hinweise Zu 5.4.1 - Das Wohngebiet sollte ausschließlich zum Dauerwohnen dienen (wie die gesamte Stadtrandsiedlung), um zusätzlichen Verkehr auszuschließen.</p>	<p>Leitungsverläufe durch Baumpflanzungen und die Anlage von Wegen eine gute Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Im diesen Bereich wird an der Heinrich-Heine-Straße der Spielplatz verortet</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Unter anderem werden mit entsprechendem Platzbedarf Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen. Insoweit kommen die Hinweise nicht mehr zum Tragen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. In der Begründung wird auf die Möglichkeit des Einsatzes von Mini-BHKW's als Option der Energieversorgung nicht mehr explizit verwiesen. Da mögliche Betreiber bisher nicht bekannt sind, ist eine Festsetzung ihrer Lage nicht zweckmäßig. In jedem Falle sind jedoch durch evtl. Betreiber die immissionsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Da das Gebiet sich lagebedingt ohnehin vorrangig zum (Dauer)Wohnen eignet, besteht kein Handlungsbedarf, jede</p>

Ö1-03	Bürger/in Schreiben vom 02.04.2021	Abwägung
	<p>Allgemein</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Firsthöhen sollten so festgelegt werden, dass vorhandene Photovoltaikanlagen nicht durch Verschattung beeinträchtigt werden bzw. in der Stadtrandsiedlung übliche Firsthöhen nicht überschreiten. 	<p>andere im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässige Nutzung auszuschließen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Dieser Bebauungsplan dient vorrangig dem Bau von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Daher sind weder Bebauungshöhen zu erwarten noch festgesetzt, welche bei dem vorgesehenen Abstand der bebaubaren Flächen zum baulichen Bestand außer bei niedrig stehender Sonne eine Verschattung vorhandener Photovoltaikanlagen bewirken können.</p> <p>Da das Bebauungsplangebiet wie vom Einwender angeregt als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird („neuer Stadtteil“ - siehe oben), ist es jedoch aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand dessen Firsthöhen auch zu überschreiten.</p>

Ö1-04	Bürger/in Schreiben vom 03.04.2021	Abwägung
	<p>Es ist zu begrüßen, dass weiteres Bauland für Bauwillige in Greifswald ausgewiesen wird. Ob dafür aber eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche benutzt werden soll und dafür brachliegende Flächen weiterhin unberücksichtigt bleiben, sollte nochmals überprüft werden.</p> <p>Auch wenn im Flächennutzungsplan diese Ackerfläche als zukünftiges Bauland ausgewiesen ist, sollte die Nutzung als Ackerfläche solange wie möglich erfolgen!</p> <p>Sollte es bei der Entscheidung für den Bebauungsplan 118 bleiben, möchten wir hiermit folgende Einwände/Hinweise zum vorliegenden Vorentwurf geltend machen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes ausschließlich über die Heinrich-Heine-Straße sollte nochmals überdacht werden (Pkt. 5.3 der 	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Wohnraumbedarf der Stadt kann auf absehbare Zeit nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung die Konzentration auf einzelne neue Gebiete abgedeckt werden, zumal das Ergebnis und die Dauer von Bauleitplanverfahren von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden. Im ISEK Greifswald 2030 plus ist das Bebauungsplangebiet als Teil der Maßnahme 1.6 Erweiterung Stadtrandsiedlung erfasst. Aus diesen Gründen wird das Verfahren dieses Bebauungsplans weiter verfolgt.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter</p>

Ö1-04	Bürger/in Schreiben vom 03.04.2021	Abwägung
	<p>Begründung).</p> <p>Durch die dann starke Zunahme des Kfz-Verkehrs über die Heinrich-Heine-Straße wird die jetzt schon teilweise kritische und unübersichtliche Abbiegesituation Schiller-Straße / Schillerplatz / Heinrich-Heine-Straße noch kritischer. Zu bedenken ist in der Bauphase auch der Schwerlastverkehr! Auch die Ecke Fontane / Heine-Straße ist durch die hohe Hecke des Grundstückes Heine-Straße 71 sehr unübersichtlich und es gab schon wiederholt kritische Verkersituationen.</p> <p>Es sollte überlegt werden, ob die geplante Gemeindeverbindungsstraße und/oder die westliche Stichstraße mit Anbindung an die Fontane-Straße (aktuell nur für Fußgänger und Radfahrer angedacht) auch als Verkehrsanbindung genutzt werden kann, um die Heine Straße aus den oben genannten Gründen zu entlasten.</p> <p>2. Wenn es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um einen neuen Stadtteil handelt (siehe Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zum Flächennutzungsplan vom 03.04.1998 / Schreiben des OB nach Sitzung der Bürgerschaft am 24.03.1998, darin heißt es unter anderem: ...Die Fontane-Straße ist aus städtebaulicher Sicht als Abschluss der Stadtrandsiedlung anzusehen. Das neu ausgewiesene Wohngebiet ist als neu zu schaffender Stadtteil, losgelöst von der jetzigen Bebauung, zu betrachten. ...) ist aus diesem Grund aus unserer Sicht die Variante 2 abzulehnen, da die mittlere Stichstraße bis zum Grünstreifen im Norden geht. Entsprechend den Vorgaben unseres B-Planes (Nr.: 25) mussten wir den südlichen Stadtrand mit einem durchgehenden Randstreifen bepflanzen! Der Grünstreifen zwischen den Wohngebieten sollte ausschließlich Fußgängern vorbehalten bleiben, da sich unter dieser Fläche Starkstrom- und Gasleitungen befinden. Auch für einen Spielplatz (Variante 2) ist das deshalb keine geeignete Fläche.</p> <p>3. Die Varianten 1 oder 3 sind deshalb zu bevorzugen. Für Variante 1 spricht die größere Anzahl von WE. Bei der Einplanung von Reihenhäusern sollte ein für alle</p>	<p>Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst. Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrlichen Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine befürchtete erheblich erhöhte Belastung dieser Straße durch das Plangebiet nicht dauerhaft erfolgen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst. Es werden Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen, wo aufgrund ihrer Breite trotz vorhandener Leitungsverläufe durch Baumpflanzungen und die Anlage von Wegen eine gute Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Im diesen Bereich wird an der Heinrich-Heine-Straße der Spielplatz verortet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter</p>

Ö1-04	Bürger/in Schreiben vom 03.04.2021	Abwägung
	<p>zugänglicher Mittelstreifen zwischen den Parzellen vorgesehen werden, da sonst bei den Mittelhäusern alles Gartenmaterial durch das Haus transportiert werden muss. Aus diesem Grund sind nur in der östlichen Hälfte des B-Planes 25 Reihenhäuser errichtet worden, danach werden nur noch Doppelhäuser gebaut! Die Variante 3 ist dann zu bevorzugen, wenn die Verkehrsanbindung ausschließlich über die Heine Straße erfolgen muss, da diese Variante die geringste Anzahl von WE enthält.</p> <p>4. Den Betrieb von Mini-BHKW's (Pkt. 5.8 der Begründung) sehen wir wegen der Geräusch- und Abgasemissionen sehr kritisch. Wenn sie erlaubt werden sollten, müssen die Standorte so definiert werden, dass durch die Geräusch- und Abgasemissionen nur die Betreiber selbst betroffen sind und andere Bewohner dadurch nicht belästigt und gestört werden!</p>	<p>Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Unter anderem werden mit entsprechendem Platzbedarf Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen. Insoweit kommen die Hinweise nicht mehr zum Tragen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. In der Begründung wird auf die Möglichkeit des Einsatzes von Mini-BHKW's als Option der Energieversorgung nicht mehr explizit verwiesen. Da mögliche Betreiber bisher nicht bekannt sind, ist eine Festsetzung ihrer Lage nicht zweckmäßig. In jedem Falle sind jedoch durch evtl. Betreiber die immissionsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.</p>

Ö1-05	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>Prinzipiell ist es zu begrüßen, dass die Stadt weitere Bebauungsmöglichkeiten für die vielen Bauwilligen schafft.</p> <p>Das dafür aber ökologisch bedeutsame und landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen demnächst genutzt werden sollen, währen weitestgehend brachliegende Flächen wie die der ehemaligen Gewächshausanlage an der B 109 weiterhin ungenutzt bleiben, ist nicht zu verstehen.</p> <p>Dort könnten sicher alle derzeitigen Interessenten mit einem Schlag versorgt werden.</p> <p>Das danach bei bestehendem Bedarf irgendwann eine Bebauung der Südwest-Achse erfolgt, ist klar und im Flächennutzungsplan ja auch ausgewiesen, aber man sollte landwirtschaftliche Flächen so lange es geht erhalten.</p> <p>Sollten schwerwiegender Gründe eine Bebauung trotzdem notwendig machen, so möchten wir hiermit folgende Einwände / Hinweise zum vorliegenden Vorentwurf geltend machen:</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Wohnraumbedarf der Stadt kann auf absehbare Zeit nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung die Konzentration auf einzelne neue Gebiete abgedeckt werden, zumal das Ergebnis und die Dauer von Bauleitplanverfahren von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden. Im ISEK Greifswald 2030 plus ist das Bebauungsplangebiet als Teil der Maßnahme 1.6 Erweiterung Stadtrandsiedlung erfasst. Aus diesen Gründen wird das Verfahren dieses Bebauungsplans weiter verfolgt.</p>

Ö1-05	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>1. Die Anbindung des Gebietes über die Heinrich-Heine-Str. bitten wir zu bedenken. (Punkt 5.3) Bei Realisierung von Variante 1 würden mehr als 100 Kfz dazu kommen. Die Abbiegesituation am Schillerplatz ist kritisch zu sehen, aber insbesondere auch die Vorfahrtsbeachtung an der Ecke zur Fontane-Str.. Hier kam und kommt es immer wieder zubrisanten Situationen, die durch die viel zu hohe Hecke auf dem Eckgrundstück hervorgerufen werden. Aus der Fontane-Str. kommend ist die Sicht gleich Null. Auf die Vorfahrt kann man sich aber nicht verlassen, da wiederholt Kfz diese missachten. Noch kritischer ist diese Stelle für Fahrradfahrer und hier insbesondere für Kinder. Unfälle bei steigender Verkehrsdichte sind hier vorprogrammiert.</p> <p>2. Wir möchten vorschlagen, dass die Anbindung des Wohngebietes über die für später geplante Gemeindeverbindungsstraße von der Loitzer Landstraße erfolgt. Den Teil bis zur Südwest-Ecke des Wohngebietes sollte man vorziehen. Das würde die ohnehin schmale Heinrich-Heine-Str. entlasten. Eine bessere Lösung für die Ecke zur Fontane-Str. ist unabhängig davon zu finden. Diese Lösung ist auch deshalb zu befürworten, weil es in einer uns vorliegenden Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zum Flächennutzungsplan vom 3.04.1998 (Schreiben des OB nach Sitzung der Bürgerschaft am 24.03.1998) heißt: ...Die Fontane-Str. ist aus städtebaulicher Sicht als Abschluss der Stadtrandsiedlung anzusehen. Das neu ausgewiesene Wohngebiet ist als neu zu schaffender Stadtteil, losgelöst von der jetzigen Bebauung, zu betrachten. ... Ein neuer Stadtteil sollte auch eine eigene Verkehrsanbindung erhalten, zumal die Heine-Str. dafür ungeeignet erscheint. Es ist auch kaum vorstellbar, wie 13,6 m Trucks und große Kräne, die z.B. zum Bau von Fertighäusern notwendig sind, das neue Gebiet über die Heine- Str. erreichen wollen.</p> <p>3. Wenn es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes um einen neuen Stadtteil handelt, ist aus unserer Sicht die Variante 2 abzulehnen, da die mittlere Stichstraße bis zum Grünstreifen im Norden durchgezogen wird.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Auf die Einhaltung der Straßenverkehrsordnung besteht seitens der Bauleitplanung kein Einfluss. Jedoch wird die Bebauungsdichte der Variante 1 im Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen und weiterer Vorgaben in dieser Dichte nicht weiter verfolgt, da sich u.a. höhere Anforderung an die Ausstattung mit Freiräumen und Ausgleichsflächen ergeben.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst. Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine befürchtete erheblich erhöhte Belastung dieser Straße durch das Plangebiet nicht dauerhaft erfolgen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im</p>

Ö1-05	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>So wie wir seinerzeit (1996) den neuen südlichen Stadtrand mit einem Durchgehenden Randstreifen zu gestalten hatten, erwarten wir dies auch von dem neuen Gebiet; ohne Durchlass in Form einer Straße zum Grünstreifen in Richtung Norden; ggf. mit vorgeschriebener Hecke oder anderweitiger Randbepflanzung.</p> <p>Der Grünstreifen zwischen den Wohngebieten sollte als Ruhezone Fußgängern vorbehalten bleiben. Da sich unter dem Streifen Strom- und Gastrassen in geringer Tiefe befinden, sollten von jedweger Bebauung Abstand genommen werden.</p> <p>Ein Spielplatz auf dem schmalen Grünstreifen zwischen Wohngebieten in unmittelbarer Angrenzung an die Grundstücke erscheint ohnehin unzweckmäßig und ist an der Südwest- Ecke besser angesiedelt. Die Fontane-Str. hat einen Spielplatz und das neue Gebiet sollte den zugehörigen Spielplatz im Süden haben, so wie in den Varianten 1 und 3 auch geplant.</p> <p>4. Die Varianten 1 und 3 sind deshalb zu favorisieren.</p> <p>Für Variante 1 spricht die große Anzahl an WE. Man sollte aber über die große Anzahl an Reihenhäusern nachdenken zugunsten von Doppelhäusern.</p> <p>Die Erfahrungen aus dem Gebiet der Fontane-Str. zeigen, dass es sehr ungünstig ist, wenn der Weg zum Garten nur über das Wohnzimmer führt (so wie in den wenigen Reihenhäusern in unserer Straße; nach dieser Erkenntnis wurden nur noch Doppelhäuser gebaut!)</p> <p>Variante 3 sollte den Vorzug erhalten, wenn die Zufahrt über die Heine-Str. erfolgen muss und nicht über die Loitzer Landstr. realisierbar ist (geringeres Verkehrsaufkommen bei 34 WE).</p> <p>5. Den Betrieb von Mini- BHK's in diesem kleinen Wohngebiet sehen wir sehr kritisch (Punkt 5.8)</p> <p>Man sollte darauf im Bebauungsplan verzichten bzw. auf die alternativen Energiequellen orientieren, wenn notwendig. Da Geräusch- und Abgasemissionen Nutzer/ Betreiber davon selbst betroffen werden bzw. die Emmissionen im Wohngebiet „verbleiben“.</p>	<p>Weiteren die Planung erarbeitet.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst.</p> <p>Es werden Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen, wo aufgrund ihrer Breite trotz vorhandener Leitungsverläufe durch Baumpflanzungen und die Anlage von Wegen eine gute Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Im diesen Bereich wird an der Heinrich-Heine-Straße der Spielplatz verortet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Unter anderem werden mit entsprechendem Platzbedarf Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen. Insoweit kommen die Hinweise nicht mehr zum Tragen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wird auf die Möglichkeit des Einsatzes von Mini-BHKW's als Option der Energieversorgung nicht mehr explizit verwiesen. Da mögliche Betreiber bisher nicht bekannt sind, ist eine Festsetzung ihrer Lage nicht zweckmäßig. In jedem Falle sind jedoch durch evtl. Betreiber die immissionsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.</p>

Ö1-05	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>6. Sonstige Hinweise</p> <p>Zu 5.4.1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Wohngebiet sollte ausschließlich zum Dauerwohnen dienen (wie die gesamte Stadtrandsiedlung), um zusätzlichen Verkehr auszuschließen. <p>Allgemein</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Firsthöhen sollten so festgelegt werden, dass vorhandene Photovoltaikanlagen nicht durch Verschattung beeinträchtigt werden. 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Da das Gebiet sich lagebedingt ohnehin vorrangig zum (Dauer)Wohnen eignet, besteht kein Handlungsbedarf, jede andere im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässige Nutzung auszuschließen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Dieser Bebauungsplan dient vorrangig dem Bau von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Daher sind weder Bebauungshöhen zu erwarten noch festgesetzt, welche bei dem vorgesehenen Abstand der bebaubaren Flächen zum baulichen Bestand außer bei niedrig stehender Sonne eine Verschattung vorhandener Photovoltaikanlagen bewirken können.</p>

Ö1-06	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2021	Abwägung
	<p>Bei einer evtl. Realisierung des B-Planes wird der Verkehr in der Fontane-Straße (Spielstraße) weiter zu nehmen. Schon gegenwärtig wird diese Straße auch verhältnismäßig häufig von Fahrzeugen als Durchfahrt genutzt, die nicht den Anwohnern des B-Plans Nr. 25 zuzuzählen sind. Die einzuhaltende Höchstgeschwindigkeit wird dabei nicht selten deutlich überschritten! Meines Erachtens entsteht somit eine nicht tolerierbare Erhöhung der Unfallgefahr / Gefährdung spielender Kinder und des Geräuschpegels. Mit welchen Maßnahmen soll der Verschlechterung der Bestands situation entgegengewirkt werden?</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg), wovon auch eventuelle Schleichverkehre betroffen wären. Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würden auch befürchtete erheblich erhöhte Schleichverkehre nicht dauerhaft erfolgen.</p>

Ö1-06	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2021	Abwägung
	<p>Durch die Bebauung der südlich von den Grundstücken vorhandenen Ackerfläche entsteht meiner Meinung nach eine Wertminderung für die vorhanden, angrenzenden Grundstücke. Wie wird diese ausgeglichen? Soweit ich es in Erinnerung habe, wurden die Grundstücke des B-Plans Nr. 25 ab 1996 von den Eigentümern erworben. Zum damaligen Zeitpunkt waren die nun für den B-Plan Nr. 118 vorgesehen Flächen eindeutig als landwirtschaftlich genutzte Fläche im Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald gekennzeichnet!</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird aus dem seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt. Im ISEK Greifswald 2030 plus ist das Bebauungsplangebiet als Teil der Maßnahme 1.6 Erweiterung Stadtrandsiedlung erfasst. Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollzogen. Es ist nicht erkennbar, dass aus der Bebauungsplanung finanzielle Ansprüche ableitbar wären.</p>
Ö1-07	<p>Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021</p> <p>nach Studium der Unterlagen zum Vorentwurf Bebauungsgebiet Nr. 118 - Südliche Fontane Str.-möchten meine Frau und ich uns wir folgt äußern.</p> <p>Wir sind sehr verwundert, dass u.E. ohne derzeit große Not (es gibt ja andere, bereits weiter fortgeschrittene Baugebietsplanungen nicht geringen Ausmaßes, wie Hafenstr. Stralsunder Str., Am Botanischen Garten, Grimmer Str., Elisenhain (ehemals Gewächshausanlagen)) weitere städtische Grünflächen durch Bau von Häusern versiegelt werden sollen.</p> <p>Besonders schwierig empfinden wir das, nicht wirklich gelöste, Problem der Regenentwässerung. Im Gegenteil, das bereits existierende Problem (in unserem Garten steht nach starken Regenfällen schon jetzt an bestimmten Stellen das Wasser längere Zeit) wird durch Überbauung eines Grabens entlang der Heinestr. weiter verschärft. Zusätzliche Entwässerungen sind nicht geplant. Die Häuslebauer werden ihre Grundstücke entsprechend höher anlegen und damit das Wasser in die bereits bestehende Besiedlung ableiten.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Wohnraumbedarf der Stadt kann auf absehbare Zeit nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung oder die Konzentration auf einzelne neue Gebiete abgedeckt werden, zumal das Ergebnis und die Dauer von Bauleitplanverfahren von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden. Im ISEK Greifswald 2030 plus ist das Bebauungsplangebiet als Teil der Maßnahme 1.6 Erweiterung Stadtrandsiedlung erfasst. Aus diesen Gründen wird das Verfahren dieses Bebauungsplans weiter verfolgt.</p> <p>Die Einwände bzw. Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zum Schutz gegen Überflutung durch Starkregenereignisse (und Schmelzwasser) werden in der Begründung ergänzt. (Teil 1, Punkt 4.4.2 - Sonstige stadttechnische Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung) Die Planung der Entwässerung ist jedoch nicht Teil der</p>

Ö1-07	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>Die verkehrstechnische Anbindung ist zwar erörtert, aber nicht befriedigend gelöst. Die Hauptzufahrt soll über die Heinestr. erfolgen, dabei ist der Ausbau dieser, je nach Variante, nur bis zur Planstr. A oder etwas darüber hinaus geplant, eine Anbindung an die geplante Gemeindeverbindungsstraße wird zwar kurz in einer Variante in Aussicht gestellt, soll dann aber die Heinestr nicht zur Durchfahrtsstraße machen. Wie aber soll das funktionieren? Auch die anderen Bewohner der umliegenden Straßen haben sicher das Bedürfnis und die Notwendigkeit, diese neue Verbindungsstraße, die dann ja auch zu einer Entlastung der Schillerstr. beiträgt, zu nutzen. Für die geplanten Grundstücke ist es sicher auch nicht besonders erstrebenswert hinter einem Lärmschutzwall zu wohnen (und dort den Spielplatz für die Kinder vorzufinden), auch wenn dieser vielleicht erst Jahre nach Bezug des neuen Heimes errichtet werden wird. Für die gewünschte Fahrradstadt Greifswald zeugt das Konzept der Anbindung über die Heinestraße über wenig Vor-Ort-Kenntnis. Denn schon jetzt ist die notwendige Querung der Schillerstraße in der S-Kurve jedes Mal ein heikles Unterfangen und es würde sowohl der Fuß- als auch Fahrradschulweg für alle Kinder des Wohngebietes sein!</p> <p>Die Variante A des geplanten Wohngebiets würde u.E. eine zu hohe Verdichtung</p>	<p>Bebauungsplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Eine Vorsorge gegen Extrem- bzw. Extremst-Ereignisse ist jedoch nur begrenzt möglich.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen aufgefasst. Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine befürchtete erheblich erhöhte Belastung dieser Straße durch das Plangebiet nicht dauerhaft erfolgen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so angepasst, dass eine Überschneidung mit dem Korridor der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße und den vorgesehenen begleitenden Lärmschutzanlagen vermieden wird. Damit soll möglichen Lagekonflikten mit der Planung dieser Straße vorgebeugt werden. Somit können Schallschutzmaßnahmen inkl. ihrer Gestaltung unter Berücksichtigung des Wohnumfelds erst im Zusammenhang des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens der Gemeindeverbindungsstraße bestimmt werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Ö1-07	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>und damit einhergehende Versiegelung von Flächen bedeuten. Jeder Haushalt verfügt heute über 1-2 Fahrzeuge. Die Parkplätze dafür sollen auf den Grundstücken angelegt werden, da bleibt dann nur noch wenig Grünfläche und schon in der Planung erreichen die Ausgleichsmaßnahmen nur 25% der notwendigen Fläche. Die Notwendigkeit der verlängerten Stichstraße bei Variante 2 erschließt sich nicht, denn bei ähnlicher Grundstücksaufteilung ist sie bei Variante 3 nicht vorgesehen und würde wiederum unnötige Versiegelungsflächen schaffen.</p> <p>Die Bebauung ist mit 1-2-geschossigen Wohnhäusern vorgesehen, dabei werden Pultdächer empfohlen. Damit wird der ganze Charakter der Siedlung zerstört, denn zweigeschossige Wohnhäuser mit Pultdächern sind keine Siedlungshäuser. In der Fontanestraße waren seinerzeit nur Ziegeldächer mit unterschiedlicher Dachneigung erlaubt und es kann erwartet werden, dass dieses Prinzip bei fortschreitender Bebauung beibehalten wird, um eine harmonische Anbindung des möglichen Neubaugebietes zu gewährleisten. Stadtvierteln passen nicht an den Stadtrand und somit würden wir für Häuser mit nur einem Vollgeschoss plädieren. Die Aussage, dass die geplanten Wohneinheiten vorwiegend zum Dauerwohnen genutzt werden sollen, lassen vermuten, dass durchaus auch andere Nutzungen angedacht sind. Das entspricht nun aber gar nicht mehr dem Anliegen, Baugebiete für Familien auszuweisen und es sollte deutlich formuliert werden, dass es sich um ein Eigenheimgebiet mit Einfamilienhäusern handeln soll.</p> <p>Zusammenfassend möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass eine Umwandlung von Ackerland in ein Baugebiet nicht dem Gebot der Stunde (sinnvoller Umgang mit Ressourcen und klimaneutrales Leben) entspricht, denn in den Unterlagen konnte nicht deutlich gemacht werden, wie der Eingriff in die Natur zu 100 % ausgeglichen werden soll.</p>	<p>Die Bebauungsdichte der Variante 1 wird im Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen und weiterer Vorgaben in dieser Dichte nicht weiter verfolgt, da sich u.a. höhere Anforderung an die Ausstattung mit Freiräumen und Ausgleichsflächen ergeben. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Unter anderem werden mit entsprechendem Platzbedarf Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen. Insoweit kommen die Hinweise nicht mehr zum Tragen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dieser Bebauungsplan dient vorrangig dem Bau von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen. Da das Gebiet sich lagebedingt ohnehin vorrangig zum (Dauer)Wohnen eignet, besteht kein Handlungsbedarf, jede andere im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässige Nutzung auszuschließen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Notwendigkeit, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde eingangs eingegangen. Demnach ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche im Plangebiet erforderlich. Da der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangebiets erreichbar sind wird, ist weiterer Ausgleich</p>

Ö1-07	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
		außerhalb des Gebiets vorgesehen.
Ö1-08	Bürger/in Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. §3 Absatz 1 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan-Entwurf und der Aufstellung einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des o.g. Vorentwurfes möchte ich die nachstehend näher beschriebenen Anregungen bzw. Bedenken vorbringen:</p> <p>Wir haben unser Grundstück in der Selma-Lagerlöf-Straße 14 auf Grundlage des Bebauungsplans 110 gekauft. Da ist die Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße, die an unserer Grundstücksgrenze lang führt als L/F/R (Landwirtschaftsweg/ Fuß- und Radweg) ausgewiesen. In allen 3 Varianten des Bebauungsplans 118 wird dort jetzt eine Kfz-Fläche ausgewiesen. Wir haben unser Haus als auch die Außenanlagen anhand der Bedingungen des Bebauungsplanes geplant. Bei einer Straße hätten wir die Räume, Terrasse und den Garten sicherlich anders geplant. Ich verstehe nicht, wie ein Bebauungsplan derart kurzfristig geändert werden kann. Insbesondere die Lärmentwicklung ist bei einer Straße eine andere als bei einem Fuß- und Radweg.</p> <p>Durch einen Nießbraucheintrag für die auf unserem Grundstück, weiß ich dass, eine Niederdruckgasleitung unter dem genannten Weg liegt. Dies ist dem Bebauungsplan nach nicht klar ersichtlich und beschrieben. Diese führt auch über eine Ecke unseres Grundstückes. Diese Gasleitung liegt nicht besonders tief nach Auskunft der Stadtwerke bei einer Vor-Ort-Begehung. Beim Zaunbau mussten wir darauf bereits Rücksicht nehmen. Wie kann an dieser Stelle jetzt dort eine KFZ-Straße gebaut werden?</p> <p>Die neue Straßenführung durch die verlängerte Heinrich-Heine-Straße führt zu einer deutlichen Lärmbelästigung auf die anliegenden Grundstücke, also auch an unserem, v.a. da das gesamte neue Gebiet nur durch die eine Zufahrt ermöglicht wird.</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Wohnraumbedarf der Stadt kann auf absehbare Zeit nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung die Konzentration auf einzelne neue Gebiete abgedeckt werden, zumal das Ergebnis und die Dauer von Bauleitplanverfahren von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden. Im ISEK Greifswald 2030 plus ist das Bebauungsplangebiet als Teil der Maßnahme 1.6 Erweiterung Stadtrandsiedlung erfasst. Aus diesen Gründen wird das Verfahren dieses Bebauungsplans bereits aktuell verfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Erfordernis ist die Höhenlage der Gasleitung im Rahmen der Straßenerschließung anzupassen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet.</p>

Ö1-08	Bürger/in Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>Laut Bebauungsplan soll die Heinrich-Heine-Straße als Hauptzufahrtsstraße dienen und auf der anderen Seite als Rad-Hauptroute, die eine schnelle und sichere Anbindung an die Innenstadt ermöglicht.</p> <p>Dies scheint mir ein Widerspruch an sich, da die jetzige Straßenbreite mit zukünftigem Fußweg schwer einen Fahrradweg mit Straße zulässt. Bereits jetzt ist die Nutzung von der Heine-Straße v.a. beim Überqueren der Siemensallee durch die enge Kurve nicht sicher möglich. Insbesondere für die Kinder ist dies ein deutlicher Gefährdungspunkt. Bei allen städtebaulichen Planungen ist aktuell ein sicherer Fahrradweg für die Kinder zu den Schulen nicht berücksichtigt. Es gibt keine ausgewiesenen Radwege oder selbst benutzbare Fußgängerwege. Des Weiteren ist der jetzige Bereich von Selma-Lagerlöf-Straße, Heinrich-Heine-Straße und Fontane-Straße als Spielstraßen ausgewiesen. Diese werden von den Kindern intensiv genutzt, insbesondere auf dem Weg zum Spielplatz in der Fontanestraße als auch auf dem Weg in die nahe gelegenen Kindergärten. Wird dieser Bereich der neue Hauptzugangspunkt erhöht diese die Gefährdung der Kinder erheblich.</p> <p>Bei den geplanten Spielplätzen wäre es schön, auf die realen Bedürfnisse der Kinder einzugehen. Alle in der Nähe befindenden Spielplätze werden von den</p>	<p>Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst. Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine erhöhte Belastung dieser Straße durch die Nutzungen des Plangebiets nicht dauerhaft erfolgen. Mit der vorgesehenen Anzahl von nur ca. 50 Wohnungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 118 werden jedoch keine Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionen erwartet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Ausbaubreite der Heinrich-Heine-Straße mit 7,00 m entspricht der vorhandenen Ausbaubreite des nördlichen Abschnitts. Der vorhandene Ausbauquerschnitt ermöglicht kein Trennungsprinzip. Es ist geplant, die Heinrich-Heine-Straße ab dem von der Selma-Lagerlöf-Straße einmündenden Geh- und Radweg in südliche Richtung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-, Rad und Landwirtschaftsweg auszubauen. Weitere Maßnahmen zur Unfallvermeidung können im Rahmen der Erschließungsplanung ergriffen werden.</p> <p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt. Es werden Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets</p>

Ö1-08	Bürger/in Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>Kindern allgemein als langweilig empfunden. Und lieber einen großen planen als einen kleinen mit wenig Spielstätten.</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Umwandlung der östlichen Straße als Allee vorgesehen. Dies ist nicht in allen Varianten berücksichtigt worden. Daher sind für uns als unmittelbare Anwohner nicht ersichtlich, was auf uns zukommt. Warum ist für die südliche Zone also eine grüne Pufferzone geplant aber nicht für die betroffene östliche Seite?</p>	<p>vorgesehen, wo aufgrund ihrer Breite trotz vorhandener Leitungsverläufe durch Baumpflanzungen und die Anlage von Wegen eine gute Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Im diesen Bereich wird an der Heinrich-Heine-Straße der Spielplatz im Südosten des Plangebiets verortet. Neben relativ großzügiger Dimensionierung besteht hier der Anschluss sowohl an die weiteren Bereiche der Grünzäsur und an die Selma-Lagerlöf-Straße.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in Variante 3 abgebildete Lösung für die Heinrich-Heine-Straße mit einer Alleebeplanzung musste aufgrund des in den Stellungnahmen der Versorgungsträger mitgeteilten Leitungsbestands verworfen werden. Entlang der Heinrich-Heine-Straße ist nunmehr eine oben beschriebene Grünzäsur vorgesehen, jedoch infolge der Lage des Leitungsbestands auf der westlichen Seite.</p>

Ö1-09	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>Nach Begutachtung der 3 Varianten möchten wir, in den folgenden Punkten, einige Anmerkungen machen.</p> <p>1. Aus der Sitzung der Bürgerschaft, vom 24.03.1998, geht folgender Beschluss hervor: Die Fontane - Str. ist aus städtebaulicher Sicht als Abschluss der Stadtrandsiedlung anzusehen. Das neu ausgewiesene Wohngebiet ist als neu zu schaffender Stadtteil, losgelöst von der jetzigen Bebauung, zu betrachten. Deswegen ist Variante 2 nicht in Erwägung zu ziehen. Über die Öffnung nach Norden, durch die Stichstraße, wäre ein Abschluss der Fontane - Str. und der neu zu schaffende Stadtteil nicht gegeben. Ein Grünstreifen, wie in der Wilhelm-Busch-Straße sollte als beruhigte Zone südlich der Fontane - Str. angelegt werden. Der Grünstreifen sollte Fußgängern</p>	<p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst. Es werden Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen, wo aufgrund ihrer Breite trotz vorhandener Leitungsverläufe durch Baumpflanzungen und die Anlage von Wegen eine gute Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Im diesen Bereich wird an der Heinrich-Heine-Straße der Spielplatz verortet. Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option</p>

Ö1-09	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>vorbehalten werden.</p> <p>Gegen eine Bebauung / Bepflanzung des Grünstreifens spricht weiterhin der Verlauf zweier Gastrassen und mehreren, unverrohrten 20 KV - Leitungen in geringer Tiefe.</p> <p>Die Fontane - Str. verfügt über einen Spielplatz. Dadurch kann ein Spielplatz zentral ins neue Wohngebiet integriert werden.</p> <p>2. Die Variante 3 ist zu favorisieren, da diese dem Charakter der Stadtrandsiedlung entspricht. Des Weiteren kann die neugestaltete Heine - Str. das zu erwartende Verkehrsaufkommen bei dieser Variante gut aufnehmen.</p> <p>3. Für WE wie in Variante 1 sollte man das erhöhte Verkehrsaufkommen beachten und die Zufahrt über die Loitzer Landstraße in Betracht ziehen.</p> <p>Firsthöhen des neuen Wohngebietes sind den angrenzenden Wohngebieten anzupassen.</p> <p>Mini - BHKW's sollten, wenn unbedingt notwendig, nur dort gebaut werden, wo die Geräusch - und Abgasemissionen beim Nutzer verbleiben.</p>	<p>eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrlichen Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine befürchtete erheblich erhöhte Belastung dieser Straße durch das Plangebiet nicht dauerhaft erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsdichte der Variante 1 wird im Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen und weiterer Vorgaben in dieser Dichte nicht weiter verfolgt, da sich u.a. höhere Anforderung an die Ausstattung mit Freiräumen und Ausgleichsflächen ergeben.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Dieser Bebauungsplan dient vorrangig dem Bau von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Daher sind weder Bebauungshöhen zu erwarten noch festgesetzt. Da das Bebauungsplangebiet wie vom Einwender angeregt als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird („neuer Stadtteil“ - siehe oben), ist es jedoch aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand dessen Firsthöhen auch zu überschreiten.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. In der Begründung wird auf die Möglichkeit des Einsatzes von Mini-BHKW's als Option der Energieversorgung nicht mehr explizit verwiesen. Da mögliche Betreiber bisher nicht</p>

Ö1-09	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
		bekannt sind, ist eine Festsetzung ihrer Lage nicht zweckmäßig. In jedem Falle sind jedoch durch evtl. Betreiber die immissionsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.
Ö1-10	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>Hiermit möchten wir folgende Einwände/ Hinweise zum o.g. und ausgelegten Vorentwurf geltend machen.</p> <p>1. Die Variante 3 ist aus unserer Sicht zu favorisieren, da diese auch der Bebauung weiterer neuer Wohngebiete (B-Pläne 88, 90 und 110) in der Stadtrandsiedlung entspricht. Eine neu hergestellte Heine-Str. könnte den Verkehr aufnehmen.</p> <p>2. Die Variante 1 mit Ihrer großen Anzahl von WE sollte nur erfolgen, wenn die Erschließung und Zufahrt über die Verbindung zur Loitzer Landstraße erfolgt. Die Heine-Straße kann den Erschließungsverkehr und das spätere hohe Verkehrsaufkommen wohl kaum aufnehmen.</p> <p>3. Die Variante 2 ist aus unserer Sicht abzulehnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laut der uns vorliegenden Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zum Flächennutzungsplan vom 03.04.1998 ist die Fontane-Str. aus städtebaulicher Sicht als Abschluss der Stadtrandsiedlung anzusehen. Das neu ausgewiesene Wohngebiet ist als neu zu schaffendem Stadtteil, losgelöst von der jetzigen Bebauung, zu betrachten... - Gegen die Variante 2 spricht die Öffnung nach Norden und die direkte Verbindung des bestehenden mit dem neuen Wohngebiet. Unserer Meinung nach sollte der Grünstreifen südlich der Fontane-Straße ähnlich dem Grünstreifen südlich der Wilhelm Busch Straße als beruhigte Zone und Abschluss der Stadtrandsiedlung weitergeführt werden (hier gibt es auch keine Verbindung zum neuen Wohngebiet). Der Grünstreifen zwischen den Wohngebieten Fontane-Straße und dem neuen Wohngebiet sollte als Ruhezone 	<p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen aufgefasst. Es werden Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen, wo aufgrund ihrer Breite trotz vorhandener Leitungsverläufe durch Baumpflanzungen und die Anlage von Wegen eine gute Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Im diesen Bereich wird an der Heinrich-Heine-Straße der Spielplatz verortet.</p> <p>Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine befürchtete erheblich erhöhte Belastung dieser Straße durch das Plangebiet nicht dauerhaft erfolgen.</p>

Ö1-10	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2021	Abwägung
	<p>Fußgängern vorbehalten sein. Da hier eine Bepflanzung mit Bäumen und eine Bebauung aufgrund der in diesem Streifen befindlichen zwei Gastrassen und mehreren unverrohrten 20kV Hochspannungsleitungen in geringer Tiefe nicht erlaubt ist, erscheint uns eine Nutzung auf dem schmalen Grünstreifen zwischen den Wohngebieten als unzweckmäßig und widerspricht auch der Überbauung der Leitungen. Eine Verlegung der Leitungen ist auch nicht notwendig, da Variante 3 die gleiche Anzahl von Wohneinheiten enthält.</p> <p>4. Anmerkung Die Firsthöhen der Gebäude im neuen Wohngebiet sollten aus unserer Sicht den angrenzenden Wohngebieten angepasst sein.</p>	<p>Es handelt sich um Mittelspannungsleitungen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Dieser Bebauungsplan dient vorrangig dem Bau von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Daher sind weder Bebauungshöhen zu erwarten noch festgesetzt. Da das Bebauungsplangebiet wie vom Einwender angeregt als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird („neuer Stadtteil“ - siehe oben), ist es jedoch aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand dessen Firsthöhen auch zu überschreiten.</p>

Ö1-11	Bürger/in Schreiben vom 09.04.2021	Abwägung
	<p>ich befürworte die Planungsvariante 1 da sie am meisten Wohnraum auf der zur Verfügung stehenden Fläche schafft.</p> <p>Thema Lärmschutz: Bitte berücksichtigen sie bei der weiteren Planung auch einen Lärmschutz an der geplanten Gemeindeverbindungsstrasse (Herrenhufenstrasse zur Loitzer Landstrasse) zur vorhandenen Bebauung im</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsdichte der Variante 1 wird im Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen und weiterer Vorgaben in dieser Dichte nicht weiter verfolgt, da sich u.a. höhere Anforderung an die Ausstattung mit Freiräumen und Ausgleichsflächen ergeben.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so angepasst, dass eine Überschneidung mit dem Korridor</p>

Ö1-11	Bürger/in Schreiben vom 09.04.2021	Abwägung
	Süd-Westen (Hinrichshagen OT Chausseesiedlung, Ringstrasse). Vielen Dank für die Umsetzung.	der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße und den vorgesehenen begleitenden Lärmschutzanlagen vermieden wird. Damit soll möglichen Lagekonflikten mit der Planung dieser Straße vorgebeugt werden. Die Straßenplanung der Gemeindeverbindungsstraße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Gleichwohl wird im Bebauungsplan auf die vorgesehene Gemeindestraße hingewiesen, um diese beabsichtigte Entwicklung im Umfeld zu verdeutlichen. Die Auswirkungen der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße, wie auf das städtebauliche Umfeld, auf Natur und Landschaft und auf die Immissionssituation, sowie die Gestaltung, die erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen und Schallschutzmaßnahmen werden im Zusammenhang des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen sein.

Ö1-12	Bürger/in Schreiben vom 11.04.2021	Abwägung
	<p>für den geplanten B- Plan Nr. 118 möchten wir Ihnen einige Anmerkungen mitteilen.</p> <p>Eine Bürgerbeteiligung mittels eines Auslegungsentwurfs ist sehr lobenswert und kann nur von hohem Nutzen sein.</p> <p>Der in den Varianten 1 -3 geplante Grünanteil im öffentlichen Raum ist sehr zu begrüßen. Leider werden die in den B- Plänen geforderten Baumbepflanzungen durch die Eigentümer nicht eingehalten. Dieses ist in allen realisierten B- Plänen zu beobachten.</p> <p>Variante 1 (V1)</p> <p>Eine Variante mit Reihenhäusern würde das gesamte Erscheinungsbild der Stadtrandsiedlung stören. Bei einer Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern würden nur noch einheitliche moderne kastenartige Wohnhäuser mit weißer Fassade entstehen. Eine individuelle Gestaltung der Häuser wurde</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Unter anderem werden mit</p>

Ö1-12	Bürger/in Schreiben vom 11.04.2021	Abwägung
	<p>verloren gehen. Dieses würde den Charakter der nachbarschaftlichen Bebauung wiedersprechen, da dieses in den vorrangig gezeigten B- Plänen verhindert wurde.</p> <p>Eine Bebauung mit Reihen- Doppelhäuser ist grundsätzlich nur durch Investoren möglich. Aus städtischer Sicht würde mehr Wohnraum entstehen. Investoren würden jedoch die Möglichkeit gegeben, Bauland zu bebauen und diesen zum völlig überbevölkerten Wohnraum zu veräußern bzw. zu vermieten. Junge Familien würden dadurch keinen Nutzen tragen.</p> <p>Die Verlängerung der Heinrich- Heine- Straße zu einer Verbindungsstraße ist nicht zu empfehlen. Der Bereich ab der Klaus-Groht-Straße ist eine Spielstraße. Schon heute wird mehrfach versucht den Feldweg als Abkürzung zu benutzen.</p> <p>Variante 2 (V2)</p> <p>Auch hier wäre die Bebauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern wie schon in der Variante 1 bemerkt nicht zu empfehlen.</p> <p>Des Weiteren auch der Ausbau der Straße zur Anbindung an die geplante Querverbindung.</p> <p>Variante 3 (V3)</p> <p>Diese Bebauung ist sehr zu begrüßen und auch zu empfehlen. Es beinhaltet einen sehr großen Grünanteil, dieser lockert die offene Bebauung zusätzlich auf. Der Ausbau der Heinrich- Heine Straße mit Übergang in einen Geh- und Rad würde die Sicherheit mittels Spielstraße in den Wohngebieten wesentlich fördern.</p> <p>Um den Charakter der anliegenden Bebauung nicht zu stören, sollte es auch hierbei bei einer anderthalbgeschossigen Bauweise belassen werden.</p>	<p>entsprechendem Platzbedarf Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen</p> <p>Dieser Bebauungsplan dient vorrangig dem Bau von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulichkeiten aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine- Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine befürchtete erheblich erhöhte Belastung dieser Straße durch das Plangebiet nicht dauerhaft erfolgen.</p>

Ö1-13	Bürger/in Schreiben vom 11.04.2021	Abwägung
	<p>für den geplanten B- Plan Nr. 118 möchten wir als Bewohner der Selma-Lagerlöf- Straße einige Anmerkungen mitteilen.</p> <p>Die Bewohner der Selma- Lagerlöf- Straße haben ein sehr gutes</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Ö1-13	Bürger/in Schreiben vom 11.04.2021	Abwägung
	<p>nachbarschaftliches Miteinander. Es werden zwei Mal im Jahr kleine Straßentreffen organisiert.</p> <p>Da sehr viele Anwohner das Auslagenexemplar zur Bebauung nicht im Netz gefunden, auch Corona und zeitlich eingeschränkt den Weg ist Stadthaus gemieden haben, wurde gestern eine Sammel- Bürgerbeteiligung organisiert. Diese wird wenn nötig mit einer Unterschriftsliste belegt.</p> <p>Der in den Varianten 1 -3 geplante Grünanteil im öffentlichen Raum ist sehr zu begrüßen. Viele Vögel können diese dann weiter zur Nahrungssuche sowie zur Rast während des Vogelzuges nutzen.</p> <p>Eine Variante mit Reihen- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Variante, würde das gesamte Erscheinungsbild der Stadtrandsiedlung stören.</p> <p>Durch den jetzigen modernen Baustil, könnte sich ein völlig verändertes Wohngebiet bilden.</p> <p>Diese Bebauung- Varianten mit bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern wurde im B- Plan 90 und 110 grundsätzlich untersagt.</p> <p>Die Verlängerung der Heinrich- Heine- Straße zu einer Verbindungsstraße möchten wir jedoch ablehnen. Im B- Plan 110 ist dieser Bereich als Geh- Radweg ausgebaut worden. Dieser Weg wird durch den sehr hohen Anteil an (ca. 30 Kinder) der Selma- Lagerlöf- Straße als Hauptverbindung zum Spielplatz Fontane Straße genutzt. Dieser wurde extra durch die starke Nutzung ausgebaut und vergrößert.</p> <p>Der jetzige Feldweg bzw. Geh- und Radweg wird durch die Anwohner der Südlichen Stadtrandsiedlung zur Nah- Erholung sowie für sportliche Aktivitäten genutzt. Viele junge und auch ältere Familien nutzen diesen Weg für Spaziergänge nach Hinrichshagen und über die Loitzer Straße zurück nach Greifswald. Diese Verbindung sollte auch bei der Planung der Gemeindeverbindungsstraße berücksichtigt werden.</p> <p>Gerade jetzt in der Pandemie ist diese Möglichkeit der Naherholung von</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Bebauungsplan dient vorrangig dem Bau von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Da das Bebauungsplangebiet als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen aufgefasst wird ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen aufgefasst. Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrlichen Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine- Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine- Straße im Verlauf</p>

Ö1-13	Bürger/in Schreiben vom 11.04.2021	Abwägung
	<p>höchstem Nutzen.</p> <p>Grundsätzlich würden wir als Anwohner die Variante 3 mit einer anderthalb Geschossigen Bauweise mit roten Dachflächen befürworten.</p>	<p>in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine befürchtete erheblich erhöhte Belastung dieser Straße durch das Plangebiet nicht dauerhaft erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Unter anderem werden mit entsprechendem Platzbedarf Grünzäsuren im Norden und im Osten des Gebiets vorgesehen. Insoweit kommen die Hinweise nicht mehr zum Tragen.</p>

Ö1-14	Bürger/in Schreiben vom 12.04.2021	Abwägung
	<p>bzgl. des o. g. Entwurfes zum B-Plan 118 möchte ich folgenden Einwand vorbringen bzw., soweit zu diesem Zeitpunkt möglich, Widerspruch einlegen. Aus meiner Sicht sollte die geplante Verkehrsanbindung überdacht werden, die aktuellen Planungen sehen, für mein Verständnis, eine Erschließung über die Heinrich Heine Straße während der Bauphase aber auch in Zukunft vor, dies ist sicher auch eine naheliegende Variante aber doch mit erheblichen Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Anwohner verbunden. Die Straße ist momentan verkehrsberuhigt und teilweise auch als Spielstraße ausgelegt, was auch sehr sinnvoll ist, da teilweise Hauseingänge nur wenige Meter neben der Straße liegen und auch keine Abgrenzungen oder Fußwege vorhanden sind. Es ist nachvollziehbar, dass an der Straße bzw. vorhandenen Grundleitungen Sanierungsarbeiten ausgeführt werden müssen aber bei realistischer Betrachtung würde es zu nicht akzeptablen Einschränkungen, u. U. über mehrere Jahre kommen.</p> <p>Mir ist bewusst, dass ein riesiger Bedarf für derartigen Wohnraum vorhanden ist und entsprechend Lösungen gesucht werden. Ich bitte aber zu bedenken, dass auch die aktuellen Anwohner es verdient haben, dass Ihre Lebensqualität nicht mehr als nötig eingeschränkt wird.</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet. Das Bebauungsplangebiet wird als erster der Teil südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst. Mit den abgebildeten Verkehrsflächen wird bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, kann im Osten des Plangebiets die verkehrlichen Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg). Somit kann die Heinrich-Heine-Straße im Verlauf in Richtung Süden vor allem für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden und würde eine befürchtete erheblich erhöhte Belastung dieser Straße durch das Plangebiet nicht dauerhaft erfolgen.</p>

Ö1-14	Bürger/in Schreiben vom 12.04.2021	Abwägung
	Ich bitte die Planungen dahingehend nochmals zu überdenken und stehe für Rückfragen o. ä. natürlich gern zur Verfügung.	
Ö1-15	Bürger/in Schreiben vom 12.04.2021	Abwägung
	<p>als Vertreter einer Anwohnerin nehme ich wie folgt zu Ihrem Vorhaben Stellung:</p> <p>AUSWIRKUNGEN AUF DIE NATUR / NATURSCHUTZ Ihr Bebauungsplantentwurf hält fest, dass sich mit den vorgeschlagenen Maßnahmen "[...]" nur ca. 25 % des erforderlichen Ausgleichs erreichen [...] lassen. Das sollte jeder und jedem Beteiligten deutlich zu wenig erscheinen!</p> <p>ENTWÄSSERUNG Abschnitt 5.5.2 stellt fest: "Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht ausreichend möglich." Dennoch empfiehlt Ihr Entwurf, "[das] Niederschlagswasser sollte bevorzugt auf dem Baugrundstück gesammelt werden oder versickern, damit die Abführung über die öffentliche Regenwasserkanalisation, möglichst zeitverzögert, um Spitzen zu vermeiden, erfolgt." Damit empfehlen Sie Regenwasser auf einem Boden versickern zu lassen, auf dem dies bekannterweise nicht möglich ist. Das ist ein grundsätzlicher Widerspruch! Es muss damit davon ausgegangen werden, dass kein ausreichendes Konzept zur Regenentwässerung besteht! Insbesondere bei zunehmend zu erwartenden extremen Wetterereignissen und damit verbundenen Starkniederschlägen ist durch die zusätzlich geplante Oberflächenversiegelung mit einer Überlastung der an das Bebauungsgebiet anschließenden Grabenanlage zu rechnen. Diese geriet in der Vergangenheit bereits ohne die angestrebte weitere Oberflächenversiegelung an Belastungsgrenzen. Die Gefahr der Überschwemmung angrenzender bestehender Wohngrundstücke erscheint völlig unberücksichtigt und inakzeptabel! Weisen Sie bitte nach, dass ein akzeptables Entwässerungskonzept besteht und die dargestellte Belastung bestehender</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Weiterer Ausgleich außerhalb des Gebiets ist vorgesehen, weil der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangebiets erreichbar ist.</p> <p>Die Einwände bzw. Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der scheinbare Widerspruch wird durch eine klarstellende Ergänzung der betreffenden Textstelle aufgelöst. Betrachtet wird hier das Niederschlagswasser, welches auf bebauten bzw. versiegelten Flächen anfällt. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser abzuleiten. Im Weiteren kann ggf. bei „nicht ausreichender“ Versickerungsfähigkeit des Bodens ggf. dennoch anteilig versickert werden. Die Ausführungen zum Schutz gegen Überflutung durch Starkregenereignisse (und Schmelzwasser) werden in der Begründung ergänzt. (Teil 1, Punkt 4.4.2 - Sonstige stadttechnische Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung). Die Planung der Entwässerung ist jedoch nicht Teil der Bebauungsplanung, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Eine Vorsorge gegen Extrem- bzw. Extremst-Ereignisse ist jedoch nur begrenzt möglich.</p>

Ö1-15	Bürger/in Schreiben vom 12.04.2021	Abwägung
	<p>Wohngrundstücke ausgeschlossen ist.</p> <p>GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans 118 beinhaltet nur in Ansätzen die mittelfristig angestrebte Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Loitzer Landstraße/Chausseestraße in Hinrichshagen. Sämtliche Betrachtungen des Einflusses des Bebauungsplanes auf Umwelt und Natur blenden die "mittelfristig geplante" Gemeindestraße lapidar aus, obwohl "[diese] Verbindungsstraße [...] im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden [soll]."</p> <p>Die Gemeinde Hinrichshagen und die UHGW sind bereits mehrfach miteinander verbunden (Loitzer Landstraße, Ortsumgehungsstraße/B109).</p> <p>Die Empfehlung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) 1995 (bzw. Teil 1 des VEP - Hauptverkehrsstraßennetz/Umgangungsstraßen aus dem Jahr 1993), "den Bau einer Entlastungsstraße zwischen Gützkower Landstraße und Loitzer Straße zur Aufnahme des Wirtschaftsverkehrs vom/zum Gewerbegebiet Herrenhufen Süd, um erhöhte Durchgangsverkehre und übermäßige Belastungen des Wohnquartiers "Stadtrandsiedlung" zu vermeiden [...]", sollte mit der Umgehungsstraße 109 für alle Beteiligten erkennbar obsolet sein!</p> <p>Mit der Greifswalder Ortsumgehungsstraße/B109 besteht eine für Greifswalder Verhältnisse optimal ausgebaute Verbindungsstraße mit adäquaten Auf- und Abfahrten für jeglichen Verkehr zwischen Gützkower Landstraße, Loitzer Landstraße sowie weiterführend zur Grimmer Landstraße und in Richtung A20. Insbesondere bei der Planung eines Wohngebiets muss die vorgesehene Aufnahme des Wirtschaftsverkehrs vom/zum Gewerbe-/Industriegebiet Herrenhufen Süd deutlich hinterfragt werden.</p> <p>Wem und warum erscheint die Führung dieses Verkehrs durch bestehende und geplante Wohngebiete erstrebenswert - insbesondere bei bestehender hervorragend ausgebauter Verkehrsanbindung über die Ortsumgehung/B109? Der Entwurf des Bebauungsplanes macht mit einem geplanten Lärmschutzwall deutlich darauf aufmerksam, dass bei diesem Vorhaben mit erheblichen Immissionen zu rechnen ist. Eine Verkehrslärmberatung - nicht nur für das neue Baugebiet, sondern auch für die bestehenden angrenzenden Wohngebiete, die sich in vergleichbarer Entfernung befinden - findet im Vorentwurf nicht statt.</p>	<p>Die Einwände bzw. Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so angepasst, dass eine Überschneidung mit dem Korridor der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße und den vorgesehenen begleitenden Lärmschutzanlagen vermieden wird. Damit soll möglichen Lagekonflikten mit der Planung dieser Straße vorgebeugt werden. Die Straßenplanung der Gemeindeverbindungsstraße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Gleichwohl wird im Bebauungsplan auf die vorgesehene Gemeindestraße hingewiesen, um diese beabsichtigte Entwicklung im Umfeld zu verdeutlichen.</p> <p>Neben der Verbindungsfunction der Gemeindestraße steht diese vorgesehene Netzergänzung auch im Zusammenhang der weiteren Wohnbauentwicklung südlich der Stadtrand-siedlung, für welche auf diese Weise eine ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das Stadtzentrum geschaffen werden soll. Diese vorgesehene Straße ist u.a. im ISEK Greifswald 2030plus enthalten, dort als Maßnahme 6.1 „Verlängerung Herrenhufenstraße“. Gegebenenfalls kann eine alternative Verkehrslösung zum Tragen kommen.</p> <p>Die Auswirkungen der vorgesehenen Straßenverbindung, wie auf das städtebauliche Umfeld, auf Natur und Landschaft und auf die Immissionssituation, sowie die Gestaltung, die erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen und Schallschutzmaßnahmen werden im Zusammenhang des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen sein.</p>

Ö1-15	Bürger/in Schreiben vom 12.04.2021	Abwägung
	<p>Es entsteht deutlich der Eindruck, als wären Transparenz, Bürgereinsicht und -beteiligung hier ausdrücklich unerwünscht.</p> <p>Nicht zuletzt fallen die lesbaren Umweltbetrachtungen deshalb recht harmlos aus, weil sie an der Grenze des Bebauungsplanes enden. Mit dem angedeuteten Korridor führt die weiterzudenkende Straßenführung auch durch den Lebensraum einer reicher Flora und Fauna "höherer ökologischer Wertigkeit" als es auf der relativ stark bewirtschafteten Ackerfläche der Fall ist, welche durch das geplante Wohngebiet verdrängt wird. Dies ist in den Umweltbetrachtungen zum Vorentwurf erkennbar.</p>	

Ö2-01	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen.</p> <p>Mit großer Verwunderung haben wir den neuen Entwurf (Variante 4) für den geplanten B-Plan 118—Südliche Fontanestraße eingesehen.</p> <p>Es ist uns nicht verständlich das ein weiterer B- Plan mit Zuführung über die Stadtrandsiedlung überhaupt geplant wird.</p> <p>Im Jahre 2012 wurde der B- Plan 110 nur auf Grund des Baus eines</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden drei Varianten mit unterschiedlichen Konzepten erarbeitet. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der aktuelle Planungsstand (Entwurf) erarbeitet. Insofern handelt es sich um einen fortgeschriebenen Planungsstand, und nicht um eine weitere Variante.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt. Die Erschließung des Gebiets für Kraftfahrzeuge soll nur so lange über die Heinrich-Heine-Straße erfolgen, bis die Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung gefunden wurde. Hierzu ist in südlicher Richtung eine Straßenverbindung vorgesehen.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</p>

Ö2-01	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>Regenwassersammler dem Investor Immobilienwert Sachsen Aktiengesellschaft genehmigt. Weite Erschließungen für Wohnraum mit Zuführung über die Stadtrandsiedlung wurden dem Investor verwehrt.</p> <p>In den letzten Jahren wurde in Gebieten mit einer Mehrgeschossigen Bebauung erheblich Wohnraum zurück gebaut. Noch heute werden in Schönwalde und dem Ostseeviertel ganze Wohnblöcke abgerissen und Wohnraum vernichtet.</p> <p>Die Frage stellt sich, warum im B- Plan Nr. 118 nun die Wohndichte erheblich erhöht wird, was noch vor acht Jahren mit der Begründung des Gebietscharakter verhindert wurde.</p>	<p>Eines der Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 110 – „Südlich Chamirossostraße“ war die Umsetzung des Vorhabens „Regensammler Süd“ zur Entlastung des vorhandenen Regenentwässerungssystems der Stadt. Eine weitere Wohnbebauung durch den mit dieser Maßnahme in Verbindung stehenden externen Grundstückseigentümer war gemäß Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Universitäts- und Hansestadt Greifswald aus dem Jahr 2007 weder notwendig noch vorgesehen und wurde daher seinerzeit nicht weiter verfolgt. Mit der Fortschreibung des ISEK änderte sich die Zielstellung für die südwestliche Stadtentwicklung, sodass die Grundlage für den aktuellen Bebauungsplan nunmehr gegeben ist.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Bei den Annahmen zur Berechnung des Wohnungsbedarfs im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus wurden auch vereinzelte Rückbaumaßnahmen berücksichtigt, um den Wohnungsunternehmen eine flexible Anpassungen an die sich ändernden Ansprüche des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser pauschalisierte sanierungsbedingte Abgang von Wohnungen im seriellen Geschoss-wohnungsbau erfolgt u.a. aufgrund von unwirtschaftlichen energetischen Sanierungskosten, fehlenden Möglichkeiten zur barrierefreien Erschließung sowie zur Verbesserung von Stadtgestaltung und Städtebau.</p> <p>Der Einwand wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die Dichte im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht signifikant höher als in umliegenden Bereichen. Der Bebauungsplan verfügt über einen hohen Grünraumanteil. In Reaktion auf die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde die Dichte im Gegensatz zur Variante 1 auf ein Mittelmaß reduziert.</p>

Ö2-01	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>Es kann doch nicht das Ziel sein, eine Straße am Rande der Stadt mit futuristischen Mehrfamilienhäusern zu erschaffen.</p> <p>Was hat das mit der Unterstützung junger Familien zu tun. Wir benötigen keinen Wohnraum für zuziehende wohlhabende Rentner. Unsere weltoffene Stadt sollte doch lieber Familien mit Kindern unterstützen sich in Greifswald eine Zukunft aufzubauen. Das wäre der richtige Schritt die junge Abwanderung zu minimieren.</p> <p>Der Bebauungsplan mit zwei und drei Geschossen mit einer Firsthöhe von 10,80m lehnen wir hiermit ab.</p>	<p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. In den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen wird der beabsichtigte Eigenheimbau ermöglicht und eine hier nicht angemessene intensivere bauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und die örtlichen Bauvorschriften dienen der Verhinderung von ortsbilduntypischen Bauweisen und Gestaltungen und ermöglichen eine kompakte und energieeffiziente Bauweise von Eigenheimen.</p> <p>Der Einwand wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ö2-02.1	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen.</p> <p>Wir bewohnen das Grundstück [REDACTED] in Greifswald. Für dieses Grundstück haben wir uns vor acht Jahren entschieden, weil in dem Bebauungsplan 110 expliziert auf eine 1½-geschossige Bauweise im Sinne des Gebiets- Und Siedlungscharakters geachtet wurde.</p> <p>Es wurde bewusst auf eine mehrgeschossige Bauweise verzichtet, um die bestehende Bauweise beizubehalten um, der Randlage der Stadtrandsiedlung gerecht zu werden und eine Fehlentwicklung zu vermeiden.</p> <p>Dieses hatte hohe Priorität.</p>	<p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaufächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilenbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p>
	<p>Sicherlich verändert sich in den Jahren der Baustil, aber es gibt bestimmt genügend junge Familien mit mittleren Einkommen, die einen Bauantrag gestellt haben, um ein klassisches Einfamilienhaus zu bauen.</p>	<p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p>
	Genau vor unsere Westseite soll laut Planung eine Reihenhausgruppe mit zwei	Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt.

Ö2-02.1	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>Vollgeschossen und einem weiteren Dachgeschoss entstehen. Die geplante Tiefe wird unser gesamtes Grundstück einnehmen, eine komplette Beschattung westseitig wäre die Folge. Diese Häusergruppen von bis zu 10,80 m maximale Höhe bedeutet für uns maximale Einschränkungen in Bezug auf Wohn- und Lebensqualität.</p> <p>Wir wohnten selbst in einem Reihenhaus der Th. Fontane- Straße. Die extrem konzentrierte Bebauung hatte auch seine Folgen. Eine ungewollte Mitteilung der nachbarschaftlichen Lebensabläufe war nur eines der daraus entstandenen Nachteile. In den Jahren wurden aus Nachbarn nur noch unzufriedene Anwohner. Jeder der eine solche Forderung der Bebauung wünscht, sollte in ein Mittelhaus ziehen.</p> <p>Wir halten es für sinnvoll die Geschoss Höhe zwingend auf 1 ½ Geschosse bei zu behalten, und auf Reihenhäuser komplett zu verzichten bzw. nicht unmittelbar zur schon bestehenden Bebauung zu platzieren. Im B- Plan 88 fügt sich eine 1 ½ geschossige Reihenhausanlage vorzüglich in die umgrenzende Bebauung ein, ohne sie negativ zu stören. Auch hier war die Errichtung nur mittels eines Investors möglich und eine Vermietung der Mitte sehr schwierig bzw. nur kurzfristig.</p> <p>In Betracht kommt auch der erheblich steigende Lärmpegel, der durch die Ortsumgehung und der Windkraftanlagen schon sehr intensiv vorhanden ist. Die geplante Gemeindeverbindungsstraße und der Spielplatz werden das Wohnen im Reihenhaus wenig attraktiv machen.</p>	<p>Zwischen dem benannten bebauten Grundstück und der straßenabgewandten Baugrenze der geplanten Bebauung in westlicher Richtung besteht ein Abstand von über 40,00m. Eine Beschattung steht daher nicht zu erwarten. In diesem Bereich befindet sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz auf der Baumpflanzungen im Rahmen des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt sind. Des Weiteren kann der Wohnraumbedarf der Stadt auf absehbare Zeit nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung und die Konzentration auf einzelne neue Gebiete abgedeckt werden. Im ISEK Greifswald 2030 plus ist das Bebauungsplangebiet als Teil der Maßnahme 1.6 Erweiterung Stadtrandsiedlung erfasst. Um dennoch einen aufgelockerten Übergang in das Gebiet zu erreichen, wird die östliche Hausgruppe durch Doppelhäuser ersetzt.</p> <p>Die Einwände, bzw. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im überwiegenden Teil des Bebauungsplans ist die Bauart mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, sodass die Eigentümer frei entscheiden können, in welcher Form gebaut werden soll. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern sind energie-, flächen- und materialsparend und damit ein guter Kompromiss bei der Errichtung von Wohneigentum. Um dennoch einen aufgelockerten Übergang in das Gebiet zu erreichen, wird die östliche Hausgruppe durch Doppelhäuser ersetzt.</p> <p>Die Straßenplanung der Gemeindeverbindungsstraße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Gleichwohl wird im Bebauungsplan auf die vorgesehene Gemeindestraße hingewiesen, um diese beabsichtigte Entwicklung im Umfeld zu verdeutlichen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße wurde eine</p>

Ö2-02.1	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>In anderen Stadtgebieten wie zum Beispiel im Ostseeviertel wurden und werden noch heute ganze Wohnblöcke abgerissen, um Abstandflächen zu gewinnen, das Wohnen attraktiver zu machen, die Geschosshöhen reduziert, warum soll die Wohndichte nun ausgerechnet im Randgebiet der Stadt so konzentriert werden. Der Bedarf nach Einzelhäusern muss in der Stadtrandsiedlung weiter gedeckt werden. Die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau muss in anderen B- Plänen und Stadtteilen wie Stralsunder Straße, Hafenstraße und im Ostseeviertel umgesetzt werden.</p>	<p>„Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 ‚Südlich Fontanestraße‘ der Stadt Greifswald“ erarbeitet. Ableitend aus dieser Untersuchung wurden zum Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen Festsetzung getroffen und Hinweise gegeben. Die Auswirkungen der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße, wie auf das städtebauliche Umfeld, auf Natur und Landschaft und auf die Immissionssituation, sowie die Gestaltung, die erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen und Schallschutzmaßnahmen werden im Zusammenhang des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen sein.</p> <p>Zur Beurteilung der Auswirkungen der bestehenden Straßen im Umfeld des Plangebietes wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 ‚Südlich Fontanestraße‘ der Stadt Greifswald“ erarbeitet. Der ermittelte Außenlärmpegel im Nullfall entspricht dem Lärmpegelbereich I, Schallschutzmaßnahmen diesbezüglich sind daher nicht notwendig.</p> <p>Schalltechnische Untersuchungen in Bezug auf bestehende Windkraftanlagen sind im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen gewesen, der die Flächen dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausweist. Eine Beschallung über Gebühr ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Bei den Annahmen zur Berechnung des Wohnungsbedarfs im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus wurden auch vereinzelte Rückbaumassnahmen berücksichtigt, um den Wohnungsunternehmen eine flexible Anpassungen an die sich ändernden Ansprüche des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser pauschalisierte sanierungsbedingte Abgang von Wohnungen im seriellen</p>

Ö2-02.1	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>Eine angemessene Nutzungsintensität besteht nur, wenn die Anzahl der Wohneinheiten wieder auf 34 – 40 reduziert wird, wie es ein vorheriger attraktiver (Variante 3) schon vorgab. An diesem Standort auch mit Sicht auf die weitere Entwicklung südlich des B- Plan 118 darf sich keine Mehrgeschossbauweise durchsetzen.</p>	<p>Geschosswohnungsbau erfolgt u.a. aufgrund von unwirtschaftlichen energetischen Sanierungskosten, fehlenden Möglichkeiten zur barrierefreien Erschließung sowie zur Verbesserung von Stadtgestaltung und Städtebau.</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Greifswald 2030plus besteht bis 2030 ein Neubaubedarf von Eigenheimen in Höhe von 1.037 Wohnungen. Planungsziel des Bebauungsplans ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, geeignet für Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In Fortschreibung des in der frühzeitigen Beteiligung erreichten Planungsstandes wird ein Mittelmaß an Wohnungen vorgesehen.</p>

Ö2-02.2	Bürger/in Schreiben vom 09.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen. Der Spielplatz befindet sich in der Planung genau hinter der Haupteinfahrt zum neuen Wohngebiet, kurz vor der geplanten Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße. Dieses verursacht eine Erhöhung der Gefahren für Leib und Leben. Es müssen zusätzlich Sicherungsmaßnahmen wie Abzäunungen erfolgen. Zudem befindet sich bereits ein Spielplatz in der Th.- Fontane- Straße mit nur 140 m entfernt, einen in der Hölderlin Straße ca. 270 m entfernt und einen Bolzplatz in der Herder Straße. Der beste und sicherste Standort für den Spielplatz ist im Westen oder Südwesten des B- Plan, wie er bereits in der Variante 3 geplant wurde. Des Weiteren lehnen wir eine Bebauung mit bis zu drei Geschossen mit einer</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Verortung des Spielplatzes im Bereich einer Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft zur Pflanzung von wiesenweg-begleitenden Obstbäumen wird die Aufenthaltsqualität für den Spielplatz deutlich erhöht. Gleichzeitig ist er für Kinder aus einem Großteil der Umgebung besser zu erreichen.</p> <p>Der Einwand, bzw. die Anregung wird bereits wie folgt</p>

Ö2-02.2	Bürger/in Schreiben vom 09.04.2022	Abwägung
	<p>Höhe von ca. 11.00 m grundsätzlich ab. Warum lassen wir nicht den jungen Familien die Entscheidung was für ein Haus Sie bauen möchten. Es sollte jedoch eine Mindesthöhe von 8,50 m beibehalten werden.</p> <p>Eine eventuell geplante Verbindung zur Gemeindestraße würde die Anwohner der Heinrich-Heine und den angrenzenden Wohngebieten zusätzlich negativ belasten. Dieses sollte Grundsätzlich verhindert werden.</p>	<p>berücksichtigt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe verstehen sich als Maximalwert, der nicht ausgeschöpft werden muss. Die Festsetzung zur Errichtung von drei Vollgeschossen versteht sich als Maximalwert, der nicht ausgeschöpft werden muss. Es können in diesen Bereichen auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt. Bei Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an die südlich des Gebiets vorgesehene Gemeindeverbindungsstraße wird die Durchfahrt durch die Planstraße A3 für den Individualverkehr gesperrt, wodurch diese für diesen Bebauungsplan nicht weiter über die Heinrich-Heine-Straße führt. Die Auswirkungen dieser Straße auf das städtebauliche Umfeld, und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Zusammenhang des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen sein.</p>

Ö2-03	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen.	Die Bedenken, bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt.

Ö2-03	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>Die vorgesehenen 2 Vollgeschosse plus ein weiteres Dachgeschoss mit Pultdach mit einer Firsthöhe von 10.80 m sind angrenzend zur bereits bestehenden Bebauung nicht nachvollziehbar und völlig inakzeptabel.</p> <p>Der Entwurf passt keinesfalls zur bestehenden Bebauung und widerspricht allen bestehenden B- Plänen in Ihrer Begründung.</p> <p>Wir Anwohner werden erheblich in Ihrer Wohnqualität gestört und das Umfeld in der Randlage von Greifswald wird völlig verändert.</p> <p>Die Reihenhäuser und Doppelhäuser mit 2- 3 Vollgeschossen passen sichtlich nicht zum Charakter der Stadtrandsiedlung und entsprechen in keinster Weise dem vorhandenen Gebietscharakter. Es sollte zwingend eine Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p> <p>Im B- Plan 110 südliche der Chamissostraße wurde expliziert darauf geachtet, dass aus städtebaulichen Gründen nur und ausschließlich eingeschossige Wohnhäuser mit einer Wohneinheit und einer angemessene Gebäudehöhe bebaut werden. Selbst der Wunsch nach einer flachen Bebauung mittels Bungalows wurde untersagt.</p> <p>Im B- Plan 118 sollen nun bis zu 3 Geschosse mit einer Gebäudehöhe von 10.80 m mit zwei Wohneinheiten erlaubt werden?! Diese Entwicklung ist für uns Anwohner nicht tragbar! Selbst mit einer größeren Abstandsfläche ist die geplante Gebäudehöhe/ -dichte für die bestehende Bebauung eine Zumutung.</p>	<p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamissostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsgebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Durch einen 20 bis 40 Meter breiten Korridor zwischen Bestandsbebauung und Baugrenzen in diesem</p>

Ö2-03	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>In anderen Stadtteilen wie dem Ostseeviertel und Schönwalde werden ganze Wohnblöcke abgerissen, um Abstandsflächen zu gewinnen. Um das Wohnen attraktiver zu machen, werden dort die Geschosszahlen reduziert. Warum soll die Wohndichte nun ausgerechnet im Randgebiet der Stadt so konzentriert werden, dass auf kleinsten Flächen möglichst viele Wohneinheiten entstehen? Der vorhandene Bedarf nach Einzelhäusern junger Familien muss in der Stadtrandsiedlung weiter umgesetzt werden! Die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnraum muss in anderen B- Plänen, wie Hafenstraße, Stralsunder Straße, Schönwalde und Ostseeviertel umgesetzt werden.</p> <p>Eine ausgewogene Nutzungsintensität der Stadtrandsiedlung besteht nur, wenn die Anzahl der Wohneinheiten wieder auf 34 bis 40 reduziert wird, wie es ein vorheriger Planungsentwurf bereits hergab. Auch mit Sicht auf die weitere städtebauliche Entwicklung südlich es B- Plan 118 darf sich keine Mehrgeschosshausbauweise durchsetzen.</p>	<p>Bebauungsplan einschließlich Grünkorridoren mit Baumpflanzungen wird das bestehende Wohnumfeld in nur sehr geringem Maß beeinflusst und gleichzeitig durch neue Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet. Die Dichte im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht signifikant höher als in umliegenden Bereichen. Der Bebauungsplan verfügt über einen hohen Grünraumanteil. In Reaktion auf die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde die Dichte im Gegensatz zur Variante 1 auf ein Mittelmaß reduziert.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Bei den Annahmen zur Berechnung des Wohnungsbedarfs im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus wurden auch vereinzelte Rückbaumassnahmen berücksichtigt, um den Wohnungsunternehmen eine flexible Anpassungen an die sich ändernden Ansprüche des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser pauschalierte Sanierungsbedingte Abgang von Wohnungen im seriellen Geschosswohnungsbau erfolgt u.a. aufgrund von unwirtschaftlichen energetischen Sanierungskosten, fehlenden Möglichkeiten zur barrierefreien Erschließung sowie zur Verbesserung von Stadtgestaltung und Städtebau.</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. In den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen wird der beabsichtigte Eigenheimbau ermöglicht und eine hier nicht angemessene intensivere bauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen. Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Greifswald 2030plus besteht bis 2030 ein Neubaubedarf von</p>

Ö2-03	Bürger/in Schreiben vom 05.04.2022	Abwägung
	<p>Des Weiteren wurde ein Spielplatz neu und mitten in der Zufahrt zum Wohngebiet angeordnet. Dieser wäre im Bereich der Obstwiese viel sicherer. Außerdem ist der Spielplatz in der T.- Fontane- Straße nur 140 m entfernt.</p>	<p>Eigenheimen in Höhe von 1.037 Wohnungen. Planungsziel des Bebauungsplans ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, geeignet für Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In Fortschreibung des in der frühzeitigen Beteiligung erreichten Planungsstandes wird ein Mittelmaß an Wohnungen vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Verortung des Spielplatzes im Bereich einer Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft zur Pflanzung von wiesenweg-begleitenden Obstbäumen wird die Aufenthaltsqualität für den Spielplatz deutlich erhöht. Gleichzeitig ist er für Kinder aus einem Großteil der Umgebung besser zu erreichen.</p>

Ö2-04	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen. Eine Variante mit Hausgruppen bzw. Doppelhäusern und Einzelhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 10.80 m stört das gesamte Erscheinungsbild der Stadtrandsiedlung. Durch den modernen Baustil mit Flachdach oder Pultdach könnte sich ein völlig verändertes Wohngebiet bilden. Eine Anpassung an den Bestand des Gebietscharakter wäre nicht gegeben. Es sollte zwingend weiter eine Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p>	<p>Die Bedenken, bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt. Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im</p>

Ö2-04	Bürger/in Schreiben vom 07.04.2022	Abwägung
	<p>Durch die Vorgabe der Bebauung und der Parzellierung ist es jungen Familien nicht möglich sich ein eigenes Haus zu bauen. Hier wird den Bauträgern Tür und Tor geöffnet um Wohnraum zu Höchstpreisen im Verkauf oder in der Vermietung zu erzielen.</p> <p>Die Hansestadt Greifswald sollte es den jungen Familien doch erleichtern sich Wohnraum anzuschaffen und eine Möglichkeit geben durch Eigenleistungen die Kosten zu minimieren.</p> <p>Kleine Grundstücke mit kleinen Häusern würde viele junge Leute animieren zu Bauen.</p> <p>Grundsätzlich würden wir als Anwohner die erste Variante 3 von 04/ 2021 mit einer anderthalb Geschossigen Bauweise mit roten Dachflächen befürworten.</p>	<p>Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße -10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße - 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p>

Ö2-05	Bürger/in Schreiben vom 11.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgenden Einspruch erheben.</p> <p>Mit großem Entsetzen haben wir den neuen Entwurf für den B- Plan südliche Fontane Straße gelesen. Wir möchten nachfolgend Ihnen unsere Einwände mitteilen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die vorgesehenen 2 Vollgeschosse plus ein weiteres Dachgeschoss mit Pultdach angrenzend zur bereits bestehenden Bebauung ist völlig inakzeptabel, dadurch vermindert sich erheblich die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner der bestehenden Bebauung zur Theodor-Fontane- Straße, Selma- Lagerlöf- Straße und der Chamissostraße, die diese Bebauung dann im Süden oder Westen ihrer Grundstücke hätten die bei einer Firsthöhe von 10.80 m eine erhebliche Beschattung Ihrer Grundstücke zur Folge hätten. <p>2. Die Reihenhäuser und Doppelhäuser mit 2- 3 Vollgeschosse passen sichtlich</p>	<p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamissostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Zwischen den benannten bebauten Grundstücken und der straßenabgewandten Baugrenze der geplanten Bebauung besteht ein Abstand von 20m bis über 40,00m. Eine übermäßige Beschattung der Bestandsgebäude steht daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt.</p>

Ö2-05	Bürger/in Schreiben vom 11.04.2022	Abwägung
	<p>nicht zur Stadtrandsiedlung und entsprechen in keiner Weise dem vorhandenen Gebietscharakter, es sollte zwingend eine Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und Fehlentwicklungen zu vermeiden</p> <p>3. Im B- Plan 110 südliche der Chamissostraße wurde expliziert darauf geachtet aus städtebaulichen Gründen nur und ausschließlich Eingeschossige Wohnhäuser mit einer Wohneinheit zu bebauen und eine angemessene Gebäudehöhe berücksichtigt</p> <p>4. Im B- Plan 118 soll nun eine Gebäudehöhe von bis zu 11.30 m erlaubt werden, diese Entwicklung ist für uns Anwohner nicht tragbar, selbst mit einer geringen Abstandsfläche ist die geplante Gebäudehöhe für die bestehende Bebauung eine Zumutung</p> <p>5. In anderen Stadtteilen wie dem Ostseeviertel und Schönwalde werden ganze Wohnblöcke abgerissen, um Abstandsflächen zu gewinnen, das Wohnen so attraktiver zu machen, die Geschosszahlen reduziert, warum soll die Wohndichte nun ausgerechnet im Randgebiet der Stadt so konzentriert werden, dass auf kleinsten Flächen möglichst viel Wohneinheiten entstehen?</p>	<p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die maximale Firsthöhe beträgt in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Durch einen 20 bis 40 Meter breiten Korridor zwischen Bestandsbebauung und Baugrenzen in diesem Bebauungsplan einschließlich Grünkorridoren mit Baumpflanzungen wird das bestehende Wohnumfeld in nur sehr geringem Maß beeinflusst und gleichzeitig durch neue Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Bei den Annahmen zur Berechnung des Wohnungsbedarfs im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus wurden auch vereinzelte Rückbaumaßnahmen berücksichtigt, um den Wohnungsunternehmen eine flexible Anpassungen an die sich ändernden Ansprüche des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser pauschalierte sanierungsbedingte Abgang von Wohnungen im seriellen Geschosswohnungsbau erfolgt u.a. aufgrund von unwirtschaftlichen energetischen Sanierungskosten, fehlenden Möglichkeiten zur barrierefreien Erschließung</p>

Ö2-05	Bürger/in Schreiben vom 11.04.2022	Abwägung
	<p>6. Der Bedarf nach Einzelhäusern muss in der Stadtrandsiedlung umgesetzt werden, die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnraum muss in anderen B- Plänen wie Hafenstraße und Stralsunder Straße umgesetzt werden.</p> <p>7. Eine ausgewogene Nutzungsintensität besteht nur, wenn die Anzahl der Wohneinheiten wieder auf 34 bis 40 reduziert wird, wie es ein vorheriger Planungsentwurf schon hergab.</p> <p>8. Auch mit Sicht auf die weitere städtebauliche Entwicklung südlich es B- Plan 118 darf sich keine Mehrgeschoszbauweise durchsetzen.</p>	<p>sowie zur Verbesserung von Stadtgestaltung und Städtebau. Die Dichte im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht signifikant höher als in umliegenden Bereichen. Der Bebauungsplan verfügt über einen hohen Grünraumanteil. In Reaktion auf die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde die Dichte im Gegensatz zur Variante 1 auf ein Mittelmaß reduziert.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden.</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Greifswald 2030plus besteht bis 2030 ein Neubaubedarf von Eigenheimen in Höhe von 1.037 Wohnungen. Planungsziel des Bebauungsplans ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, geeignet für Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In Fortschreibung des in der frühzeitigen Beteiligung erreichten Planungsstandes wird ein Mittelmaß an Wohnungen vorgesehen.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im</p>

Ö2-05	Bürger/in Schreiben vom 11.04.2022	Abwägung
	<p>9. Eine Anbindung an die geplante Gemeindestraße lehnen wir ab.</p>	<p>Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind und unterstützt somit das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbauland- und Stadtentwicklung.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt. Bei Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an die südlich des Gebiets vorgesehene Gemeinde-verbindungs-strasse wird die Durchfahrt durch die Planstraße A3 für den Individualverkehr gesperrt, wodurch diese für diesen Bebauungsplan nicht weiter über die Heinrich-Heine-Straße führt. Die Auswirkungen dieser Straße auf das städtebauliche Umfeld, und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Zusammenhang des erforderlichen Plan-feststellungs-verfahrens zu berücksichtigen sein.</p>

Ö2-06	Bürger/in Schreiben vom 18.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen. Die vorgesehenen 2 Vollgeschosse plus ein weiteres Dachgeschoss mit Pultdach mit einer Firsthöhe von 10,80 m sind angrenzend zur bereits bestehenden Bebauung nicht nachvollziehbar und völlig inakzeptabel. Der Entwurf passt keinesfalls zur bestehenden Bebauung und widerspricht allen bestehenden B- Plänen in Ihrer Begründung. Wir Anwohner werden erheblich in Ihrer Wohnqualität gestört und das Umfeld in der Randlage von Greifswald wird völlig verändert. Die Reihenhäuser und Doppelhäuser mit 2- 3 Vollgeschossen passen sichtlich nicht zum Charakter der Stadtrandsiedlung und entsprechen in keiner Weise dem vorhandenen Gebietscharakter. Es sollte zwingend eine</p>	<p>Die Einwände,.. Bedenken bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m</p>

Ö2-06	Bürger/in Schreiben vom 18.04.2022	Abwägung
	<p>Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p> <p>Im B- Plan 110 südliche der Chamissostraße wurde expliziert darauf geachtet, dass aus städtebaulichen Gründen nur und ausschließlich eingeschossige Wohnhäuser mit einer Wohneinheit und einer angemessene Gebäudehöhe bebaut werden. Selbst der Wunsch nach einer flachen Bebauung mittels Bungalows wurde untersagt.</p> <p>Im B- Plan 118 sollen nun bis zu 3 Geschosse mit einer Gebäudehöhe von 10,80 m mit zwei Wohneinheiten erlaubt werden, diese Entwicklung ist für uns Anwohner nicht tragbar! Selbst mit einer größeren Abstandsfläche ist die geplante Gebäudehöhe / Dichte für die bestehende Bebauung eine Zumutung.</p> <p>Der vorhandene Bedarf nach Einzelhäusern junger Familien, muss in der</p>	<p>festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamissostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Durch einen 20 bis 40 Meter breiten Korridor zwischen Bestandsbebauung und Baugrenzen in diesem Bebauungsplan einschließlich Grünkorridoren mit Baumpflanzungen wird das bestehende Wohnumfeld in nur sehr geringem Maß beeinflusst und gleichzeitig durch neue Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet.</p> <p>Die Dichte im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht signifikant höher als in umliegenden Bereichen. Der Bebauungsplan verfügt über einen hohen Grünraumanteil. In Reaktion auf die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde die Dichte im Gegensatz zur Variante 1 auf ein Mittelmaß reduziert.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt.</p>

Ö2-06	Bürger/in Schreiben vom 18.04.2022	Abwägung
	<p>Stadtrandsiedlung weiter umgesetzt werden, die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnraum muss in anderen B- Plänen wie Hafenstraße, Stralsunder Straße, Schönwalde und Ostseeviertel umgesetzt werden.</p> <p>Eine ausgewogene Nutzungsintensität der Stadtrandsiedlung besteht nur, wenn die Anzahl der Wohneinheiten wieder auf 34 bis 40 reduziert wird, wie es ein vorheriger Planungsentwurf schon hergab.</p>	<p>In den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen wird der beabsichtigte Eigenheimbau ermöglicht und eine hier nicht angemessene intensivere bauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen.</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Greifswald 2030plus besteht bis 2030 ein Neubaubedarf von Eigenheimen in Höhe von 1.037 Wohnungen. Planungsziel des Bebauungsplans ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, geeignet für Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In Fortschreibung des in der frühzeitigen Beteiligung erreichten Planungsstandes wird ein Mittelmaß an Wohnungen vorgesehen.</p>

Ö2-07	Bürger/in Schreiben vom 09.07.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir wie folgt Einspruch erheben.</p> <ol style="list-style-type: none"> die vorgesehene Bebauung des geplanten B- Plan, ausschließlich in zwei bis drei Vollgeschosse mit Flachdach oder Pultdach zur angrenzenden Bebauung ist völlig inakzeptabel. Junge Familien möchten sich ihr eigenes individuelles Haus erbauen. Die Vorgaben im Entwurf machen dieses leider unmöglich. Hier wird völlig am Bedarf vorbeigeplant. die vorgegebenen Dachformen und Höhen sollten doch in den dafür vorgesehenen Stadtgebieten erfolgen. Die Reihenhäuser und Doppelhäuser 	<p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin</p>

Ö2-07	Bürger/in Schreiben vom 09.07.2022	Abwägung
	<p>können nur von Investoren errichtet werden. Diese werden dann zu Höchstpreisen verkauft oder vermietet. Ist das im Interesse der Stadt? Will die Hansestadt nicht lieber junge Familien unterstützen und damit auch langfristig binden.</p> <p>3. Der ausliegende Entwurf entspricht in keiner Weise dem Gebietscharakter der Stadtrandsiedlung</p> <p>4. Im B- Plan 110 südliche Chamissostraße wurde expliziert darauf geachtet, (aus städtebaulichen Gründen nur und ausschließlich Eingeschossige Wohnhäuser mit einer Wohneinheit zu bebauen und eine angemessene Gebäudehöhe berücksichtigt).</p> <p>5. Eine ausgewogene Nutzungsintensität besteht nur, wenn die Anzahl der Wohneinheiten wieder auf 34 bis 40 reduziert wird, wie es ein vorheriger Planungsentwurf schon hergab.</p> <p>6. Auch mit Sicht auf die weitere städtebauliche Entwicklung südlich es B- Plan 118 darf sich keine Mehrgeschoszbauweise durchsetzen.</p>	<p>der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann.</p> <p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt. Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Greifswald 2030plus besteht bis 2030 ein Neubaubedarf von Eigenheimen in Höhe von 1.037 Wohnungen. Planungsziel des Bebauungsplans ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, geeignet für Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In Fortschreibung des in der frühzeitigen Beteiligung erreichten Planungsstandes wird ein Mittelmaß an Wohnungen vorgesehen.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im</p>

Ö2-07	Bürger/in Schreiben vom 09.07.2022	Abwägung
	<p>7. Leider wurde der Spielplatz auch neu und mitten in der Zufahrt zum Wohngebiet angeordnet. Dieser wäre im Bereich der Obstwiese viel sicherer, zumal der Spielplatz in der T.- Fontane- Straße nur 140 m entfernt ist.</p>	<p>Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind und unterstützt somit das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbauland- und Stadtentwicklung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Verortung des Spielplatzes im Bereich einer Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft zur Pflanzung von wiesenweg-begleitenden Obstbäumen wird die Aufenthaltsqualität für den Spielplatz deutlich erhöht. Gleichzeitig ist er für Kinder aus der Umgebung besser zu erreichen.</p>

Ö2-08	Bürger/in Schreiben vom 19.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen. Grundsätzlich würden wir als Anwohner die erste Variante 3 von 04/2021 mit einer anderthalb geschossigen Bauweise befürworten. Eine Variante mit Hausgruppen bzw. Doppelhäusern und Einzelhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 10.80 m stört das gesamte Erscheinungsbild der Stadtrandsiedlung. Durch den modernen Baustil mit Flachdach oder Pultdach könnte sich ein völlig verändertes Wohngebiet bilden. Eine Anpassung an den Bestand des Gebietscharakter wäre nicht gegeben. Es sollte zwingend weiter eine Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p>	<p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen, die Bedenken werden bereits berücksichtigt, bzw. werden wie folgt berücksichtigt. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße -10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m</p>

Ö2-08	Bürger/in Schreiben vom 19.04.2022	Abwägung
	<p>Der geplante Spielplatz wurde mitten in der Zufahrt zum Wohngebiet angeordnet. Der Kurvenbereich der Straße verursacht zusätzliche Gefahren für die Kinder. Dieser sollte wie schon bereits geplant im Bereich der Obstwiesen platziert werden.</p>	<p>und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Verortung des Spielplatzes im Bereich einer Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft zur Pflanzung von wiesenweg-begleitenden Obstbäumen wird die Aufenthaltsqualität für den Spielplatz deutlich erhöht. Gleichzeitig ist er für Kinder aus einem Großteil der Umgebung besser zu erreichen.</p>

Ö2-09	Bürger/in Schreiben vom 20.04.2022	Abwägung
	<p>Ich finde es ein Unding, dass in einer Stadt wie Greifswald wo Grundstücke für Einfamilienhäuser bereits rar gesät sind, nun auch noch welche erschlossen werden, wo der B-Plan Reihenhäuser oder Doppelhaushälften vorgibt! In Hinblick auf die aktuelle Preisentwicklung im Bausektor einschließlich der Rohstoffe sollte der Traum vom Eigenheim nicht zusätzlich dadurch genommen werden. 21</p>	<p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplans ist die Bauart mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, sodass die Eigentümer frei entscheiden können, in welcher Form gebaut werden soll. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und</p>

Ö2-09	Bürger/in Schreiben vom 20.04.2022	Abwägung
	Familien haben nun die Chance auf ein eigenes Zuhause, während andere sich mit einer DHH zufrieden geben müssen, Wand an Wand mit fremden zu wohnen und so viel Geld zu investieren. Das spricht dann doch eher für eine ETW als den Hausbau und macht Greifswald mehr als unattraktiv. Ich hoffe auf eine Änderung des BPlans.	Doppelhäuser sind energie-, flächen- und materialsparend und damit ein guter Kompromiss bei der Errichtung von Wohneigentum.
Ö2-10	Bürger/in Schreiben vom 22.04.2022	Abwägung
	Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen. Der neue Entwurf sieht ausschließlich zwei bis drei-geschossige Hausgruppen, Doppelhäuser oder Einzelhäuser mit mindestens 2 Vollgeschossen vor. Als unmittelbare Anwohner der Selma- Lagerlöf- Straße sind wir entsetzt über diese Art der Bebauung. Im B Plan 110 wurde noch explizit auf eine eingeschossige Bauweise geachtet und sich bewusst gegen mehrgeschossige Bauweise entschieden, eben um den Siedlungscharakter und Gebietscharakter zu erhalten. Die jetzige Planung mit einer Firsthöhe von 10,8 m direkt an die bestehende Bebauung heranzuführen ist nicht nachzuvollziehen. Im Sinne junger Familien mit dem Wunsch nach einem Eigenheim wird diese Art der Planung in keinster Weise gerecht, es öffnet nur Tür und Tor für Investoren, die meistmögliche Anzahl an Wohneinheiten zu errichten, um diese dann zu Höchstpreisen zu veräußern oder zu vermieten. Diese Mehrgeschossbauweise am Stadtrand ist eine völlige Fehlentwicklung für dieses Stadtgebiet. Wir fordern eine weitere Bebauung im Stil der Selma- Lagerlöf- Straße.	Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamirossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in

Ö2-10	Bürger/in Schreiben vom 22.04.2022	Abwägung
		<p>Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p> <p>Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann.</p>
Ö2-11	Bürger/in Schreiben vom 23.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen.</p> <p>Mit großer Verwunderung haben wir den neuen Entwurf für den geplanten B-Plan 118 – Südliche Fontanestraße eingesehen.</p> <p>Die Frage stellt sich, warum im B-Plan Nr. 118 nun die Wohndichte erheblich erhöht wird, was noch vor acht Jahren im B-Plan 110 mit der Begründung des Gebietscharakter Stadtrandsiedlung verhindert wurde.</p> <p>Es kann doch nicht das Ziel sein, eine Straße am Rande der Stadt mit futuristischen Mehrfamilienhäusern zu erschaffen.</p> <p>Was hat das mit der Unterstützung junger Familien zu tun.</p> <p>Es ist uns nicht verständlich das ein weiterer B-Plan mit Zuführung über die Stadtrandsiedlung überhaupt geplant wird. Im Jahre 2012 wurde der B-Plan 110 nur auf Grund des Baus eines Regenwassersammler dem Investor Immobilienwert Sachsen Aktiengesellschaft genehmigt. Weite Erschließungen für Wohnraum mit Zuführung über die Stadtrandsiedlung wurden dem Investor verwehrt.</p>	<p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Dichte im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht signifikant höher als in umliegenden Bereichen. Der Bebauungsplan verfügt über einen hohen Grünraumanteil. In Reaktion auf die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde die Dichte im Gegensatz zur Variante 1 auf ein Mittelmaß reduziert.</p> <p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p>

Ö2-11	Bürger/in Schreiben vom 23.04.2022	Abwägung
	<p>In den letzten Jahren wurde in Gebieten mit einer Mehrgeschossigen Bebauung erheblich Wohnraum zurück gebaut. Noch heute werden in Schönwalde und dem Ostseeviertel ganze Wohnblöcke abgerissen und Wohnraum vernichtet. Unsere weltoffene Stadt sollte doch lieber Familien mit Kindern unterstützen sich in Greifswald eine Zukunft aufzubauen. Das wäre der richtige Schritt die junge Abwanderung zu minimieren.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und die örtlichen Bauvorschriften dienen der Verhinderung von ortsbilduntypischen Bauweisen und Gestaltungen und ermöglichen eine kompakte und energieeffiziente Bauweise von Eigenheimen. In den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen wird der beabsichtigte Eigenheimbau ermöglicht und eine hier nicht angemessene intensivere bauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Bei den Annahmen zur Berechnung des Wohnungsbedarfs im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus wurden auch vereinzelte Rückbaumaßnahmen berücksichtigt, um den Wohnungsunternehmen eine flexible Anpassungen an die sich ändernden Ansprüche des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser pauschalisierte sanierungsbedingte Abgang von Wohnungen im seriellen Geschosswohnungsbau erfolgt u.a. aufgrund von unwirtschaftlichen energetischen Sanierungskosten, fehlenden Möglichkeiten zur barrierefreien Erschließung sowie zur Verbesserung von Stadtgestaltung und Städtebau.</p>

Ö2-11	Bürger/in Schreiben vom 23.04.2022	Abwägung
	Der Bebauungsplan mit zwei und drei Geschossen mit einer Firsthöhe von 10,80m lehnen wir hiermit ab. Wir fordern Sie auf die Geschossgröße (Firsthöhe) auf 8,50rn zu belassen, gemessen von der Oberkante Straße vor dem Grundstück.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ö2-12	Bürger/in Schreiben vom 24.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen.</p> <p>Die vorgesehenen 2 Vollgeschosse plus ein weiteres Dachgeschoss mit Pultdach mit einer Firsthöhe von 10,80 m sind angrenzend zur bereits bestehenden Bebauung nicht nachvollziehbar und völlig inakzeptabel.</p> <p>Der Entwurf passt keinesfalls zur bestehenden Bebauung und widerspricht allen bestehenden B- Plänen in Ihrer Begründung.</p> <p>Wir Anwohner werden erheblich in Ihrer Wohnqualität gestört und das Umfeld in der Randlage von Greifswald wird völlig verändert.</p> <p>Die Reihenhäuser und Doppelhäuser mit 2- 3 Vollgeschossen passen sichtlich nicht zum Charakter der Stadtrandsiedlung und entsprechen in keiner Weise dem vorhandenen Gebietscharakter. Es sollte zwingend eine Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p> <p>Im B- Plan 110 südliche der Chamissostraße wurde expliziert darauf geachtet, dass aus städtebaulichen Gründen nur und ausschließlich eingeschossige Wohnhäuser mit einer Wohneinheit und einer angemessene Gebäudehöhe bebaut werden. Selbst der Wunsch nach einer flachen Bebauung mittels Bungalows wurde untersagt.</p> <p>Im B- Plan 118 sollen nun bis zu 3 Geschosse mit einer Gebäudehöhe von 10,80 m mit zwei Wohneinheiten erlaubt werden, diese Entwicklung ist für uns Anwohner nicht tragbar! Selbst mit einer größeren Abstandsfläche ist die geplante Gebäudehöhe / Dichte für die bestehende Bebauung eine Zumutung.</p>	<p>Die Einwände,, Bedenken bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamissostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das</p>

Ö2-12	Bürger/in Schreiben vom 24.04.2022	Abwägung
	<p>Der vorhandene Bedarf nach Einzelhäusern junger Familien, muss in der Stadtrandsiedlung weiter umgesetzt werden, die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnraum muss in anderen B- Plänen wie Hafenstraße, Stralsunder Straße, Schönwalde und Ostseeviertel umgesetzt werden.</p> <p>Eine ausgewogene Nutzungsintensität der Stadtrandsiedlung besteht nur, wenn die Anzahl der Wohneinheiten wieder auf 34 bis 40 reduziert wird, wie es ein vorheriger Planungsentwurf schon hergab.</p>	<p>Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Durch einen 20 bis 40 Meter breiten Korridor zwischen Bestandsbebauung und Baugrenzen in diesem Bebauungsplan einschließlich Grünkorridoren mit Baumpflanzungen wird das bestehende Wohnumfeld in nur sehr geringem Maß beeinflusst und gleichzeitig durch neue Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet.</p> <p>Die Dichte im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht signifikant höher als in umliegenden Bereichen. Der Bebauungsplan verfügt über einen hohen Grünraumanteil. In Reaktion auf die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde die Dichte im Gegensatz zur Variante 1 auf ein Mittelmaß reduziert.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. In den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen wird der beabsichtigte Eigenheimbau ermöglicht und eine hier nicht angemessene intensivere bauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen.</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Greifswald 2030plus besteht bis 2030 ein Neubaubedarf von Eigenheimen in Höhe von 1.037 Wohnungen. Planungsziel des Bebauungsplans ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von</p>

Ö2-12	Bürger/in Schreiben vom 24.04.2022	Abwägung
		allgemeinen Wohngebieten, geeignet für Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In Fortschreibung des in der frühzeitigen Beteiligung erreichten Planungsstandes wird ein Mittelmaß an Wohnungen vorgesehen.

Ö2-13+ Ö2-14	Bürger/in beide Schreiben vom 25.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen.</p> <p>Die Reihenhäuser und Doppelhäuser mit 2- 3 Vollgeschossen passen sichtlich nicht zum Charakter der Stadtrandsiedlung und entsprechen in keiner Weise dem vorhandenen Bebauungscharakter.</p> <p>Es sollte zwingend eine Einzelhausbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden. Der große Grünanteil im Wohngebiet ist jedoch sehr zu begrüßen und sollte beibehalten werden.</p>	<p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen</p>

Ö2-13+ Ö2-14	Bürger/in beide Schreiben vom 25.04.2022	Abwägung
	<p>Die geplante Zufahrt zum Bebauungsplan über die Stadtrandsiedlung ist jedoch nicht nachvollziehbar. Die bestehenden Festlegungen, weitere Erschließungen nur über neu zu errichtenden Zuwegungen zu genehmigen, wird damit unterlaufen.</p> <p>Unsere Schulkinder müssen diese Kreuzung als Schulweg nutzen, was heute schon teilweise nur mit sehr hohen Gefahren möglich ist.</p>	<p>Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt. Die Erschließung des Gebiets für Kraftfahrzeuge soll nur so lange über die Heinrich-Heine-Straße erfolgen, bis die Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung gefunden wurde. Hierzu ist in südlicher Richtung eine Straßenverbindung vorgesehen. Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann. In der Heinrich-Heine-Straße und den umliegenden Bereichen sind maximal Tempo 30 oder Tempo 7 erlaubt. Des Weiteren sind bauliche Verkehrs-beruhigungs-elemente errichtet worden. Von einem signifikant erhöhtem Sicherheitsrisiko für bestimmte Nutzergruppen außerhalb des Bebauungsplangebietes wird daher nicht ausgegangen.</p>

Ö2-15	Bürger/in Schreiben vom 25.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgenden Einspruch erheben.</p> <p>Die geplante Zufahrt zum Bebauungsplan über die Heinrich- Heine- Straße und Schillerstraße ist heute schon völlig überlastet und für Fußgänger und Radfahrer sehr gefährlich. Die Doppelkurve im Kreuzungsbereich ist nicht einsehbar und verursacht ein sehr großes Sicherheitsrisiko.</p> <p>Die Schulkinder der gesamten Anliegerstraßen müssen diese Kreuzung als Schulweg nutzen. Es wurde durch Zählungen mehrfach nachgewiesen, das die Kapazitäten der Straße völlig überlastet ist.</p> <p>Eine Zuwegung für ein weiteres Wohngebiet ist mehrfach ausgeschlossen worden.</p> <p>Mit der aktuellen Vorlage des B- Plan wurde die Bebauungsdichte nochmals erhöht, was nur zu Lasten der Sicherheit gehen kann. Übernimmt die Hansestadt Greifswald die Verantwortung für einen völlig unsicheren Kreuzungsbereich, den die Fußgänger und Radfahrer nutzen. Zusätzlich befindet sich auch noch eine Buswartehalle in unmittelbarer Nähe. Die Grüne Politik der Hansestadt möchte die Anwohner überzeugen die öffentlichen Verkehrsmittel oder das Lastenrad... zu nutzen. Die Situation der Kreuzung ändert sich nicht mit dem Ausbau der Heinrich Heine Straße. Durch den schlechten Zustand der Straße wird diese jetzt noch teilweise umfahren, was sich jedoch nach dem Ausbau ändern wird. Ein neues Wohngebiet kann nur wie auch mehrfach geplant und beschlossen über die Herrenhufer Straße erfolgen.</p>	<p>Die Anregungen bzw. Bedenken werden zur Kenntnis genommen, bzw. bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann.</p> <p>In der Heinrich-Heine-Straße und den umliegenden Bereichen sind maximal Tempo 30 oder Tempo 7 erlaubt. Des Weiteren sind bauliche Verkehrs-beruhigungs-elemente errichtet worden. Von einem signifikant erhöhtem Sicherheitsrisiko für bestimmte Nutzergruppen außerhalb des Bebauungsplangebietes wird daher nicht ausgegangen. Konkrete Regelungen werden im Rahmen der Straßenplanung vorgenommen. Im Bebauungsplan werden lediglich Flächen festgesetzt und die Zweckbestimmung bestimmt. Dies wurde mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt, welches für den künftigen Ausbau der Verkehrsfläche zuständig ist. Der aktuelle Stand der Straßenplanung kann auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgerufen werden.</p> <p>Die Erschließung des Gebiets für Kraftfahrzeuge soll nur so lange über die Heinrich-Heine-Straße erfolgen, bis die Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung gefunden wurde. Hierzu ist in südlicher</p>

Ö2-15	Bürger/in Schreiben vom 25.04.2022	Abwägung
		Richtung eine Straßenverbindung vorgesehen.

Ö2-16	Bürger/in Schreiben vom 26.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir vehement Einspruch erheben.</p> <p>Es sollte zwingend weiter eine Einzelhausbebauung angrenzend an den bestehenden Baubestand angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden. Durch die Vorgabe der Bebauung und der Parzellierung ist es jungen Familien nicht möglich sich ein eigenes Haus zu bauen. Hier wird den Bauträgern Tür und Tor geöffnet, um Wohnraum zu Höchstpreisen im Verkauf oder in der Vermietung zu erzielen.</p> <p>Im Unterpunkt 2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept weisen Sie nach Auswertung eine Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Sozial und Mietwohnungen) wie auch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Laut Prognose des ISEK besteht bis 2230 ein</p>	<p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Im überwiegenden Teil des Bebauungsplans ist die Bauart mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, sodass die Eigentümer frei entscheiden können, in welcher Form gebaut werden soll. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und Doppelhäuser sind energie-, flächen- und materialsparend und damit ein guter Kompromiss bei der Errichtung von Wohneigentum.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind und unterstützt somit das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbauland- und Stadtentwicklung.</p> <p>Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann.</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Greifswald 2030plus ist eine Reihe von Daten erhoben und ausgewertet worden,</p>

Ö2-16	Bürger/in Schreiben vom 26.04.2022	Abwägung
	<p>Neubaubedarf in Höhe von 2962 WE wobei für die EZFH 1037 WE veranschlagt werden. Es werden seit Jahren Wohnungen in Geschossbauweise konzentriert lehrgezogen und abgerissen. Auch für 2022 ist ein weiterer Rückbau geplant. Wie belegen Sie Ihre Zahlen? Wie viele Anträge von Anwohner der Hansestadt liegen Ihnen vor, die ein eigenes Haus errichten möchten. Wie viel Wohnraum erträgt unsere Stadt noch?</p> <p>Es ist heute bereits mit langen Fahrzeiten gezeichnet von völlig verstopften Straßen im Berufsverkehr in die Stadt zu gelangen. Eine weiter Verdichtung der Randlage der Stadtrandsiedlung mit Hausgruppen und Doppelhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen ist uns unverständlich und lehnen wir vehement ab.</p>	<p>wonach sich der Wohnungsbedarf und die Haushaltsgrößen im Lauf der Zeit geändert haben und mehr Menschen nach Greifswald ziehen. Hiernach wurden die benannten Rückschlüsse gezogen.</p> <p>Bei den Annahmen zur Berechnung des Wohnungsbedarfs im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus wurden auch vereinzelte Rückbaumaßnahmen berücksichtigt, um den Wohnungsunternehmen eine flexible Anpassungen an die sich ändernden Ansprüche des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser pauschalierte sanierungsbedingte Abgang von Wohnungen im seriellen Geschosswohnungsbau erfolgt u.a. aufgrund von unwirtschaftlichen energetischen Sanierungskosten, fehlenden Möglichkeiten zur barrierefreien Erschließung sowie zur Verbesserung von Stadtgestaltung und Städtebau.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann.</p>

Ö2-17	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
	im Rahmen der Bürgerbeteiligung gern. §3 Absatz 1 des Baugesetzbuches zum	Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Ö2-17	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
	<p>Bebauungsplan-Entwurf und der Aufstellung einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des o.g. Vorentwurfes möchte wir – als Einspruch - die nachstehend näher beschriebenen Anregungen bzw. Bedenken vorbringen:</p> <p>Wir haben unser Grundstück in der [REDACTED] auf Grundlage des Bebauungsplans 110 gekauft. Da ist die Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße, die an unserer Grundstücksgrenze lang führt als L/F/R (Landwirtschaftsweg/ Fuß- und Radweg) ausgewiesen. Im Bebauungsplan 118 wird dort jetzt eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Wir haben unser Haus als auch die Außenanlagen anhand der Bedingungen des Bebauungsplanes geplant. Bei einer Straße hätten wir die Räume, Terrasse und den Garten sicherlich anders geplant.</p> <p>Ich verstehe nicht, wie ein Bebauungsplan derart kurzfristig geändert werden kann, Insbesondere die Lärmentwicklung ist bei einer Straße eine andere als bei einem Fuß- und Radweg.</p>	<p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind und unterstützt somit das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbauland- und Stadtentwicklung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, der seit 1999 ausgenommen einiger Teilbereiche wirksam ist, sind Flächen südlich des B-Plan-Gebiets Nr. 25 – Fontanestraße- sowie des B-Plan-Gebiets Nr. 110 – Südlich Chamiossostraße – als Wohnbauflächen dargestellt. Die Fläche des B-Plans Nr. 118 wird aus dem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) entwickelt und sieht die Entwicklung von überwiegend Allgemeinen Wohngebieten vor. Demzufolge war eine weitere bauliche Entwicklung südlich der Stadtrandsiedlung absehbar. Durch den B-Plan Nr. 118 erfolgt eine geringfügige Überplanung der B-Pläne Nr. 90 und Nr. 110, wobei die als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich bzw. Landwirtschaftsweg / Fuß- und Radweg festgesetzten Bereiche der Heinrich-Heine-Straße überplant werden, um erforderliche Bestimmungen für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets des Bebauungsplans 118 – Südlich Fontanestraße – treffen zu können.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt. Die Erschließung des Gebiets für Kraftfahrzeuge soll nur so lange über die Heinrich-Heine-Straße erfolgen, bis die Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in</p>

Ö2-17	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
	<p>Durch einen Nießbraucheintrag für die auf unserem Grundstück, weiß ich dass, eine Niederdruckgasleitung unter dem genannten Weg liegt. Dies ist dem Bebauungsplan nach nicht klar ersichtlich und beschrieben. Diese führt auch über eine Ecke unseres Grundstückes. Diese Gasleitung liegt nicht besonders tief nach Auskunft der Stadtwerke bei einer Vor-Ort-Begehung. Beim Zaunbau mussten wir darauf bereits Rücksicht nehmen. Wie kann an dieser Stelle jetzt dort eine KFZ-Straße gebaut werden?</p> <p>Die neue Straßenführung durch die verlängerte Heinrich-Heine-Straße führt zu einer deutlichen Lärmbelästigung auf die anliegenden Grundstücke, also auch an unserem, v.a. da das gesamte neue Gebiet nur durch die eine Zufahrt ermöglicht wird. In unserer Region herrschen über da Jahr gesehen vorwiegend Westwinde. Das bedeutet, der Verkehrslärm des neuen Wohngebietes als auch der Straße wird überwiegend uns betreffen. Warum wurde dies bei den geplanten grünen Ausgleichsmaßnahmen nicht berücksichtigt? Scheinbar geht es nur um Aufenthaltsqualitäten für neue Ansiedler?</p> <p>Laut Bebauungsplan soll die Heinrich-Heine-Straße vorerst als Hauptzufahrtsstraße dienen und auf der anderen Seite als Rad-Hauptroute, die eine schnelle und sichere Anbindung an die Innenstadt ermöglicht. Dies scheint mir ein Widerspruch an sich, da die jetzige Straßenbreite mit zukünftigem Fußweg schwer einen Fahrradweg mit Straße zulässt.</p> <p>Bereits jetzt ist die Nutzung von der Heine-Straße v.a. beim Überqueren der Siemensallee durch die enge Kurve nicht sicher möglich. Insbesondere für die Kinder ist dies ein deutlicher Gefährdungspunkt. Bei allen städtebaulichen Planungen ist aktuell ein sicherer Fahrradweg für die Kinder zu den Schulen nicht berücksichtigt. Es gibt keine ausgewiesenen Radwege oder selbst benutzbare Fußgängerwege.</p>	<p>Hinrichshagen oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung gefunden wurde. Hierzu ist in südlicher Richtung eine Straßenverbindung vorgesehen.</p> <p>Der Einwand ist bereits wie folgt berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind in den Kapiteln 3.4 „Stadttechnische Infrastruktur“ und 4.4.2 „Sonstige stadttechnische Erschließung“ benannt, dass sich in der Heinrich-Heine-Straße unter anderem eine Gasniederdruckleitung befindet. Im Zuge der gesonderten Ausbauplanung der Heinrich-Heine-Straße werden unter anderem vorhandene Leitungen Berücksichtigung finden.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt. Bei Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an die südlich des Gebiets vorgesehene Gemeindeverbindungsstraße wird die Durchfahrt durch die Planstraße A3 für den Individualverkehr gesperrt, wodurch diese für diesen Bebauungsplan nicht weiter über die Heinrich-Heine-Straße führt. Die Auswirkungen dieser Straße auf das städtebauliche Umfeld, und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Zusammenhang des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen sein. Die Erschließungsfigur ist durch die vorhandene Infrastruktur größtenteils vorgegeben. Bei der Positionierung der Grün- und Ausgleichsflächen wurde auf eine Lösung im Sinne der Interessen der Allgemeinheit geachtet. Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet</p>

Ö2-17	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
	<p>Desweiteren ist der jetzige Bereich von Selma-Lagerlöf-Straße, Heinrich-Heine-Straße und Fontane- Straße als Spielstraßen ausgewiesen. Diese werden von den Kindern intensiv genutzt, insbesondere auf dem Weg zum Spielplatz in der Fontanestraße als auch auf dem Weg in die nahe gelegenen Kindergärten. Wird dieser Bereich der neue Hauptzugangspunkt erhöht diese die Gefährdung der Kinder erheblich.</p> <p>Bei den geplanten Spielplätzen wäre es schön, auf die realen Bedürfnisse der Kinder einzugehen. Alle in der Nähe befindenden Spielplätze werden von den Kindern allgemein als langweilig empfunden.</p> <p>Zudem erheben wir Einspruch über die für das Gebiet erlaubten Geschoss Höhen. Diese liegen mit 11,3m deutlich über die im Wohngebiet erlaubten Höhen (8,30m). Mit 3-geschossigen Häusern ergibt sich eine deutliche Änderung des Raumes.</p> <p>Gerne erörtern wir unsere Bedenken persönlich mit der Stadt.</p>	<p>entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann.</p> <p>In der Heinrich-Heine-Straße und den umliegenden Bereichen sind maximal Tempo 30 oder Tempo 7 erlaubt. Des Weiteren sind bauliche Verkehrs-beruhigungs-elemente errichtet worden. Von einem signifikant erhöhtem Sicherheitsrisiko für bestimmte Nutzergruppen außerhalb des Bebauungsplangebietes wird daher nicht ausgegangen. Konkrete Regelungen werden im Rahmen der Straßenplanung vorgenommen. Im Bebauungsplan werden lediglich Flächen festgesetzt und die Zweckbestimmung bestimmt. Dies wurde mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt, welches für den künftigen Ausbau der Verkehrsfläche zuständig ist. Der aktuelle Stand der Straßenplanung kann auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgerufen werden.</p> <p>Ihre Anregung wird an die zuständige Abteilung weitergegeben.</p> <p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem</p>

Ö2-17	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
		geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiessostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.

Ö2-18	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
	<p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans und der Aufstellung über die örtlichen Bauvorschriften möchten wir als Einspruch nachstehende Anregungen vorbringen.</p> <p>Die geplante Zufahrt zum Bebauungsplan über die Heinrich- Heine- Straße und Schillerstraße ist heute schon für Fußgänger und Radfahrer insbesondere für Kinder sehr gefährlich. Die Doppelkurve im Kreuzungsbereich der Heinrich-Heine- Straße ist nicht einsehbar und verursacht ein sehr großes Sicherheitsrisiko.</p> <p>Die Schulkinder nutzen gerade diese Straße als Schulweg.</p> <p>Eine Anbindung für ein neues Wohngebiet wurde seit Jahren von der Hansestadt untersagt. Mit dem ausliegenden Entwurf soll die Zuführung über eine Spielstraße erfolgen.</p> <p>Dieses ist nicht akzeptabel, und geht zu Lasten der Sicherheit unserer Kinder im gesamten Wohngebiet.</p> <p>Der Kreuzungsbereich zur Theodor- Fontane- Straße ist für den Verkehr nicht einsehbar, dieser sollte für ein zusätzliches Wohngebiet nicht genutzt werden.</p> <p>Eine Zuführung über Klaus Groht- Straße und der westlichen Theodor- Fontane</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt. Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann. In der Heinrich-Heine-Straße und den umliegenden Bereichen</p>

Ö2-18	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
	<p>Straße wäre hier viel Sicherer und für die Zuwegung kürzer.</p> <p>Des Weiteren ist es für uns auch unverständlich, die Bebauungshöhe gerade im Randgebiet auf bis zu drei Vollgeschosse zu erhöhen. Der Charme der Stadtrandsiedlung sollte doch erhalten bleiben.</p>	<p>sind maximal Tempo 30 oder Tempo 7 erlaubt. Des Weiteren sind bauliche Verkehrs-beruhigungs-elemente errichtet worden. Von einem signifikant erhöhtem Sicherheitsrisiko für bestimmte Nutzergruppen außerhalb des Bebauungsplangebietes wird daher nicht ausgegangen. Konkrete Regelungen werden im Rahmen der Straßenplanung vorgenommen. Im Bebauungsplan werden lediglich Flächen festgesetzt und die Zweckbestimmung bestimmt. Dies wurde mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt, welches für den künftigen Ausbau der Verkehrsfläche zuständig ist. Der aktuelle Stand der Straßenplanung kann auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgerufen werden.</p> <p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte</p>

Ö2-18	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
		oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.
Ö2-19	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände einreichen.</p> <p>Uns ist leider unverständlich, dass es in so kurzer Zeit in den Bebauungsplänen so unterschiedliche und Widersprüchliche Begründungen zum An der Bebauung. Im Bebauungsplan 110 wurde expliziert auf eine 1½ geschossige Bauweise im Sinne des Gebiets- und Siedlungscharakters verwiesen. & wurde bewusst auf eine mehrgeschossige Bauweise verzichtet, um die bestehende Bauweise beizubehalten um, der Randlage der Stadtrandsiedlung gerecht zu werden und eine Fehlentwicklung zu vermeiden.</p> <p>Dieses hatte hohe Priorität.</p> <p>Im aktuellen Bebauungsplan dürfen ausschließlich nur zwei und drei Vollgeschosse errichtet werden. Sicherlich verändert sich in den Jahren der Baustil, aber es gibt bestimmt genügend junge Familien mit mittleren Einkommen, die einen Bauantrag gestellt haben, um ein klassisches Einfamilienhaus zu bauen. Gerade bei den derzeit sich ständig steigenden Preisen sind diese Forderungen nur noch von Investoren zur realisieren. Familien mit mittleren Einkommen bleibt der Wunsch nach einem eigenen kleinem Haus mit Grundstück verwehrt Häusergruppen von bis zu 10,80 m maximale Höhe bedeutet für uns in der Nachbarschaft maximale Einschränkungen in Bezug auf Wohn- und Lebensqualität.</p> <p>Wir halten es für sinnvoll die Geschossgröße zwingend auf 1 ½ Geschosse beizubehalten und auf Reihenhäuser komplett zu verzichten bzw. nicht unmittelbar zur schon bestehenden Bebauung zu platzieren. Im B- Plan 88 fügt sich eine 1 ½ geschossige Reihenhausanlage vorzüglich in die umgrenzende Bebauung ein, ohne sie negativ zu stören.</p>	<p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend.</p>

Ö2-19	Bürger/in Schreiben vom 27.04.2022	Abwägung
		<p>Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p> <p>Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann.</p>
Ö2-20	Bürger/in Schreiben vom 28.04.2022	Abwägung
	<p>Der vorliegende Entwurf ist ein gelungener Kompromiss zu den drei Varianten im Vorentwurf.</p> <p>Den grünen Korridor im Norden und Osten in Abgrenzung zur bestehenden Bebauung in der Fontane-Str. ist dabei besonders hervorzuheben.</p> <p>Mit der Zulassung von drei Vollgeschossen in den WA 1 und 3 ist man aber über das Ziel hinaus geschossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte</p>

Ö2-20	Bürger/in Schreiben vom 28.04.2022	Abwägung
	<p>Hier sollte man ernsthaft darüber nachdenken, ob man dem Charakter der Stadtrandsiedlung mehr Rechnung trägt und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.</p>	<p>oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p>

Ö2-21	Bürger/in Schreiben vom 29.04.2022	Abwägung
	<p>gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen. Eine Variante mit Hausgruppen bzw. Doppelhäusern und Einzelhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 10,80 m stört das gesamte Erscheinungsbild der Stadtrandsiedlung. Durch den modernen Baustil mit Flach- oder Pultdach könnte sich ein völlig verändertes Wohngebiet bilden. Eine Anpassung an den Bestand des Gebietscharakters ist mit dieser Art der Bebauung nicht gegeben.</p> <p>Es sollte zwingend weiter eine Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Durch die Vorgabe der Bebauung und der Parzellierung ist es jungen Familien nicht möglich, sich ein eigenes Haus zu bauen. Hier wird den Bauträgern Tür und Tor geöffnet, um Wohnraum zu Höchstpreisen im Verkauf oder in der Vermietung zu erzielen. Die Hansestadt Greifswald sollte es den jungen Familien erleichtern, Wohnraum</p>	<p>Die Bedenken, bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar</p>

Ö2-21	Bürger/in Schreiben vom 29.04.2022	Abwägung
	<p>anzuschaffen und eine Möglichkeit geben, durch Eigenleistungen die Kosten zu minimieren. Kleine Grundstücke mit kleinen Häusern würden wohl eher Familien zum Erwerb und Bauen animieren.</p> <p>Grundsätzlich würden wir als Anwohner die erste Variante 3 von 4/2021 mit einer anderthalbgeschossigen Bauweise mit roten Dachflächen befürworten.</p>	<p>über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p> <p>Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ö2-22	Bürger/in Schreiben vom 03.05.2022	Abwägung
	<p>zum Entwurf des B-Plans 11 8 möchte ich folgende Anmerkungen geben:</p> <p>1. Bitte lassen Sie mehr Spielraum bei den Dachformen. In den umliegenden Bebauungen sind überwiegend Sattel- und Walmdachbebauungen vorhanden. Optisch würde es für mich einen Bruch darstellen, wenn nun überwiegend Häuser mit Flachdächern dort gebaut werden würden.</p> <p>2. Aus eigenem Interesse liegt mir viel daran ein Grundstück für eine Einzelhausbebauung zu bekommen. Daher wünsche ich mir mehr Einzelhäuser, statt Reihen- oder Doppelhäusern.</p>	<p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und die örtlichen Bauvorschriften dienen der Verhinderung von ortsbilduntypischen Bauweisen und Gestaltungen und ermöglichen eine kompakte und energieeffiziente Bauweise von Eigenheimen. Auch bei Flachdächern sind Variationen möglich. Des Weiteren ermöglichen sie die Errichtung von PV-Anlagen oder Gründächern, die einen wertvollen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz leisten.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplans ist die Bauart mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, sodass die Eigentümer frei entscheiden können, in welcher Form gebaut werden soll. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und Doppelhäuser sind energie-, flächen- und materialsparend und damit ein guter Kompromiss bei der Errichtung von Wohneigentum.</p>
Ö2-23	Bürger/in Schreiben vom 03.05.2022	Abwägung
	<p>gegen den am 21.02.2021 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir vehement Einspruch erheben.</p> <p>Aus unserer Sicht sollte zwingend eine Einzelhausbebauung in Anlehnung an den bestehenden Baubestand angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden. Durch die Vorgabe der Bebauung und der Parzellierung ist es jungen Familien nicht möglich, sich ein eigenes Haus zu bauen. Hier wird den Bauträgern Tür und Tor geöffnet, um Höchstpreise im Verkauf oder in der Vermietung von Wohnraum zu erzielen.</p>	<p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplans ist die Bauart mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, sodass die Eigentümer frei entscheiden können, in welcher Form gebaut werden soll. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und Doppelhäuser sind energie-, flächen- und materialsparend und damit ein guter Kompromiss bei der Errichtung von Wohneigentum.</p>

Ö2-23	Bürger/in Schreiben vom 03.05.2022	Abwägung
	<p>Im Unterpunkt 2.5 „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ weisen Sie nach Auswertung eine Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Sozial und Mietwohnungen) wie auch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Laut Prognose des ISEK besteht bis 2230 ein Neubaubedarf in Höhe von 2962 WE wobei für die EZFH 1037WE veranschlagt werden. Es werden seit Jahren Wohnungen in Geschossbauweise konzentriert leergezogen und abgerissen. Auch für 2022 ist ein weiterer Rückbau geplant.</p> <p>Eine weitere Verdichtung der Randlage der Stadtrandsiedlung mit Hausgruppen und Doppelhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen ist uns unverständlich und lehnen wir daher vehement ab. Vielmehr sollte durch eine Einzelhausbebauung in Anlehnung an den bestehenden Baubestand der Charakter der Stadtrandsiedlung erhalten und gestärkt werden.</p>	<p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p> <p>Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Greifswald 2030plus ist eine Reihe von Daten erhoben und ausgewertet worden, wonach sich der Wohnungsbedarf und die Haushaltsgrößen im Lauf der Zeit geändert haben und mehr Menschen nach Greifswald ziehen. Hiernach wurden die benannten Rückschlüsse gezogen.</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind und unterstützt somit das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbauland- und</p>

Ö2-23	Bürger/in Schreiben vom 03.05.2022	Abwägung
		Stadtentwicklung.
Ö2-24	Bürger/in Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>Zu dem Entwurf des B-Planes vom 21.02.2022 möchte ich Folgendes mitteilen:</p> <p>Bei einer evtl. Realisierung des B-Planes wird der Verkehr in der Fontane-Straße (Spielstraße) weiter zunehmen. Schon gegenwärtig wird diese Straße auch verhältnismäßig häufig von Fahrzeugen als Durchfahrt genutzt, die nicht den Anwohnern des B-Plans Nr. 25 zuzurechnen sind. Die einzuhaltende Höchstgeschwindigkeit wird dabei nicht selten deutlich überschritten! Meines Erachtens entsteht somit eine nicht tolerierbare Erhöhung der Unfallgefahr / Gefährdung spielender Kinder und des Geräuschpegels. Mit welchen Maßnahmen soll der Verschlechterung der Bestandssituation entgegengewirkt werden?</p> <p>Nicht erkennbar ist die Höhenfestlegung für die Planstraßen A1 bis A3 und B1</p>	<p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann.</p> <p>In der Heinrich-Heine-Straße und den umliegenden Bereichen sind maximal Tempo 30 oder Tempo 7 erlaubt. Des Weiteren sind bauliche Verkehrs-beruhigungs-elemente errichtet worden. Von einem signifikant erhöhtem Sicherheitsrisiko für bestimmte Nutzergruppen außerhalb des Bebauungsplangebietes wird daher nicht ausgegangen. Konkrete Regelungen werden im Rahmen der Straßenplanung vorgenommen. Im Bebauungsplan werden lediglich Flächen festgesetzt und die Zweckbestimmung bestimmt. Dies wurde mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abgestimmt, welches für den künftigen Ausbau der Verkehrsfläche zuständig ist. Der aktuelle Stand der Straßenplanung kann auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgerufen werden.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>

Ö2-24	Bürger/in Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>bis B6. Wie werden diese Höhen festgelegt / definiert?</p> <p>Zum Vorentwurf des B-Planes wurde der Eingang meiner Hinweise am 05.04.2021 bestätigt. Die mit Mail vom 07.04.2021 (F. Schubert) angekündigte Antwort ist nicht bei mir eingegangen. Liegt hier evtl. ein Versäumnis / Verfahrensfehler o. ä. vor?</p>	<p>Im B-Plan ist keine Höhe der Verkehrsflächen festgesetzt. Dies wird bei der Objektplanung definiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen wurden bei der weiteren Planbearbeitung durch die Verwaltung berücksichtigt. Anschließend werden diese in den zuständigen Fachausschüssen und der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geprüft. Über deren Behandlung wird nach Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von der Bürgerschaft ein Beschluss gefasst. Erst im Anschluss daran erfolgt eine Information an den Einsendenden.</p>

Ö2-25	Bürger/in Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen. Im neuen Vorentwurf (Variante 4 V4) soll die Bebauungsmöglichkeit für 50 Wohneinheiten neu entstehen. Die Häuser sollen möglichst die Erneuerbaren Energiequellen zur Erzeugung Ihres Eigenbedarfs nutzen, was in Anbetracht des Klimaschutzes und der momentan Versorgungssicherheiten sehr zu begrüßen ist. Leider sind die Vorgaben zur Bebauung, sowie die Anordnung der Häuser hinsichtlich der Ausrichtung und der Dachform sehr Nachteilig. Eine optimale Ausrichtung ist Grundsätzlich nach Süden mit einer Dachneigung von 30°. Der Hinweis auf Wärmepumpen mit PV Strom zu versorgen, ist jedoch ein nicht realisierbaren Hinweis. In den Wintermonaten, wo der Stromverbrauch der Wärmepumpen den Höchstverbrauch erreicht, erzeugen die PV Anlagen nur ca. 10 % Ihres Jahresertrags.</p> <p>Das Schallschutztechnische Gutachten weist leider keine Ermittlung des bestehenden Außen Lärmpegels auf. Messungen als Grundlage der Ermittlungen wurden nicht berücksichtigt. Der Geräuschpegel der Ortsumgehungsstraße sowie der Windkraftanlagen im</p>	<p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt. Zur Nutzung erneuerbarer Energien und anderer energiesparender Maßnahmen sind eine Vielzahl an Optionen möglich: PV-Anlagen auf Flachdächern und an Fassaden sind nicht ausgeschlossen und begrünte Flachdächer sind zulässig. Begrünte Fassaden sind nicht unzulässig und in der Begründung auf deren positiven Nutzen hingewiesen. Zur Verdeutlichung ist eine Konkretisierung unter II. Örtliche Bauvorschriften hinzugefügt. Des Weiteren kann die Sonnenenergie passiv sowie Geothermie genutzt werden. Weitere Festsetzungen dienen, vor allem im Bereich des WA3, der Ortsbildpflege und der Wirkung in Richtung bestehender Bebauung.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der bestehenden Straßen im Umfeld des Plangebietes wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118</p>

Ö2-25	Bürger/in Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>Süden zu Bebauungsgebiet ist heute teilweise unzumutbar. Dieses muss die Grundlage der Untersuchung sein.</p> <p>In der Schalltechnischen Untersuchung ist im Punkt 3 örtlicher Verhältnisse auf eine maximale Bebauung mit zwei Vollgeschossen hingewiesen worden. Im Auslegungsentwurf weisen Sie die Möglichkeit von drei Vollgeschosse mit Pultdach auf. Dieses kann durchaus auch als Wohnebene genutzt werden.</p> <p>Mehrfach wird im Entwurf auf die Ortsbildpflege hingewiesen. Hierbei sollte doch die Bebauung auf 8,50 m mit anderthalb Geschossen belassen werden.</p> <p>Reihenhäuser im Osten zur bestehenden Bebauung mit drei Vollgeschossen sind für uns als Anwohner völlig unakzeptabel, und nicht hinnehmbar. Dieses sollte in Westen welcher geografisch wesentlich tiefer liegt, erfolgen.</p>	<p>„Südlich Fontanestraße“ der Stadt Greifswald“ erarbeitet. Der ermittelte Außenlärmpegel im Nullfall entspricht dem Lärmpegelbereich I, Schallschutzmaßnahmen diesbezüglich sind daher nicht notwendig.</p> <p>Schalltechnische Untersuchungen in Bezug auf bestehende Windkraftanlagen sind im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen gewesen, der die Flächen dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausweist. Eine Beschallung über Gebühr ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Für die Schalltechnische Untersuchung ist davon ausgegangen worden, dass aufgrund der Festsetzungen für Gebäude mit drittem Vollgeschoss auf dieser Ebene keine Aufenthaltsräume errichtet werden. Des Weiteren werden die Lärmauswirkungen der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße, im Zusammenhang mit dem erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen sein.</p> <p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen</p>

Ö2-25	Bürger/in Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
		Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.
Ö2-26	Bürger/in Schreiben vom 05.05.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgende Einwände vorbringen.</p> <p>Die vorgesehenen zwei Vollgeschosse plus ein weiteres Dachgeschoss mit Pultdach mit einer Firsthöhe von 10.80 m sind angrenzend zur bereits bestehenden Bebauung nicht nachvollziehbar und völlig inakzeptabel.</p> <p>Der Entwurf passt überhaupt nicht zur bestehenden Bebauung und widerspricht allen bestehenden B- Plänen in Ihrer Begründung.</p> <p>Anwohner werden erheblich in Ihrer Wohnqualität gestört und das Umfeld in der Randlage von Greifswald wird völlig verändert.</p> <p>Die Reihenhäuser und Doppelhäuser mit 2-3 Vollgeschossen passen sichtlich nicht zum Charakter der Stadtrandsiedlung und entsprechen in keiner Weise dem vorhandenen Gebietscharakter, es sollte zwingend eine Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p> <p>Im B- Plan 110 südliche der Chamissostraße wurde expliziert darauf geachtet, dass aus städtebaulichen Gründen nur und ausschließlich eingeschossige Wohnhäuser mit einer Wohneinheit und einer angemessene Gebäudehöhe bebaut wird. Selbst der Wunsch nach einer flachen Bebauung mittels Bungalows wurde untersagt.</p> <p>Im B- Plan 118 sollen nun bis zu drei Geschosse mit einer Gebäudehöhe von 10.80 m mit zwei Wohneinheiten erlaubt werden, diese Entwicklung ist für uns Anwohner nicht tragbar, selbst mit einer größeren Abstandsfläche ist die geplante Gebäudehöhe/ Dichte für die bestehende Bebauung eine Zumutung.</p>	<p>Die Bedenken, bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamissostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch</p>

Ö2-26	Bürger/in Schreiben vom 05.05.2022	Abwägung
		<p>die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Im überwiegenden Teil des Bebauungsplans ist die Bauart mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, sodass die Eigentümer frei entscheiden können, in welcher Form gebaut werden soll. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und Doppelhäuser sind energie-, flächen- und materialsparend und damit ein guter Kompromiss bei der Errichtung von Wohneigentum.</p>

Ö2-27	Bürger/in Schreiben vom 06.05.2022	Abwägung
	<p>gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ erheben wir hiermit Einspruch.</p> <p>Die zur Auslegung bereitgestellten Unterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und waren sehr überrascht, dass sich der geplante B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ nicht an die unmittelbar angrenzenden bestehenden B-Pläne: u. a. des nördlich angrenzenden B-Plans Nr. 25 „Fontanestraße“ sowie des östlich gelegenen B-Plans Nr. 110 „Südlich Chamissostraße“, orientiert.</p> <p>Der B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ ist eine Erweiterung der Stadtrandsiedlung. Der Gebietscharakter der Stadtrandsiedlung sowie der umliegenden Ortschaft (Hinrichshagen) ist durch Einzel-/ Doppel- und Reihenhäuser im klassischen Baustil geprägt. Dieses Ziel sollte auch im B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ verfolgt werden.</p> <p>Zu folgenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind und unterstützt somit das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbauland- und Stadtentwicklung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ö2-27	Bürger/in Schreiben vom 06.05.2022	Abwägung
	<p>erheben wir Einspruch:</p> <p>1. festgesetzte Dachformen Die angrenzende Bebauung bestimmt den Gebietscharakter durch Sattel-, Krüppelwalm- sowie versetzte Pultdächer in roter/ rotbrauner Dachfarbe. Im Entwurf des B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ bestimmen vorrangig Flachdächer den Dachabschluss. Für die dritten oberirdischen Geschosse wird ein Pultdach als Abschluss vorgeschrieben welcher in Rot/ Braun oder Anthrazit ausgeführt werden kann. Sattel- und Krüppelwalmräder sind nicht erlaubt. Laut Begründung wird eine kompakte Bauweise angestrebt um energieeffiziente Gebäude zu realisieren. Da sich der B-Plan Nr. 118 südlich des B-Plans Nr. 25 „Fontanestraße“ und westlich des B-Plans Nr. 110 „Südlich Chamissostraße“ befindet, ist hier eine Orientierung hinsichtlich der gestalterischen Elemente (u.a. Dachform, Dachneigung, First- bzw. Gebäudehöhe) zu verfolgen. Auch Gebäude mit Sattel- bzw. Krüppelwalmrädern können energieeffizient ausgeführt werden und bilden eine gute Basis für Solar- und Photovoltaikanlagen.</p> <p>2. Geschossigkeit/ Gebäudehöhe Die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung ist auf 1 Vollgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoss und einer Firsthöhe von 8,50m festgeschrieben. Im Entwurf des B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ werden 2 Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 6,50m bzw. 3 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 10,80m festgesetzt. Bei WA 3 kann über dem 3.Geschoss ein Flachdach ausgeführt werden, das bedeutet, dass die Gebäudehöhe von 10,80m um zusätzliche 0,60m Attika an Höhe gewinnt bzw. sogar um 1,20m bei genutzter Dachterrasse. Eine max. Gebäudehöhe von 12,00m resultiert daraus. Diese Gebäudehöhe liegt 3,5m höher als die der angrenzenden Bebauung. Für die angrenzenden Grundstücke ergeben sich daraus nachbarschaftliche Konflikte, da eine Verschattung die Wohn- und Lebensqualität beeinflusst. Es sollten zwingend die gestalterischen und textlichen Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne aufgenommen werden um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und um einen Stilbruch zu vermeiden. Grundsätzlich sollte bei der weiterführenden städtebaulichen Entwicklung der Stadtrandsiedlung darauf geachtet werden, dass der Bauhausstil in</p>	<p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und die örtlichen Bauvorschriften dienen der Verhinderung von ortsbilduntypischen Bauweisen und Gestaltungen und ermöglichen eine kompakte und energieeffiziente Bauweise von Eigenheimen. Auch bei Flachdächern sind Variationen möglich. Des Weiteren ermöglichen sie die Errichtung von PV-Anlagen oder Gründächern, die einen wertvollen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz leisten.</p> <p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamissostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig</p>

Ö2-27	Bürger/in Schreiben vom 06.05.2022	Abwägung
	<p>Mehrgeschossbauweise nicht dem Gebietscharakter entspricht.</p> <p>3. Die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten Das Städtebauliche Konzept vom 16.08.2021 sieht insgesamt 45 Wohngebäude vor. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in der textlichen Festsetzung mit höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhälfte bzw. Reihenhaus) festgesetzt. Bei Ausschöpfung des Maximums könnten ca. 90 Wohneinheiten entstehen. Die für das Wohngebiet vorgesehene Erschließung erfolgt über die Heinrich-Heine-Straße. Fraglich ist, ob die Heinrich-Heine-Straße den erhöhten PKW-Verkehr von schätzungsweise 180 Fahrzeugen aufnehmen kann. Wenn man realistisch davon ausgeht, dass bei 2 Wohneinheiten pro Gebäude und pro Haushalt 2 Autos (im Durchschnitt) gerechnet werden. Hier ist die Infrastruktur nochmal zu hinterfragen.</p> <p>Durch die großzügige festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten im B- Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ besteht der Verdacht Investoren anzulocken, welche das Geld im studentischen/ betreuten/ altengerechten Wohnen sehen (Schaffung von viele Wohneinheiten auf kleinen Raum - mehr Bewohner - mehr Fahrzeuge etc.). Diese Annahme wird untermauert durch den gestalterischen Vorschlag in der Begründung des B- Plans Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“, die neuen Wohngebäude mit Laubengängen auszuführen (Laubengang im Sinne von Verkehrs-/ Erschließungsfläche von vielen Wohneinheiten).</p>	<p>sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die Anregungen, bzw. die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass in gut 10% der vorgesehenen Gebäude eine zweite Wohnung errichtet und beim Verkauf der Grundstücke der Parzellierungsvorschlag durch das Immobilienverwaltungsam weitestgehend umgesetzt wird. Theoretisch ist eine größere Anzahl an Wohnungen möglich, eine signifikante Überschreitung steht aktuell jedoch nicht zu erwarten. Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbuss ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann. Gemäß Begründung dient der vorgeschlagene Laubengang dem passiven Sonnenschutz vor Überhitzung und stellt ein stilistisches Mittel dar, dass nicht genutzt werden muss.</p>

Ö2-27	Bürger/in Schreiben vom 06.05.2022	Abwägung
	<p>Es wäre sinnvoll nur eine Wohneinheit pro Gebäude zuzulassen und bei den Festsetzungen im Text (Teil B) unter „Art der baulichen Nutzung“ die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zu untersagen entsprechend des B-Plans Nr. 110 „Südlich Chamissostraße“.</p> <p>Im Weiteren ist die Nachfrage nach Eigenheimen in Greifswald groß. Es sollte Familien die Möglichkeit gegeben werden sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.</p> <p>Abschließend bitten wir um Berücksichtigung unserer Einwände und wünschen uns zukünftig, dass die Stadtrandsiedlung ihren ländlichen Charakter behält und somit weiterhin ein schöner Lebensort, mit ruhiger stadtnaher Lage, für Familien jeden Alters bleibt.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung zur Errichtung von zwei Wohnungen je Wohngebäude wurde getroffen, um im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den beabsichtigten Eigenheimbau zu ermöglichen und eine hier nicht angemessene, intensivere bauliche Nutzung zu vermeiden. Die Festsetzung von maximal einer Wohnung je Wohngebäude wäre ein unangemessener Einschnitt in der baulichen Freiheit der Eigentümer. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechen der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes und stellen eine nichtstörende Nutzung dar.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - wird es weiteren Familien ermöglicht, ein Eigenheim in Greifswald zu errichten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ö2-28	Bürger/in Schreiben vom 07.05.2022	Abwägung
	<p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans 118 und der Aufstellung über die örtlichen Bauvorschriften möchten wir als Einspruch nachstehende Anregungen vorbringen.</p> <p>In der geplanten Bebauung des B- Plan 118 sollen Reihenhausanlagen mit bis zu Drei Vollgeschossen und einer Gesamtbreite von über 30 m errichtet werden. Die Begründung der Geschoss Höhe ist auf die Nutzung der Abendsonne von</p>	<p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt. Zwischen dem benannten bebauten Grundstück und der straßenabgewandten Baugrenze der geplanten Bebauung in</p>

Ö2-28	Bürger/in Schreiben vom 07.05.2022	Abwägung
	<p>Westen ausgelegt. Anwohnern ist damit die Möglichkeit gegeben, sich Dachterrassen zu errichten, um den Sonnenuntergang als abendliche Erholung zu beobachten.</p> <p>Leider nehmen Sie uns als Anwohner der Selma-Lagerlöf-Straße völlig die Westliche Sonne. Unsere Grundstücke werden durch die völlig überzogene Bauweise frühzeitig beschattet. Die Reihenhausanlagen wirken sich trotz der geplanten Abstandfläche wie eine Schattenwand vor unserem B-Plan aus.</p> <p>Alle Argumente der Sonnennutzung im Entwurf 118, vernichten Sie jedoch durch die Schattenwand im Westen für die bestehenden Gebiete im Osten.</p> <p>Die geplante Bebauungshöhe und Bauform entspricht in keiner Weise der Ortsbildpflege sowie dem mehrfach beschossenen Gebietscharakter der Stadtrandsiedlung.</p> <p>Dieses werden wir nicht akzeptieren und mit allen Mittel verhindern.</p>	<p>westlicher Richtung besteht ein Abstand von über 40,00m. Eine Beschattung steht daher nicht zu erwarten. In diesem Bereich befindet sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz auf der Baumpflanzungen im Rahmen des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt sind. Um dennoch einen aufgelockerten Übergang in das Gebiet zu erreichen, wird die östliche Hausgruppe durch Doppelhäuser ersetzt. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern sind energie-, flächen- und materialsparend und damit ein guter Kompromiss bei der Errichtung von Wohneigentum. Daher wird auf diese Bauform nicht vollständig verzichtet. Um dennoch einen aufgelockerten Übergang in das Gebiet zu erreichen, wird die östliche Hausgruppe durch Doppelhäuser ersetzt.</p> <p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und die örtlichen Bauvorschriften dienen der Verhinderung von ortsbilduntypischen Bauweisen und Gestaltungen und ermöglichen eine kompakte und energieeffiziente Bauweise von Eigenheimen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ö2-29	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	<p>gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ erheben wir hiermit Einspruch.</p> <p>Die zur Auslegung bereitgestellten Unterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und waren sehr überrascht, dass sich der geplante B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ nicht an die unmittelbar angrenzenden bestehenden orientiert.</p> <p>Der B- Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße ist eine Erweiterung der Stadtrandsiedlung. Der Gebietscharakter der Stadtrandsiedlung sowie der umliegenden Ortschaft (Hinrichshagen) ist durch Einzel-/ Doppelhäusern im klassischen Baustil geprägt. Dieses Ziel sollte auch im B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ verfolgt werden.</p> <p>Zu folgenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ erheben wir Einspruch:</p> <p>Die angrenzende Bebauung bestimmt den Gebietscharakter durch Sattel-; Krüppelwalm in roter und brauner Dachfarbe.</p> <p>Entgegen der Ortsbildpflege wurde die Dachform völlig geändert.</p> <p>Laut Begründung wird eine kompakte Bauweise angestrebt um energieeffiziente Gebäude zu realisieren.</p> <p>Solaranlage bzw. PV- Anlagen, montiert auf einem Satteldach in Südrichtung verursachen die geringsten Anschaffungskosten und erzeugen den höchsten Ertrag. Die Geschossfläche der umliegenden Bebauung ist auf 1 Vollgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoss und einer Firsthöhe von 8,50m festgeschrieben.</p> <p>Im Entwurf des B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ werden 2 Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 6,50m bzw. 3 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 10,80m festgesetzt. Bei WA 3 kann über dem 3.Geschoss ein Flachdach ausgeführt werden, das bedeutet, dass die Gebäudehöhe von 10,80m um zusätzliche 0,60m Attika an Höhe gewinnt bzw. sogar um 1,20m bei genutzter Dachterrasse. Eine max. Gebäudehöhe von 12,00m resultiert daraus. Die Messung erfolgt erst 0,50m über dem Straßenscheitel. Diese Gebäudehöhe liegt 4,0m höher als die der angrenzenden Bebauung. Für die angrenzenden Grundstücke ergeben sich daraus nachbarschaftliche Konflikte, da eine Verschattung die Wohn- und Lebensqualität beeinflusst. Es sollten zwingend die gestalterischen und textlichen Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken, bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte</p>

Ö2-29	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	<p>Bebauungspläne aufgenommen werden um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und um einen Stilbruch zu vermeiden. Grundsätzlich sollte bei der weiterführenden städtebaulichen Entwicklung der Stadtrandsiedlung darauf geachtet werden, dass der Bauhausstil in Mehrgeschoszbauweise nicht dem Gebietscharakter entspricht.</p> <p>Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 118 sieht insgesamt 50 Wohngebäude vor. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in der textlichen Festsetzung mit höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhälfte bzw. Reihenhaus) festgesetzt. Bei Ausschöpfung des Maximums könnten ca. 100 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Die für das Wohngebiet vorgesehene Erschließung erfolgt über die</p>	<p>oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und die örtlichen Bauvorschriften dienen der Verhinderung von ortsbilduntypischen Bauweisen und Gestaltungen und ermöglichen eine kompakte und energieeffiziente Bauweise von Eigenheimen.</p> <p>Auch bei Flachdächern sind Variationen möglich. Des Weiteren ermöglichen sie die Errichtung von PV-Anlagen oder Gründächern, die einen wertvollen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz leisten.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind und unterstützt somit das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbau- und Stadtentwicklung.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p>

Ö2-29	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	<p>Stadtrandsiedlung. Fraglich ist, Stadtrandsiedlung den erhöhten PKW-Verkehr von schätzungsweise 200 Fahrzeugen mehrmals täglich aufnehmen kann. Mehrfach wurde ist eine weitere Bebauung über dieses Gebiet ausgeschlossen.</p> <p>Durch die großzügige festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten und der Bauform im B- Plan Nr. 118 besteht der Verdacht Investoren anzulocken, welche die Bebauung durchführen um die Wohnungen anschließend zu völlig überzogenen Preisen zu verkaufen. Auf Reihenhäuser sollte die Stadt in diesen Gebieten grundsätzlich verzichten.</p> <p>Es wäre sinnvoll nur eine Wohneinheit pro Gebäude zuzulassen und bei den Festsetzungen im Text (Teil B) unter „Art der baulichen Nutzung“ die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zu untersagen entsprechend des B-Plans Nr. 110 „Südlich Chamissostraße“. Im Weiteren ist die Nachfrage nach Eigenheimen in Greifswald groß. Es sollte Familien die Möglichkeit gegeben werden sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.</p>	<p>Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierte Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann.</p> <p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung zur Errichtung von zwei Wohnungen je Wohngebäude wurde getroffen, um im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den beabsichtigten Eigenheimbau zu ermöglichen und eine hier nicht angemessene, intensivere bauliche Nutzung zu vermeiden. Die Festsetzung von maximal einer Wohnung je Wohngebäude wäre ein unangemessener Einschnitt in der baulichen Freiheit der Eigentümer. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechen der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes und stellen eine nichtstörende Nutzung dar.</p>

Ö2-29	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	Abschließend bitten wir um Berücksichtigung unserer Einwände und wünschen uns zukünftig, dass die Stadtrandsiedlung ihren ländlichen Charakter behält und somit weiterhin ein schöner Lebensort, mit ruhiger stadtnaher Lage, für Familien jeden Alters bleibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ö2-30	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	<p>gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ erheben wir hiermit Einspruch.</p> <p>Die zur Auslegung bereitgestellten Unterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und waren sehr überrascht, dass sich der geplante B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ nicht an die unmittelbar angrenzenden bestehenden orientiert.</p> <p>Der B- Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ ist eine Erweiterung der Stadtrandsiedlung. Der Gebietscharakter der Stadtrandsiedlung sowie der umliegenden Ortschaft (Hinrichshagen) ist durch Einzel-/ Doppelhäusern im klassischen Baustil geprägt. Dieses Ziel sollte auch im B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanesfraie“ verfolgt werden.</p> <p>Zu folgenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ erheben wir Einspruch:</p> <p>Die angrenzende Bebauung bestimmt den Gebietscharakter durch Sattel-;‘ Krüppelwalm in roter und brauner Dachfarbe.</p> <p>Entgegen der Ortsbildpflege wurde die Dachform völlig geändert.</p> <p>Laut Begründung wird eine kompakte Bauweise angestrebt um energieeffiziente Gebäude zu realisieren.</p> <p>Solaranlage bzw. PV- Anlagen, montiert auf einem Satteldach in Südrichtung verursachen die geringsten Anschaffungskosten und erzeugen den höchsten Ertrag.</p> <p>Die Geschoss Höhe der umliegenden Bebauung ist auf 1 Vollgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoss und einer Firsthöhe von 8,50m festgeschrieben.</p> <p>Im Entwurf des B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ werden 2 Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe von 6,50m bzw. 3 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken, bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaufächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern,</p>

Ö2-30	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	<p>10,80m festgesetzt. Bei WA 3 kann über dem 3.Geschoss ein Flachdach ausgeführt werden, das bedeutet, dass die Gebäudehöhe von 10,80m um zusätzliche 0,60m Attika an Höhe gewinnt bzw. sogar um 1,20m bei genutzter Dachterrasse. Eine max. Gebäudehöhe von 12,00m resultiert daraus. Die Messung erfolgt erst 0,50m über dem Straßenscheitel. Diese Gebäudehöhe liegt 4,0m höher als die der angrenzenden Bebauung. Für die angrenzenden Grundstücke ergeben sich daraus Nachbarschaftliche Konflikte, da eine Verschattung die Wohn- und Lebensqualität beeinflusst. Es sollten zwingend die gestalterischen und textlichen Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden Bebauungspläne aufgenommen werden um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und um einen Stilbruch zu vermeiden. Grundsätzlich sollte bei der weiterführenden städtebaulichen Entwicklung der Stadtrandsiedlung darauf geachtet werden, dass der Bauhausstil in Mehrgeschoszbauweise nicht dem Gebietscharakter entspricht.</p> <p>Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 118 sieht insgesamt 50 Wohngebäude vor. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in der textlichen Festsetzung mit höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhälfte bzw. Reihenhaus) festgesetzt. Bei Ausschöpfung des Maximums könnten ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Die für das Wohngebiet vorgesehene Erschließung erfolgt über die Stadtrandsiedlung. Fraglich ist, Stadtrandsiedlung den erhöhten PKW-Verkehr von schätzungsweise 200 Fahrzeugen mehrmals täglich aufnehmen kann. Mehrfach wurde ist eine weitere Bebauung über dieses Gebiet ausgeschlossen. Durch die großzügige festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten im B- Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ besteht der Verdacht Investoren anzulocken, welche das Geld im studentischen/ betreuten/ altengerechten Wohnen sehen (Schaffung von viele Wohneinheiten auf kleinen Raum → mehr Bewohner → mehr Fahrzeuge etc.). Diese Annahme wird untermauert durch den gestalterischen Vorsch1a in der Begründung des B- Plans Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“, die neuen Wohngebäude mit Laubengängen auszuführen (Laubengang im Sinne von Verkehrs-/ Erschließungsfläche von vielen Wohneinheiten).</p>	<p>gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und die örtlichen Bauvorschriften dienen der Verhinderung von ortsbilduntypischen Bauweisen und Gestaltungen und ermöglichen eine kompakte und energieeffiziente Bauweise von Eigenheimen.</p> <p>Auch bei Flachdächern sind Variationen möglich. Des Weiteren ermöglichen sie die Errichtung von PV-Anlagen oder Gründächern, die einen wertvollen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz leisten.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind und unterstützt somit das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbau- und Stadtentwicklung.</p> <p>Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50</p>

Ö2-30	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	<p>Es wäre sinnvoll nur eine Wohneinheit pro Gebäude zuzulassen und bei den Festsetzungen im Text (Teil B) unter „Art der baulichen Nutzung“ die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zu untersagen entsprechend des B-Plans Nr. 110 „Südlich Chamissostraße“. Im Weiteren ist die Nachfrage nach Eigenheimen in Greifswald groß. Es sollte Familien die Möglichkeit gegeben werden sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.</p> <p>Abschließend bitten wir um Berücksichtigung unserer Einwände und wünschen uns zukünftig, dass die Stadtrandsiedlung ihren ländlichen Charakter behält und</p>	<p>geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann. Die Festsetzung zur Errichtung von zwei Wohnungen je Wohngebäude wurde getroffen, um im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den beabsichtigten Eigenheimbau zu ermöglichen und eine hier nicht angemessene, intensivere bauliche Nutzung zu vermeiden. Die Festsetzung von maximal einer Wohnung je Wohngebäude wäre ein unangemessener Einschnitt in der baulichen Freiheit der Eigentümer. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechen der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes und stellen eine nichtstörende Nutzung dar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ö2-30	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	somit weiterhin ein schöner Lebensort, mit ruhiger stadtnaher Lage, für Familien jeden Alters bleibt.	

Ö2-31	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	<p>als Miteigentümer des Flurstücks [REDACTED], Flur [REDACTED], [REDACTED] gebe ich folgende Einwände ab:</p> <p>Einwand 1- Geschossigkeit und Vergleich mit umgebenden B-Plänen</p> <p>Für den im Entwurf vorliegenden B-Plan 118 sind für WA 3 und WA 5 als Höchstmaß der Vollgeschosse 3 angesetzt. In den unmittelbar umgebenden B-Plänen ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 2 angesetzt. Das gilt für die folgenden B-Pläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Bebauungsplan-Nr.-81 -Theodor-Storm-Strasse ❖ Bebauungsplan-Nr.-90-Westliche-Herderstrasse ❖ Bebauungsplan-Nr.- 110-Suedlich-Chamissostrasse. <p>Die Bebauung ist mit einer Firsthöhe (FH) von 10,80 m gegenüber der 2-geschossigen Bebauung mit einer Oberkante bzw. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Oberkante Erschließungsanlage (OK) von 6,50 m wesentlich (um 4,30 m) höher als die vorhandene Bebauung. Das gilt auch für den Fall, wenn dies das Höchstmaß ist und als Mindestmaß 2 Vollgeschosse aus dem Entwurf hervorgehen.</p> <p>Aus diesem Grund erheben ich Einwand gegen die Anzahl 3 als Höchstmaß der Vollgeschosse für WA 3 und WA 5 fu den im Entwurf vorliegenden B-Plan 118.</p> <p>Einwand 2 – Die Varianten der Planunterlage zur frühzeitigen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken, bzw. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, bzw. werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamissostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</p>

Ö2-31	Bürger/in Schreiben vom 09.05.2022	Abwägung
	<p>Offentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße entsprechen keiner Planunterlage im Entwurf vom 21.02.2022</p> <p>Keine der drei Varianten aus dem Vorentwurf wurde in den nun vorgelegten Entwurf übernommen.</p> <p>Ich bitte Sie die Einwände zu prüfen, abzuwägen und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden drei Varianten mit unterschiedlichen Konzepten erarbeitet. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der aktuelle Planungsstand (Entwurf) erarbeitet. Insofern handelt es sich um einen fortgeschriebenen Planungsstand, und nicht um eine weitere Variante.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ö2-32	Bürger/in Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan in der Form des Entwurfs und Auslegungsbeschluss möchte ich hiermit Einspruch einlegen.</p> <p>Die Geschosshöhe der umliegenden Bebauung ist auf 1 Voltgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoss und einer Firsthöhe von 8,50m festgeschrieben. Im Entwurf des B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ werden zwei bis drei Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe mit eventuellen Dachaufbauen 12,50m über den Straßenniveau errichtet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der</p>

Ö2-32	Bürger/in Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>Für die angrenzenden Grundstücke ergeben sich daraus nachbarschaftliche Konflikte, da eine Verschattung die Wohn- und Lebensqualität beeinflusst. Der vorhandene Bedarf nach Einzelhäusern junger Familien, muss in der Stadtrandsiedlung weiter umgesetzt werden, die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnraum muss in anderen B- Plänen wie Hafenstraße, Stralsunder Straße, Schönwalde und Ostseeviertel umgesetzt werden.</p>	<p>Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die Anregungen werden bereits wie folgt berücksichtigt. In den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen wird der beabsichtigte Eigenheimbau ermöglicht und eine hier nicht angemessene intensivere bauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können. Durch die Verortung des Spielplatzes im Bereich einer Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft zur Pflanzung von wiesenweg-begleitenden Obstbäumen wird die Aufenthaltsqualität für den Spielplatz deutlich erhöht. Gleichzeitig ist er für Kinder aus einem Großteil der Umgebung besser zu erreichen. Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen</p>

Ö2-32	Bürger/in Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>Leider wurde der Spielplatz an die Bebauung der Selma- Lagerlöf- Straße verlegt. Es würden sich dann zwei Spielplätze in unmittelbarer Nähe sich befinden. Der geplante Standort Westlich zum B- Plan 118 wäre auch für uns als Anwohner der Theodor- Fontane sowie der Klaus Groth Straße besser nutzbar.</p> <p>Abschließend bitten wir um Berücksichtigung unserer Einwände und wünschen uns zukünftig, dass die Stadtrandsiedlung ihren Ländlichen Charakter behält und somit weiterhin ein schöner Lebensort, mit ruhiger stadtnaher Lage, für Familien jeden Alters bleibt.</p>	<p>Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Verortung des Spielplatzes im Bereich einer Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft zur Pflanzung von wiesenwegbegleitenden Obstbäumen wird die Aufenthaltsqualität für den Spielplatz deutlich erhöht. Gleichzeitig ist er für Kinder aus einem Großteil der Umgebung besser zu erreichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ö2-33	Bürger/in Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir Einspruch erheben. Aus unserer Sicht weicht der vorliegende Entwurf sehr stark von den Vorgaben und Zielen der bisherigen B-Pläne in diesem Gebiet ab.</p> <p>Als Beispiele möchten wir die Bauhöhen, Anzahl der Vollgeschosse, die angegebenen Dachformen aber auch die Anzahl der jeweils möglichen Wohnungen benennen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im</p>

Ö2-33	Bürger/in Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>Bei baulicher Umsetzung dieser Möglichkeiten könnten Gebäude errichtet werden, welche die Form von „Wohnblöcken“ haben und nicht im mindesten dem Charakter der Stadtrandsiedlung entsprechen.</p> <p>Es entsteht ein wenig der Eindruck, dass z. B. auch durch die geplanten Häusergruppen eher die Voraussetzungen für Immobilieninvestoren als möglicherweise junge Familien geschaffen werden.</p>	<p>überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße -10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamiossostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbaulächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen. In den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen wird der beabsichtigte Eigenheimbau ermöglicht und eine hier nicht angemessene intensivere bauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin der Fläche dieses Bebauungsplans und wird die Grundstücke selbstständig an Personen auf der Warteliste der Stadt</p>

Ö2-33	Bürger/in Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>Weiterhin sehen wir die mögliche Anzahl der Wohneinheiten bei gleichzeitiger Zufahrt über die H.-Heine Straße als sehr kritisch. Sowohl in der Bauphase als auch bei späterer Nutzung wird sich der Fahrzeugverkehr stark erhöhen. Besonders da es sich hierbei teilweise um Spielstraßen handelt, welche auch unter den vorliegenden Gegebenheiten als solche wahrgenommen und genutzt werden, erscheint dies nicht akzeptabel.</p> <p>Wir bitten die Planungen, auch aufgrund der vorgenannten Punkte, nochmals zu</p>	<p>vergeben. Investoren erhalten maximal im Rahmen der Entwicklung der Hausgruppe Zugriff auf die Flächen, sofern keine andere Lösung gefunden werden kann. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p> <p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen wird die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraße / Wohnstraße eingestuft. Die Aufnahme des durch das neue Wohngebiet entstehenden Verkehrsaufkommens wird als unproblematisch eingeschätzt. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann.</p> <p>Die Erschließung des Gebiets für Kraftfahrzeuge soll nur so lange über die Heinrich-Heine-Straße erfolgen, bis die Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung gefunden wurde. Hierzu ist in südlicher Richtung eine Straßenverbindung vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ö2-33	Bürger/in Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	überdenken und anzupassen. Es ist sicher notwendig und sehr sinnvoll weitere Baugebiete zu erschließen hoffen aber, dass es wie auch in der Vergangenheit gelingt den Charakter des Wohngebietes zu erhalten.	

Ö2-34+ Ö2-35	Bürger/in beide Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>Mit großem Entsetzen haben wir den neuen Entwurf für den B- Plan südliche Fontane Straße gelesen. Wir möchten nachfolgend Ihnen unsere Einwände mitteilen.</p> <p>1. die vorgesehenen 2 Vollgeschosse plus ein weiteres Dachgeschoss mit Pultdach angrenzend zur bereits bestehenden Bebauung ist völlig inakzeptabel, dadurch vermindert sich erheblich die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner der bestehenden Bebauung zur Theodor-Fontane- Straße, Selma- Lagerlöf- Straße und der Chamissostraße, die diese Bebauung dann im Süden oder Westen ihrer Grundstücke hätten die bei einer Firsthöhe von 10.80 m eine erhebliche Beschattung Ihrer Grundstücke zur Folge hätten.</p> <p>2. Die Reihenhäuser und Doppelhäuser mit 2- 3 Vollgeschosse passen sichtlich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt. Der Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten und entlang der geplanten Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen sind. In Vorbereitung darauf beträgt die maximale Firsthöhe in einem geringen Teilbereich dieses Bebauungsplans 10,80m. Im überwiegenden Bereich ist die Gebäudeoberkante mit 6,50m festgesetzt. Die Firsthöhen betragen in Teilbereichen des Bebauungsplan 25 – Fontanestraße – 10,50m und im Bebauungsplan 110 – Südlich Chamissostraße – 8,50m und liegen somit nur unwesentlich unter oder teilweise gar über den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Um dennoch den visuellen Eindruck der Bebauung im rückwärtigen Bereich des WA3 abzumildern, gilt die Festsetzung, dass Pultdächer ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig und Flachdächer für dritte oberirdische Geschosse unzulässig sind, nunmehr auch für das WA3.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt.</p>

Bürger/in beide Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung	
	<p>nicht zur Stadtrandsiedlung und entsprechen in keiner Weise dem vorhandenen Gebietscharakter, es sollte zwingend eine Einzelhausbebauung angrenzend an die bestehende Baustruktur angestrebt werden, um der Randlage der Siedlung gerecht zu werden und Fehlentwicklungen zu vermeiden</p> <p>3. In den angrenzenden B- Plänen wurde expliziert darauf geachtet aus Städtebaulichen Gründen nur und ausschließlich Eingeschossige Wohnhäuser mit einer Wohneinheit zu bebauen und eine angemessene Gebäudehöhe berücksichtigt</p> <p>4. Im B- Plan 118 soll nun eine Gebäudehöhe von bis zu 11.30 m erlaubt werden, diese Entwicklung ist für uns Anwohner nicht tragbar, selbst mit einer geringen Abstandsfläche ist die geplante Gebäudehöhe für die bestehende Bebauung eine Zumutung</p>	<p>Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gewahrt. Da das Bebauungsplangebiet als erster Teil der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen aufgefasst wird, ist es aus Sicht der städtebaulichen Gestaltung unkritisch, bei den vorgesehenen Abständen zum baulichen Bestand z.B. in Geschossigkeit, Material und Hausgrößen vom Bestand abzuweichen.</p> <p>Im überwiegenden Teil des Bebauungsplans ist die Bauart mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, sodass die Eigentümer frei entscheiden können, in welcher Form gebaut werden soll. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und Doppelhäuser sind energie-, flächen- und materialsparend und damit ein guter Kompromiss bei der Errichtung von Wohneigentum.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entspricht der üblichen Art zur Errichtung von Einfamilienhäusern in Deutschland. Im Zuge der Vorgabe nach sorgsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächenreserven ist eine Zulassung von eingeschossigen Gebäuden nicht zielführend. Die Baufenster müssen hingegen nicht vollständig ausgenutzt werden, sodass auch junge Familien ein Haus nach ihren Möglichkeiten errichten können.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. Durch einen 20 bis 40 Meter breiten Korridor zwischen Bestandsbebauung und Baugrenzen in diesem Bebauungsplan einschließlich Grünkorridoren mit Baumpflanzungen wird das bestehende Wohnumfeld in nur sehr geringem Maß beeinflusst und gleichzeitig durch neue Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet.</p>

Ö2-34+ Ö2-35	Bürger/in beide Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>5. In anderen Stadtteilen wie dem Ostseeviertel und Schönwalde werden ganze Wohnblöcke abgerissen, um Abstandsflächen zu gewinnen, das Wohnen so attraktiver zu machen, die Geschosszahlen reduziert, warum soll die Wohndichte nun ausgerechnet im Randgebiet der Stadt so konzentriert werden, dass auf kleinsten Flächen möglichst viel Wohneinheiten entstehen?</p> <p>6. Der Bedarf nach Einzelhäusern muss in der Stadtrandsiedlung umgesetzt werden, die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnraum muss in anderen B- Plänen wie Hafenstraße und Stralsunder Straße umgesetzt werden.</p> <p>7. Eine ausgewogene Nutzungsintensität besteht nur, wenn die Anzahl der Wohneinheiten wieder auf 34 bis 40 reduziert wird, wie es ein vorheriger Planungsentwurf schon hergab.</p> <p>8. Auch mit Sicht auf die weitere Städtebauliche Entwicklung südlich es B- Plan 118 darf sich keine Mehrgeschoszbauweise durchsetzen.</p>	<p>Der Einwand wird nicht berücksichtigt. Bei den Annahmen zur Berechnung des Wohnungsbedarfs im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus wurden auch vereinzelte Rückbaumaßnahmen berücksichtigt, um den Wohnungsunternehmen eine flexible Anpassungen an die sich ändernden Ansprüche des Wohnungsmarktes zu ermöglichen. Dieser pauschalisierte sanierungsbedingte Abgang von Wohnungen im seriellen Geschosswohnungsbau erfolgt u.a. aufgrund von unwirtschaftlichen energetischen Sanierungskosten, fehlenden Möglichkeiten zur barrierefreien Erschließung sowie zur Verbesserung von Stadtgestaltung und Städtebau.</p> <p>Die Anregung wird bereits wie folgt berücksichtigt. In den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Zusammenhang mit den weiteren Festsetzungen wird der beabsichtigte Eigenheimbau ermöglicht und eine hier nicht angemessene intensivere bauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Greifswald 2030plus besteht bis 2030 ein Neubaubedarf von Eigenheimen in Höhe von 1.037 Wohnungen. Planungsziel des Bebauungsplans ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, geeignet für Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. In Fortschreibung des in der frühzeitigen Beteiligung erreichten Planungsstandes wird ein Mittelmaß an Wohnungen vorgesehen.</p>

Ö2-34+ Ö2-35	Bürger/in beide Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>9. Eine Anbindung an die geplante Gemeindestraße lehnen wir ab.</p> <p>Gegen den am 21.02.2022 bekannt gegebenen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 möchten wir folgenden Einspruch erheben.</p>	<p>Die Bedenken werden bereits wie folgt berücksichtigt. Bei Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an die südlich des Gebiets vorgesehene Gemeinde-verbindungs-strasse wird die Durchfahrt durch die Planstraße A3 für den Individualverkehr gesperrt, wodurch diese für diesen Bebauungsplan nicht weiter über die Heinrich-Heine-Straße führt. Die Auswirkungen dieser Straße auf das städtebauliche Umfeld, und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Zusammenhang des erforderlichen Plan-feststellungs-verfahrens zu berücksichtigen sein.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

II. Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden
 (B1- frühzeitige Beteiligung; B2 - förmliche Beteiligung)

Die Nummerierung in der nachfolgenden Abwägungstabelle unterscheidet zwischen der frühzeitigen Beteiligung (B1) und der förmlichen Beteiligung (B2) und entspricht im Weiteren der Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Einige beteiligte Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab (siehe Auflistung im letzten Abschnitt). Bei ihnen wird davon ausgegangen, dass die durch sie wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch diesen Bebauungsplan nicht berührt werden.

B1-03	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Schreiben vom 19.04.2021	Abwägung
	<p>mit dem o. g. Vorhaben soll in der Stadtrandsiedlung Greifswald ein Wohngebiet für die individuelle Einzelhausbebauung entwickelt werden. Hierzu soll im Geltungsbereich des o.g. B-Plans ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das ca. 4,7 ha große Plangebiet liegt südlich der Theodor-Fontane-Straße und westlich der Heinrich-Heine-Straße. Der betroffene Bereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Den Entwicklungsbedarf und die Nachfrage begründet die Stadt mit den Ergebnissen und Zielstellungen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Greifswald 2030plus“.</p> <p>Gemäß Ziel 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) nimmt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zusammen mit der Hansestadt Stralsund eine Funktion als gemeinsames Oberzentrum wahr. Der Bebauungsplan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ entspricht der Ausstattung eines gemeinsamen Oberzentrums und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Den eingereichten Planunterlagen sind 3 städtebauliche Entwurfsvarianten zu entnehmen, die mit ihren Bestandteilen alle raumordnerisch nachvollzogen werden können. Für eine abschließende landesplanerische Stellungnahme bitte ich um Benennung der geplanten Kapazitäten in Wohneinheiten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die positive raumordnerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Es erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Benennung der geplanten Kapazitäten in Wohneinheiten.</p>

B2-03	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Schreiben vom 14.10.2022	Abwägung
	<p>mit dem o. g. Vorhaben (4,1 ha) soll ein Wohngebiet für 50 Wohneinheiten entwickelt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Den Entwicklungsbedarf und die Nachfrage begründet die Stadt mit den Ergebnissen und Zielstellungen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Greifswald 2030plus.“</p> <p>In der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.04.2021 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt und festgestellt, dass der Bauleitplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Auf Grundlage der erneut eingereichten Planentwürfe gilt die raumordnerische Zustimmung fort.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B1-04	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald Schreiben vom 11.02.2021	Abwägung
	<p>die oben genannte Unterlage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald überprüft.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet im Bereich Bebauungsplan Nr. 118 „Südliche Fontanestraße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald kein Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, nicht durch das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald verwalteten Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p> <p>Auf eine weitere Beteiligung des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Greifswald im Planungsverfahren wird verzichtet.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die möglicherweise betroffenen Fachverwaltungen wurden beteiligt.

B2-06	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Schreiben vom 29.03.2022	Abwägung
	<p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:</p> <p>[1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Entwurf vom 21.02.2022</p> <p>[2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Entwurf vom 21.02.2022</p> <p>[3] Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 "Südlich Fontanestraße " der Stadt Greifswald - Verkehrslärm der geplanten Gemeindeverbindungsstraße -, TÜV NORD Umweltschutz, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000675724 / 121SST006_01, Bearbeiter: Anja Klemp, M. Sc., Ann-Katrin Hinze, M. Sc., vom 04.10.2021</p> <p>Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung [3] und unterstützt diese Vorgehensweise.</p> <p>Die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ratsamste und vom LUNG in diesem Planvorhaben bevorzugte Variante zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist der Verzicht auf passiven Schallschutz im Plangebiet und die Errichtung eines Lärmschutzwalles (alternativ Wall-Wand-Kombination) mit entsprechender Dimensionierung (4,25 m über Straßengradienten) im Zuge des Neubaus der Gemeindeverbindungsstraße, um auch schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf Dachgeschossebene zu ermöglichen.</p> <p>Seitens des LUNG wird angeregt, eine Empfehlung zu Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereichen im LPB III auf der zur möglichen Gemeindeverbindungsstraße abgewandten Seite, in die Hinweise von [1] aufzunehmen.</p> <p>Nach Ansicht des LUNG ist die Festsetzung 11.2 aus [1] zu entfernen und ebenfalls als Hinweis einzuordnen, da derzeit kein ausreichender Planungsstand</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da aktuell nicht absehbar ist, welche Art des Lärmschutzes im Zusammenhang mit der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße ausgeführt werden soll, dient der Hinweis der Sensibilisierung und stellt eine Empfehlung für die Errichtung der Wohngebäude dar.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt. Eine entsprechende Empfehlung wurde in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt. Die zum Zeitpunkt der Planausfertigung bestehende</p>

B2-06	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Schreiben vom 29.03.2022	Abwägung
	für die Straße vorliegt und somit keine konkreten Außenlärmpegel bestimmt werden können.	Planungsabsicht der Gemeindeverbindungsstraße ist im Hinweis 7 (zuvor Hinweis 8) aufgenommen, um die Problemstellung klarzustellen. Die Festsetzung 10.2 (zuvor 11.2) wird durch den Hinweis 7 (zuvor Hinweis 8) erläutert.

B2-07	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Schreiben vom 30.03.2022	Abwägung
	in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wurde beteiligt.

B2-08.1	Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 01.04.2022	Abwägung
	Keine Anmerkungen	Keine Abwägung erforderlich.

B2-08.2	Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde; Bodendenkmalpflege Schreiben vom 01.04.2022	Abwägung
	Zur Beurteilung steht der Entwurf Bebauungsplan Nr. 118- Südliche Fontanestraße-, Entwurf. Ich komme nach Überprüfung der Sachlage in Bezug auf die Bodendenkmalpflege zu dem Schluss, dass die Maßnahmen wie beschrieben durchgeführt werden können. Die Wahrscheinlichkeit während der Bauarbeiten auf Bodendenkmale zu stoßen, wird als gering eingeschätzt, jedoch wurden in der Nähe zwei spätmittelalterliche Funde entdeckt, deshalb bitte ich um	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B2-08.2	Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde; Bodendenkmalpflege Schreiben vom 01.04.2022	Abwägung
	Mitteilung zum Beginn der Bauarbeiten um Kontrollen durchführen und ggf. weitere Maßnahmen einleiten zu können.	

B1-09	Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 23.04.2021	Abwägung
	<p>Immissionsschutz</p> <p>Der optimale Schutz vor Verkehrslärm durch die zukünftige Gemeindeverbindungsstraße ist durch eine straßennahe Lärmschutzwand gegeben. Es wird empfohlen eine 4. Variante untersuchen zu lassen, in der eine Lärmschutzwand LSW vom nordwestlichen Schnittpunkt der Gemeindeverbindungsstraße mit der B-Plan-Grenze bis zum südlichen Schnittpunkt der Gemeindeverbindungsstraße mit der B-Plan-Grenze verläuft. Die Höhe der LSW sollte so festgesetzt werden, dass im EG der geplanten Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Beim späteren Bau der Straße würde nur das Schutzniveau der 16. BImSchV erreicht werden können. Aus diesem Grund sollte bereits jetzt Lage und Höhe der Lärmschutzanlage im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Weiterhin ist im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm entsprechend § 3 BImSchG in Verbindung mit § 22 BImSchG und der TA Lärm</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ein Mindestabstand einzelner Pkw-Stellplätze zur schutzbedürftigen Nutzung von 5 m einzuhalten und 2. sind Luftwärmepumpen und sonstige raumluftechnische Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass unabhängig vom Beurteilungszeitraum eine maximale Zusatzbelastung von 35 dB(A) nicht überschritten wird. 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so angepasst, dass eine Überschneidung mit dem Korridor der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße und den vorgesehenen begleitenden Lärmschutzanlagen vermieden wird. Damit soll möglichen Lagekonflikten mit der Planung dieser Straße vorgebeugt werden. Somit können Schallschutzmaßnahmen erst im Zusammenhang des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens der Gemeindeverbindungsstraße bestimmt werden.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. In Hinblick auf die Minderung von Konflikten durch Immissionen wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung wird in den Plan aufgenommen. Nach weiterer Abstimmung mit dem Einwender wird der Beurteilungspegel auf 34 dB(A)</p>

B1-09	Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 23.04.2021	Abwägung
		begrenzt

B1-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:	Keine Abwägung erforderlich.
	1. Gesundheitsamt 1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenärztlicher Dienst wird nachgereicht.	Diese Stellungnahme wurde nicht nachgereicht.
	2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz 2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalsschutz 2.1.1 SB Bauleitplanung Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten: 1. Die Stadt Greifswald verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. 2. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigungspflicht. 3. Die mit der Planungsanzeige mitgeteilten städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planungsabsicht. 4. Entgegen dem Anschreiben ist den Unterlagen kein Vorentwurf des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B1-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>Bebauungsplans, sondern städtebauliche Entwürfe in 3 Varianten beigelegt. In der Begründung wird auf mögliche Festsetzungen verwiesen, entsprechende Regelungen fehlen jedoch im Vorentwurf und sind deshalb derzeit nicht beurteilungsfähig.</p> <p>5. Städtebauliche Belange, die der Landkreis zu beurteilen hat, werden durch alle 3 Varianten nicht berührt. Durch die Stadt Greifswald ist zu bestimmen, welche Variante Gegenstand des Aufstellungsverfahrens wird und im weiteren Verfahren beurteilt werden soll.</p>	<p>Eine konkrete Form des Vorentwurfs ist nicht normiert. Die im Vorentwurf enthaltenen Varianten dienten dazu, eine Lösung für wesentliche Teile der Planung herbeizuführen. Der eingereichte Vorentwurf nicht in diesem Sinne beurteilt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>[2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz] 2.2 SG Naturschutz Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
	<p>3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung 3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz 3.1.1 <u>SB Abfallwirtschaft</u> Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:</p> <p>Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I, 5. 212) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.</p> <p>Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubes und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.</p> <p>Dazu gehört auch eine Deklarationsanalyse, um den zulässigen Verwertungsweg bestimmen zu können. Beachten Sie bitte, dass eine Verwertung außerhalb der zugelassenen Anlagen nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie gemäß § 7 Abs. 3 KrWG auch im Einklang mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.</p>	<p>Die Hinweise bzw. Auflagen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p>

B1-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>3.1.2 SB Bodenschutz Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:</p> <p>Während der Baumaßnahme auftretende Anzeichen auf Altlastverdachtsfläche (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Greifswald) sofort anzugeben. Die Arbeiten sind zu unterbrechen. Die Behörde legt dann die weiteren Schritte fest.</p> <p>Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1, S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V, S. 759) zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.</p> <p>Die Forderungen der § 9– 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. 1, S. 1554) in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19371 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung. Die Planung folgt den aufgeführten Vorgaben des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden und der Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p>
	<p>[3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung] 3.2 SG Wasserwirtschaft Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf, Stand: 24.02.2021, zum</p>	

B1-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>Bebauungsplan Nr. 118 „Südliche Fontanestraße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:</p> <p><u>Auflagen:</u></p> <p>Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadtwerke Greifswald und des Abwasserwerkes der Hansestadt Greifswald zu erfolgen.</p> <p>Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.</p> <p>Sollte eine Kreuzung von Gewässern II. Ordnung (offene und verrohrte Gräben) vorgesehen sein, ist gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 82 und 118 Landeswassergesetz M-V (LWaG) eine wasserrechtliche Zustimmung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, untere Wasserbehörde, einzuholen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt mit den detaillierten Angaben zur Gewässerkreuzung einzureichen. Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist den Antragsunterlagen beizufügen.</p> <p>Sollten bei den Erdarbeiten Dränagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.</p> <p>Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind</p>	<p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind in dieser Weise vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis der Verkleinerung des Plangebiets im Westen liegt der Schutzstreifen außerhalb des Plangebiets, daher werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist keine Kreuzung von Gewässern II. Ordnung vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p>

B1-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>anzugeben bzw. vorzulegen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.</p> <p>Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.</p> <p>Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu.</p> <p>Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 22) ist einzuhalten.</p> <p>Nach § 62 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.</p> <p>Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl u.ä.) ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 20 (1) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig (Ansprechpartnerin: Frau Leis Tel.: 03834 / 8760 3259).</p> <p>Hinweise:</p>	<p>Die Anregung bzw. die Auflage wird wie folgt berücksichtigt. Es werden entsprechende Ausführungen in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende Ausführungen in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende Ausführungen in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Der Hinweis bzw. die Auflage wird zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p>

B1-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>Das o.g. Plangebiet befindet sich in keiner rechtkräftigen Trinkwasserschutzzone.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich des Plangebietes der Vorflutgraben 24/2, Gewässer II. Ordnung befindet.</p> <p>Für die Unterhaltung dieses Gewässers ist der Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ verantwortlich, deren Stellungnahme anzufordern ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ wurde beteiligt.</p>

B1-10.2	Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>Naturschutzbehörde</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:</p> <p>Umweltbericht:</p> <p>Zur umfassenden Beurteilung der von der Hansestadt Greifswald eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 118 „Südliche Fontanestraße“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltpflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist.</p> <p>Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.</p> <p>Dies ist erfolgt.</p> <p>Hinweise zur eingereichten Planung</p> <p>Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B1-10.2	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 08.04.2021</p>	Abwägung
	<p>Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.</p> <p>Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen. Die Bilanzierung wird bestätigt.</p> <p>Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Textteil der Satzung sind die Maßnahmen entsprechend der Ausführungen zur HzE 2018 zu untersetzen.</p> <p>Die Kompensation der Eingriffe in einem Ökokonto im Naturraum „Vorpommersches Flachland“ ist grundsätzlich geeignet, den Eingriff auszugleichen. Es ist in der vorliegenden Planung darauf zu achten, dass das Ökokonto auch geeignet sein muss, den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop auszugleichen.</p> <p>Für die noch zu erbringenden Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 18062 KFÄ ist das Abbuchungsprotokoll vor Planreife nach § 33 BauGB nachzuweisen.</p> <p>Bei Nachweis einer Reservierungsbestätigung die meist nur befristet erfolgt, ist</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wurden entsprechende Maßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>

B1-10.2	Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>in der Zuordnungsfestsetzung im Textteil B festzuschreiben, dass die Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 18062 KFÄ/m² zu erbringen sind und gegebenenfalls der erforderliche Geldbetrag zum Erwerb in anderen Ökokonten zu erhöhen ist.</p> <p>Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften</p> <p>Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97 • Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG • Europäische Vogelarten • Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind; <p>Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97 • Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG • Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind. <p>Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen 	<p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a aufgenommen, eine Beschreibung erfolgt als Hinweis sowie im Rahmen des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Höhe des externen Ausgleichs mit einem Ökokonto ist nicht gem. § 9 BauGB festzusetzen. Die Sicherung des Ausgleichs ist Teil der vertraglichen Sicherung der Erschließung. Regelung zu eventuell erhöhten Kosten des Ausgleichs sind nicht Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B1-10.2	Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</p> <p>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</p> <p>4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.</p> <p>Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB)</p> <p>Im AFB wird auf drei Weißstorchhorste verwiesen. Im Bereich Hinrichshagen Hof befindet sich ein weiterer Weißstorchhorst. Insgesamt befinden sich 3 Horste im Bereich der Grünlandflächen der Rathe-Teich-Wiese, die zu den essentiellen Nahrungsflächen der Weißstörche gehört. Der Verweis darauf, dass die Grünlandflächen nicht mit Wohnbaufeldern versehen sind ist korrekt. Die Grünlander sind jedoch mit der Trasse für eine mögliche Straße versehen. Dies kann hier nicht unberücksichtigt bleiben. Auf die erforderlichen Maßnahmen die zum Erhalt der Störche beitragen können, z. B. die Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit im nahen Umfeld der Brutplätze, ist deshalb im Umweltbericht des B-Planes gesondert einzugehen.</p> <p>Das Grünland wird extensiv bewirtschaftet und ist deshalb als Nahrungshabitat</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Ergebnis der Verkleinerung des Plangebiets im Westen liegen die Grünlandfläche nunmehr außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Damit sollen Überschneidungen mit dem Gebiet des Planfeststellungsverfahrens für den Bau der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße zu vermeiden.</p> <p>Die genannten Belange sind somit in Rahmen der Vorbereitung der möglichen Straße zu behandeln.</p>

B1-10.2	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 08.04.2021</p>	Abwägung
	<p>für mehrere Brutpaare vom Weißstorch von existentieller Bedeutung. Unter Berücksichtigung der Effektdistanz ist zum Ersatz des funktionalen Verlustes des Grünlandes die Ausweisung von Ersatznahrungsflächen erforderlich.</p> <p>Hier sind 3 Brutpaare betroffen.</p> <p>Für jedes Brutpaar sind eigene Nahrungsflächen erforderlich, auch wenn sich die Aktionsräume der Brutpaare überlagern, da die Brutpaare ansonsten um die gleichen Flächen konkurrieren und die Lenkungswirkung eingeschränkt wird. Als Ausgangsflächen sind Flächen auszuwählen, die bisher keine oder nur eine sehr geringe Eignung für die jeweilige Art aufweisen und die brutplatznah (Abstand möglichst < 1 km, höchstens < 2 km vom Brutplatz) gelegen sind. Werden bereits mäßig geeignete Ausgangsflächen weiter aufgewertet (wobei nur eine erhebliche Aufwertung berücksichtigungsfähig ist), ist der Flächenumfang entsprechend zu erhöhen.</p> <p>Das zur Überbauung vorgesehene Grünland ist als Teil der essentiellen Nahrungsflächen zu verstehen. Somit ist zusätzlich von einer Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugehen, sollte diese Fläche verloren gehen. Als Ersatznahrungsfläche wären somit um den Eingriff im 2-km-Umkreis der Horste großflächige attraktive und möglichst brutplatznahe Nahrungsflächen anzulegen.</p> <p>Die Flächen außerhalb des 2 km Radius würden somit FCS Maßnahmen darstellen. Die Grünlandinanspruchnahme wäre somit nur über eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig.</p> <p>Nach Auffassung des VG Gießen 1. Kammer, Urteil vom 22.01.2020 - 1 K 6019/18.GI ist § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG in Bezug auf die europäischen Vogelarten nicht anwendbar, da die Norm im Widerspruch zu der vorrangigen Regelung in Art. 9 Abs. 1 VRL (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten [kodifizierte Fassung]) stehe. Nach Art. 9 Abs. 1 VRL können die Mitgliedstaaten, sofern es keine andere</p>	

B1-10.2	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 08.04.2021</p>	Abwägung
	<p>zufriedenstellende Lösung gibt, aus den dort genannten Gründen von den Artikeln 5 bis 8 der Richtlinie abweichen. In Art. 5 VRL ist unter anderem das Verbot des absichtlichen Tötens der unter Art. 1 fallenden Vogelarten geregelt. Art. 9 Abs. 1 VRL enthält - anders als Art. 16 Abs. 1 Buchst. c der FFH-RL - keinen mit § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG übereinstimmenden Ausnahmetatbestand, wonach „aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art“ eine Ausnahmeerteilung in Betracht kommt. Nach der Rechtsprechung des EuGH sind die in Art. 9 Abs. 1 VRL aufgeführten Ausnahmetatbestände abschließend und eng auszulegen (EuGH, Urt. v. 08.06.2006 - C-60/05 Rn. 34). Der EuGH hat demzufolge in einem von der Kommission gegen die Republik Polen eingeleiteten Vertragsverletzungsverfahren eine mit § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG wörtlich übereinstimmende Regelung des polnischen Naturschutzgesetzes, die sich nicht auf das Tötungsverbot erstreckte, beanstandet und festgestellt, dass die Republik Polen dadurch gegen ihre Verpflichtungen aus Art. 9 VRL verstoßen habe (EuGH, Urt. v. 26.01.2012 - C-192/11). Die Auslegung der Entscheidung des VG Gießen führt dazu, dass die neu zu schaffenden Ersatzflächen im 2 km Radius liegen müssen.</p> <p>Für die Arten Feldlerche, Goldammer und Grauammer sind zwingend Ergänzungen vorzunehmen.</p> <p>Die näheren Hinweise zum Fachbeitrag Artenschutz entnehmen Sie bitte den im Internet publizierten Arbeitshilfen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_gesetzl_artenschutz.htm</p> <p>Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter verwiesen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Für diese Arten wurde eine Brutvogelkartierung vorgenommen (Anlagen 3.2. und 3.3 der Begründung) und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B1-10.2	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz</p> <p>Schreiben vom 08.04.2021</p>	Abwägung
	<p>http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird nicht bestätigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Artenschutzrechtlich Fachbeitrag wurde daher ergänzt.</p>

B1-10.3	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz</p> <p>Schreiben vom 12.04.2021</p>	Abwägung
	<p>Ich bitte um Streichung erforderlicher Passagen (wie abgesprochen). Danke!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Maik Fürst</p> <p>die von Ihnen an die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH, Dorfstraße 36 gerichtete Post, bitte ich zukünftig an den Landkreis Vorpommern-Greifswald (Kontaktdaten siehe oben) zu richten. Der Landkreis VG wird die Stellungnahme als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger vornehmen.</p> <p>In den Unterlagen ist u.a. ersichtlich, dass das Plangebiet eine Größe von ca. 4,6 ha hat. Die Nutzungsart erfolgt als Wohngebiet. Abstellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Ein Wertstoffcontainerplatz soll im Plangebiet nicht angelegt werden.</p> <p>Der Landkreis Vorpommern-Greifswald als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist für die Entsorgung von Abfällen zuständig. Die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (VEVG) als beauftragter Dritter nimmt für den Landkreis die Aufgaben wahr. Gemäß der geltenden Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) und Abfallgebührensatzung (AgS) http://www.vevgkarlsburg.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Eine Streichung von Teilen der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B1-10.3	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz</p> <p>Schreiben vom 12.04.2021</p>	Abwägung
	<p>Die Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen nach Maßgabe dieser Satzung (§4 Abs.1) Abfälle aus privaten Haushalten oder Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsgebieten als privaten Haushalten anfallen können, sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die · Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang), insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsmäßige Gestaltung und Vorhaltung von Abfallbehältern auf dem Grundstück nach den Bestimmungen dieser Satzung zu schaffen.</p> <p>Die Abfallentsorgung des Landkreises umfasst nicht das Einsammeln und Befördern sowie Verwerten von Abfällen zur Verwertung aus anderen Herkunftsgebieten als privaten Haushalten, es sei denn diese werden in haushaltsüblichen Mengen überlassen oder die Verwertung ist dem Abfallerzeuger oder -besitzer nach Maßgabe des § 7 Abs. 4 KrWG technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar.</p> <p>Die Anschlusspflichtigen nach Abs. 1 und alle anderen Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten (Haupt- und/oder Nebenwohnung) und von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsgebieten als privaten Haushalten (Gewerbe, öffentliche Verwaltung und Einrichtungen, Selbstständige u. a.), für die eine Überlassungspflicht nach § 17 KrWG besteht, sind verpflichtet und berechtigt, dem Landkreis die Abfälle zu überlassen und die Abfallentsorgung nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen (Benutzungszwang).</p> <p>Dies gilt auch für gewerblich genutzte Grundstücke, insoweit Abfälle mit hausmüllähnlichem Charakter anfallen.</p> <p>Der Anschlusspflichtige und jeder andere Abfallbesitzer, für den eine Überlassungspflicht besteht, ist verpflichtet, die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald nach Maßgabe der geltenden Satzung zu benutzen (Benutzungszwang). Der Landkreis bestimmt nach Maßgabe dieser Satzung Art, Größe und Zweck der Abfallbehälter zur Erfüllung der Entsorgungspflicht, sowie die Art und Weise der Abfalltrennung, die Häufigkeit und den Zeitpunkt der Abfuhr. Die Entsorgung erfolgt entsprechend dem gültigen Abfallkalender. Im Online-Kalender für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) finden Sie die Entsorgungstermine für die UHGW, oder entsprechend der nächstbefahrenen Straße. Anbei sende ich Ihnen</p>	

B1-10.3	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz</p> <p>Schreiben vom 12.04.2021</p>	Abwägung
	<p>grundlegenden Äußerungen zu Stellungnahmen zu, die auch in Ihrem Fall zutreffend und für Ihre Planung hilfreich sein dürften.</p> <p>Neben der Mülltonnenbereitstellung (grundsätzlich 14 tgl. Entsorgung) gemäß geltender Abfallwirtschaftsatzung (AwS) im Landkreis Vorpommern-Greifswald sind auch Abfallbehälter für Altpapier (grundsätzlich 28 tgl. Entsorgung), gelbe Tonnen bzw. Säcke für Leichtverpackungen (gelbe Säcke und gelbe Tonne, grundsätzlich 14 tgl. Entsorgung), Sperrmüll und Elektroschrott (2 x je Jahr möglich je Haushalt), bereitzustellen.</p> <p>Die Abfallbehälter und v.g. Sperrmüll sind so aufzustellen, dass die Entsorgung ohne Behinderung vorgenommen werden kann und dass dadurch der öffentliche Straßen – und Fußgängerverkehr nicht behindert wird (§ 17 Abfallwirtschaftsatzung). Die jeweils geltenden Bauordnungs- und Unfallverhütungsvorschriften für Unterhalt und Betrieb der Zuwegung und des Standplatzes, insbesondere die Regelungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung gemäß § 16 der DGUV Vorschrift 43 (bisher: BGV C 27) zur Gestaltung von Müllbehälterstandplätzen und deren Zufahrten, Zugänge und Transportwege in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.</p> <p>Die Entleerung der Abfallbehälter erfolgt von Montag bis Freitag in der Zeit von 06:00 bis 20:00 Uhr.</p> <p>Die zu leerenden Restabfallbehälter (MT und MGB) und -säcke mit der jeweils gültigen Kennzeichnung sind vom Anschluss- bzw. Überlassungspflichtigen und -berechtigten bis 6:00 Uhr des jeweiligen Abfuertages bzw. in den vorstehend genannten Ausnahmefällen entsprechend rechtzeitig früher vor dem Grundstück zur Straße hin zugänglich, rollbar (nicht über Treppen, Rampen o. ä.), MT am Straßenrand, MGB 1.100 l höchstens 10 Meter von der vom Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Zuwegung zur Entleerung bereitzustellen.</p> <p>Privatstraßen werden vom Entsorgungsunternehmen (ohne Genehmigung) nicht befahren.</p> <p>Teilweise auf Behälterstandplätzen befindliche MGB sind ggf. vom jeweiligen Grundstückseigentümer oder dessen Beauftragte (z. B. dem zuständigen Hausmeister) am Abfuertag zu öffnen, so dass die Abfallbehälter frei zugänglich sind.</p> <p>Alternativ kann die Entsorgungsfirma in Abstimmung mit dem Landkreis mit</p>	

B1-10.3	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz</p> <p>Schreiben vom 12.04.2021</p>	Abwägung
	<p>entsprechenden Schlüsseln, Codes oder ähnlichem ausgerüstet werden, um die Abfallbehälter zu entleeren.</p> <p>Sollten durch erhebliche Beeinträchtigungen bei der Anfahrt der Grundstücke aufgrund berufs-genossenschaftlicher (vgl. DGUV Information 214-033 (bisher: BGI 5104) - Sicherheits-technische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen - in der jeweils geltenden Fassung), und/oder straßenverkehrsrechtlichen Regelungen Abfallbehälter nicht geleert werden können (z.B. wenn das anzufahrende Grundstück an einer Straße liegt, die keine Wendemöglichkeit bietet), so hat der Anschluss bzw. Überlassungspflichtige und -berechtigte diese selbst zur nächsten vom Entsorgungsfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen.</p> <p>Die Abfallbehälter sind so aufzustellen, dass die Entsorgung ohne Behinderung vorgenommen werden kann. Die Aufstellung der Abfallbehälter hat so zu erfolgen, dass dadurch der öffentliche Straßen- und Fußgängerverkehr nicht behindert wird. Weisungen der Mitarbeiter des Landkreises und der von ihm beauftragten Dritten hinsichtlich der Aufstellplätze ist Folge zu leisten. Geleerte Abfallbehälter sind am Entsorgungstag unverzüglich aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen und an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzuführen.</p> <p>Die Mulden- und Presscontainer (dürfte hier nichtzutreffend sein) sind direkt an einer für Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Zuwegung zur Abholung vom Grundstück frei zugänglich bereitzustellen. Mulden- und Presscontainer werden zur Entleerung durch das von ihm beauftragte Entsorgungsunternehmen vom Behälterstandplatz abgeholt und nach deren Entleerung am gleichen Tag wieder an die Standplätze zurückgebracht bzw. der Abfallbehälter wird an Ort und Stelle getauscht.</p> <p>Bitte planen Sie großzügig, damit Sie auf ein steigendes Müllaufkommen reagieren können. Das benötigte Mülltonnenvolumen hängt von den Lebensgewohnheiten der Menschen ab.</p> <p>Konsequentes Mülltrennen und verpackungsarmes Einkaufen reduziert den Restmüll erheblich. Auf jedem anschlusspflichtigen Grundstück müssen so viele</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bemessung der Planstraße A ermöglicht auch für Anlieger der Stichwege Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter am Abholtag.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B1-10.3	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz Schreiben vom 12.04.2021</p> <p>Restmüll und Wertstofftonnen stehen, dass der Abfall auch bei feiertagsbedingten Verschiebungen des Leerungstages noch in die Tonnen passt. Als Anhaltspunkt gilt eine Müllmenge von <i>mindestens 10 Litern pro Person und Woche, bei Papier und Leichtverpackungen (gelbe Säcke und gelbe Tonne)</i> jeweils <i>20 l pro Person und Woche</i>.</p> <p>Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind abfallwirtschaftliche Anforderungen zu beachten und zu berücksichtigen.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat unter Beachtung der Festsetzung über den Standplatz und die Häufigkeit der Entsorgung Abfallbehälter in solcher Anzahl und Größe anzufordern, dass sie entsprechend ihrer Zweckbestimmung ausreichen, den auf dem Grundstück anfallenden Abfall aufzunehmen. Dafür ist ausreichend Platz vorzuhalten, so dass jeder Grundstückseigentümer Platz für einen oder mehrere Restabfallbehälter (60 l, 80 l, 120 l, 240 l, 1.1000 l / grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung/grundsätzlich vorzuhaltendes Volumen 10 l je Einwohner und Woche), Papier, Pappe, Kartonagen (PPK) Behälter/grundsätzlich 28-tgl. Entsorgung, Behälter für DSD Abfälle (gelbe Tonne bzw. Wertstofftonne/ grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung), Behälter für biologische Abfälle (künftig grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung) vorzuhalten hat. Ferner wird auf die neue <i>GewAbfVO</i> verwiesen. Diese führt für Abfallerzeuger zu erweiterten Getrenntsammlungs- und Dokumentationspflichten. Im Bereich der gewerblichen Siedlungsabfälle müssen nunmehr neben Papier, Pappen, Kartonagen, Kunststoffen, Glas und Metallen auch Holz, Textilien und sämtliche Bioabfälle getrennt erfasst werden.</p> <p>Die Mülltonnen müssen für alle Anschlusspflichtigen leicht erreichbar und zugänglich sein.</p> <p>Für Müllgroßbehälter mit einem Volumen von 1.100 Litern müssen befestigte Standplätze vorgesehen werden.</p> <p>Ferner ist zu berücksichtigen, dass am Abfuhrtag die v. g. Abfallbehälter für die reibungslose Abfuhr die Abfallbehälter zum Tag der Abfuhr auf einen Stellplatz so zu postieren sind, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert werden.</p> <p>Geleerte Abfallbehälter sind am Entsorgungstag unverzüglich aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen und an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzuführen.</p>	Abwägung

B1-10.3	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz</p> <p>Schreiben vom 12.04.2021</p>	Abwägung
	<p>Gleiches gilt für Sperrmüllabfuhrn bzw. Grünschnittsammlungen. Standplätze im Freien müssen befestigt sein. Bei der Errichtung von Müllräumen oder Müllbehälter-Standplätzen ist darauf zu achten, dass Müllraum / Behälter-Standfläche und Außengelände auf gleichem Niveau liegen und weiter zur Straße (Müllfahrzeug-Halteplatz) eine stufenfreie Wegführung für den Müllbehältertransport vorhanden sein muss; dazu gehört auch eine entsprechende Randsteinabsenkung für Großbehälter. Erforderliche Rampen können eine Länge von maximal 5 Metern und eine Neigung von höchstens 6 Prozent aufweisen.</p> <p>Beim Einsatz von Müllboxen ist darauf zu achten, dass der Abstand von Unterkante Boxentür zum Außengelände 10 cm nicht überschreiten darf (für 80/120 l - Mülltonnen). Bei Mülltonnen mit 240 l und mehr Inhalt darf zwischen Mülltonnen Standplatz und Außengelände keine Stufe vorhanden sein. Ist der Müllraum / Müllbehälter-Standplatz weiter als 10 m vom Halteplatz entfernt, sind die aufgestellten Müllbehälter und Tonnen am Abholtag frühzeitig auf Veranlassung des Hauseigentümers an der Straße zur Entleerung bereitzustellen.</p> <p>Allgemeine Angaben und Anforderungen an Müllräume und Müllbehälter-Standplätze sowie an Transportwege für die Abfallbehälter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Brandschutzgründen und um Geruchsbelästigung und Ungezieferbefall von Wohnräumen zu vermeiden, sollten Müllbehälter und Tonnen mit größtmöglichem Abstand zu nächstgelegenen Fensteröffnungen im Gebäude aufgestellt werden. (frühere BauO: Abstand zwischen Müllbehälter-Standplätzen und Öffnungen von Aufenthaltsräumen mind. 5 m und zu Nachbargrenzen mind. 2 m, möglichst schattiger Standort) • Neben dem Platzbedarf für die Abfallbehälter sind in Müllräumen zwischen den einzelnen Tonnen und zu Seitenwänden jeweils 20 cm Abstand einzuplanen. Die Gassenbreite bei 2-zeiliger Anordnung sollte 1,5 m nicht unterschreiten. • Müllräume und Transportwege sind ausreichend zu beleuchten; Lichtschalter müssen leicht und gefahrlos zu erreichen sein. Die Durchgangsbreite beim Einsatz von Müllgroßbehältern sollte 1,50 m nicht unterschreiten. • Die Transportwege für Müllbehälter sollen eben und trittsicher sein, versehen 	

B1-10.3	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz Schreiben vom 12.04.2021</p> <p>mit einem Belag, der rutschhemmend ist und durch Benutzung nicht glatt wird. Als Durchgangshöhe sind mind. 2,00 m, als Wegbreite 1,50 m erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Transport der Müllgroßbehälter (240 - und 1100 Liter) zur Straße (Müllfahrzeug-Halteplatz) ist die notwendige Randsteinabsenkung zur Fahrbahn (mit Plattenbelag über vorhandene Baumgräben und Unterbrechung von Parkbuchten) beim Baureferat, Abt. Tiefbau zu beantragen. • Soll das Müllfahrzeug zum Entleeren von Müllbehältern in ein Grundstück hineinfahren, dann ist diese Planung dem Landkreis VG bzw. EGVG zur Entscheidung und Zustimmung vorzulegen. <p>Zufahrt zum-Behälterstandplatz Damit der Mülltonnenstandplatz vom Müllfahrzeug angefahren werden kann, müssen folgende Kriterien erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrt muss so angelegt sein, dass Rückwärtsfahren (außer kurze Rangievorgänge) nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen muss für die 3-achsigen Sammelfahrzeuge die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. <p>Wendekreise / Wendeschleifen Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie</p> <ol style="list-style-type: none"> a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig 2 (Hinweise zu geeigneten Maßen sind z.B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen, Ab einem Radius von 25 m wird davon ausgegangen, dass auch die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge (Lastzüge) wenden können.) b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen; c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben; 	<p>Abwägung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Am westlichen Ende der Planstraße A ist ein Wendhammer abgebildet. Die Bemessung der Planstraße A ermöglicht auch für Anlieger der Stichwege Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter am Abholtag.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Es wird im Regelquerschnitt der Planstraße A eine</p>
---------	---	---

B1-10.3	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz</p> <p>Schreiben vom 12.04.2021</p>	Abwägung
	<p>d) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).</p> <p>Pflanzinseln sollten erst ab einem Wendekreisradius von 25 m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein.</p> <p>Wendehämmer</p> <p>Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein bis höchstens zweimaliges Zurückstoßen möglich ist.</p> <p>(Foto: Wendehammer mit ausreichendem Durchmesser)</p> <p>Fahrverbot in Sackgassen ohne Wendeanlagen</p> <p>Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäß müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Höhe der Zufahrt für das Müllfahrzeug muss mind. 4,00 m betragen. • Der Wendekreisdurchmesser des Müllfahrzeuges liegt bei 22,20 m. • Die Zufahrt verläuft nicht auf Fuß- und Radwegen. • Fahrbahnen ohne Begegnungsverkehr mit geradem Verlauf müssen eine 	<p>Fahrbahnbreite von 5,50 m abgebildet. Die Bemessung der Planstraße lässt in der Zufahrt des Wendehammers eine Fahrbahnbreite von 5,50 m zu.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird die Form als Wendehammer in die Planung aufgenommen, um gegenüber einem Wendekreis für die nunmehr größeren Fahrzeuge Flächenverbrauch und -versiegelung minimieren zu können.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Am westlichen Ende der Planstraße A ist ein Wendehammer abgebildet. Die Bemessung der Planstraße A ermöglicht auch für Anlieger der Stichwege Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter am Abholtag.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Anhang der Stellungnahme wird ein Radius des Wendekreises von 12,00 m, also ein Durchmesser von 24,00 m, gefordert.</p>

B1-10.3	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz</p> <p>Schreiben vom 12.04.2021</p>	Abwägung																																												
	<p>Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Mindestbreite von Fahrbahnen mit Fahrzeug-Gegenverkehr oder Fahrbahnen, die gleichwertig als Rad- und Fußweg dienen, beträgt 4,75 m. Bei Fahrbahnverschwenkungen liegt jeweils ein höherer Platzbedarf vor. Das Müllfahrzeug darf nicht durch parkende Fahrzeuge, abgestellte Gegenstände oder in die Zufahrt ragende Gewächse behindert werden. Bitte sorgen Sie ggf. für ein Park-/Halteverbot. Die Tragfähigkeit des Untergrundes muss nachweislich für mindestens 28 Tonnen Gewicht ausgelegt sein. Ein Entleeren der Behälter am Müllfahrzeug in der Schrägen darf nicht erfolgen. <p>Daten rund ums Müllfahrzeug Länge bis 11,00 m / Breite = 2,55 m + Außenspiegel/ Höhe bis 3,40 m</p> <p>Maße der Abfallbehälter ca. (Planungshilfe)*</p> <table> <thead> <tr> <th>Tonnenvolumen</th> <th>Breite in cm</th> <th>Tiefe in cm</th> <th>Höhe in cm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60 Liter</td> <td>50</td> <td>56</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>80 Liter</td> <td>50</td> <td>56</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>120 Liter</td> <td>50</td> <td>56</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>240 Liter</td> <td>60</td> <td>75</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>770 Liter</td> <td>126</td> <td>80</td> <td>147</td> </tr> <tr> <td>1100 Liter</td> <td>140</td> <td>112</td> <td>147</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Fotos Abfallbehälter)</p> <table> <tbody> <tr> <td>Depotcontainer</td> <td>1,6 m³</td> <td>3,2 m³</td> <td>5 m³</td> </tr> <tr> <td>Breite mm (B1/B2)</td> <td>900/730</td> <td>1.500/1.200</td> <td>1.850/1.575</td> </tr> <tr> <td>Tiefe mm (T1/T2)</td> <td>1.500/1.225</td> <td>1.500/1.200</td> <td>1.850/1.575</td> </tr> <tr> <td>Höhe mm (H)</td> <td>1.513</td> <td>1.665</td> <td>1.665</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sofern an der Straße und den Müllplätzen Bäume bzw. Sträucher angepflanzt werden sollen, beachten Sie bitte, dass die Entsorgungsfahrzeuge eine</p>	Tonnenvolumen	Breite in cm	Tiefe in cm	Höhe in cm	60 Liter	50	56	112	80 Liter	50	56	112	120 Liter	50	56	112	240 Liter	60	75	112	770 Liter	126	80	147	1100 Liter	140	112	147	Depotcontainer	1,6 m ³	3,2 m ³	5 m ³	Breite mm (B1/B2)	900/730	1.500/1.200	1.850/1.575	Tiefe mm (T1/T2)	1.500/1.225	1.500/1.200	1.850/1.575	Höhe mm (H)	1.513	1.665	1.665	
Tonnenvolumen	Breite in cm	Tiefe in cm	Höhe in cm																																											
60 Liter	50	56	112																																											
80 Liter	50	56	112																																											
120 Liter	50	56	112																																											
240 Liter	60	75	112																																											
770 Liter	126	80	147																																											
1100 Liter	140	112	147																																											
Depotcontainer	1,6 m ³	3,2 m ³	5 m ³																																											
Breite mm (B1/B2)	900/730	1.500/1.200	1.850/1.575																																											
Tiefe mm (T1/T2)	1.500/1.225	1.500/1.200	1.850/1.575																																											
Höhe mm (H)	1.513	1.665	1.665																																											

B1-10.3	Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz Schreiben vom 12.04.2021	Abwägung
	<p>erforderliche Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m benötigen und die Glascontainer und ca. 3 m³ Papier, Pappe und Kartonagen (PPK) Container sowie Sperrmüll mittels Ladearm auf dem Standplatz abgesetzt und hochgenommen werden und hierfür eine Höhe von ca. 4 m benötigen. Äste von Bäumen und Sträucher dürfen die Entsorgung nicht behindern.</p> <p>Für eventuell auftretende Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Die Stellungnahme der Entsorgungsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH (EGVG) wird dieser Stellungnahme beigefügt.</p> <p>Im Folgenden o.g. beigefügte Stellungnahme vom 26.03.2021 der Entsorgungsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH</p> <p>unsere Abfallsammelfahrzeuge sind dreiachsig und haben ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 Tonnen. Sie weisen eine Länge von bis zu 12,00 Metern, eine Höhe bis 3,80 Metern und eine Breite von 2,50 Metern (+Spiegel 0,5 Meter) auf.</p> <p>In dem Vorentwurf des Bebauungsplans 118 -südliche Fontanestraße- sind drei Varianten gezeichnet. Diese stellen jedoch in der Befahrbarkeit für uns keinen Unterschied dar. In allen Varianten können die von der Planstraße A abgehenden Anliegerstraßen nicht durch unsere Fahrzeuge befahren werden, da das Rückwärtsfahren für Abfallsammelfahrzeuge durch die Regeln und Vorschriften der DGUV untersagt ist.</p> <p>Diese geben weiterhin vor, dass Straßen mit Begegnungsverkehr eine Breite von 4,75 Metern haben sollen. Die erforderliche Breite für Straßen ohne Begegnungsverkehr beträgt 3,55 Meter. Die Planstraße A weist abzüglich der Grün- und Parkflächen eine Fahrbahnbreite von 4,50 Metern auf und wäre als Straße mit Begegnungsverkehr zu eng bemessen. Wir gehen davon aus, dass diese Straße nur von Anliegern genutzt wird. Daher könnten als Alternative zu einer breiteren Straße, geeignete Ausweichstellen eingerichtet werden.</p> <p>Der in allen drei Entwürfen eingezeichnete Wendekreis kann auf Grund der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Es wird im Regelquerschnitt der Planstraße A eine Fahrbahnbreite von 5,50 m abgebildet.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p>

B1-10.3	Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz Schreiben vom 12.04.2021	Abwägung
	fehlenden Bemaßung nicht beurteilt werden. Um ein Müllfahrzug in einem Zug wenden zu können, ist hier ein Radius von 12 Metern erforderlich. Hier könnte man durch die beiden abgehenden Stichwege den Platz als Wendehammer nutzen.	Es wird eine entsprechende verkehrliche Lösung in Form eines hinreichend bemessenen Wendehammers in die Planung aufgenommen.

B2-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:	Keine Abwägung erforderlich.
	1. Gesundheitsamt 1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenärztlicher Dienst wird nachgereicht.	Diese Stellungnahme wurde nicht nachgereicht.
	2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz 2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalsschutz 2.1.1 SB Bauleitplanung Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gern. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten: 1. Die Stadt Greifswald verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. 2. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B2-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigungspflicht. 3. Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planung.	
	[2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz] 2.2 SG Naturschutz Die Stellungnahme wird nachgereicht.	Keine Abwägung erforderlich.
	<p>3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung 3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz <u>3.1.1 SB Abfallwirtschaft</u> Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:</p> <p>Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubes und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen/Reststoffen –Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) von 11/1997, 11/2003 und 11/2004) zu berücksichtigen.</p> <p>Dazu gehört auch eine Deklarationsanalyse, um den zulässigen Verwertungsweg bestimmen zu können. Beachten Sie bitte, dass eine Verwertung außerhalb der zugelassenen Anlagen nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie gemäß § 7 Abs. 3 KrWG auch im Einklang mit den anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.</p> <p>Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung vom 22.10.2019 ist zu beachten. Sie sollte in der zeichnerischen Darstellung des B-Planes in dem Punkt III, nachrichtliche Übernahme, Satzungen der UHGW aufgenommen werden.</p> <p>Für das gesamte Wohngebiet gibt es zu wenig Containerstellplätze für Glas und Papier. Südlich der Schillerstraße fehlt es ganz an einer Entsorgungsmöglichkeit für diese Abfälle. Bezugnehmend auf den Bürgerschaftsbeschluss B776-30/18 vom 22.10.2018 zur Ausweisung von Stellflächen in B-Plänen sollte die</p>	<p>Die Hinweise bzw. Auflagen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes und bereits ausgereizter Flächenverfügbarkeit, kann kein Wertstoffsammelplatz ausgewiesen werden. Als Flächen für</p>

B2-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>Möglichkeit genutzt werden, im B-Plan 118 einen Containerstellplatz (3 x 10 m) planungsrechtlich auszuweisen. Zur genauen Lage der Fläche im B-Plan empfehlen wir eine Abstimmung mit Herrn Will von der Remondis-Vorpommern GmbH (Tel.: 584015), der über die technischen Anforderungen Auskunft geben kann.</p> <p>Die beigefügte Stellungnahme der VEVG mbH in Karlsburg vom 27.04.2022 ist zu beachten.</p> <p>3.1.2 SB Bodenschutz Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:</p> <p>Auflagen</p> <p>Während der Baumaßnahme auftretende Anzeichen auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Greifswald) sofort anzugeben. Die Arbeiten sind zu unterbrechen. Die Behörde legt dann die weiteren Schritte fest.</p> <p>Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.</p> <p>Die Forderungen der § 9 – 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I, 5. 1554) sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19371 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweis</p> <p>Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze</p>	<p>Bereitstellung der Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter der Anlieger am Abfuertag stehen die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Hierfür genutzt werden können vorerst die Planstraßen A1 und A3, nach Verwirklichung der Straßenanbindung von Süden die Planstraßen A1 und A2.</p> <p>Die Auflagen werden zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

B2- 10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V, 5. 754) zu berücksichtigen.	Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.
	<p>[3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung] 3.2 SG Wasserwirtschaft Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:</p> <p>Trinkwasser/Trinkwasserschutz Hinweis: Das B-Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten oder Vorrangs- bzw. Vorbehaltstypen zur Trinkwassersicherung.</p> <p>Oberflächengewässer Hinweise: 1.) Im Plangebiet befinden sich nach der Änderung des Vorentwurfes (Verkleinerung des Geltungsbereiches im Westen) keine Gewässer i.S. von § 2 Abs.1 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 1 Abs.1 Satz 1 und 2 Landeswassergesetz (LWaG). 2.) Außerhalb des B-Plangebietes, auf dem an das Plangebiet westlich angrenzenden Flurstück 40 der Flur 16, Gemarkung Greifswald verläuft der offene Vorfluter 24/2 (Gewässercode 04.29.04). Der Vorfluter befindet sich in der Unterhaltungslast des WBV „Ryck-Ziese“.</p> <p>Wasserwirtschaftliche Anlagen Hinweis: Im Plangebiet quert in Ost-West-Richtung ein Überleitungsbauwerk (Bauwerk Nr. 3) des Regensammlers Süd das Flurstück 30 der Flur 16, Gemarkung Greifswald als Rohrleitung DN 1500 B. Er verläuft weiter über das Flurstück 35/1 der Flur 16, Gemarkung Greifswald als offenes Gerinne, das in den Graben 24/2 einleitet.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B2- 10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>Für das Bauvorhaben Regensammler Süd der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, vertreten durch das Abwasserwerk Greifswald, -Eigenbetrieb der UHGW- fasste der Landkreis VG am 03.09.2013 einen Planfeststellungsbeschluss (Az.: 343.3.06.01.03).</p> <p>Der Planfeststellungsbeschluss beinhaltet u.a. den Ausbau des Grabens 24/2 von der Einleitstelle des offenen Ablaufgrabens Regensammler Süd bis zu seiner Mündung in den Graben 24, den Neubau eines Unterhaltungsweges zur Erreichbarkeit des Auslaufbauwerkes der Rohrleitung auf den Flurstücken 30 und 35/1 der Flur 16, Gemarkung Greifswald und die Wasserrechtliche Erlaubnis für die Aufnahme und Ableitung des über die Rohrleitung DN 1500 B aus dem Einzugsgebiet des Grabens 25 zu dessen hydraulischer Entlastung entnommenen Niederschlagswassers, sowie im B-Plan Nr. 110 „Südliche Chamissostraße“ anfallenden Niederschlagswassers in den Graben 24/2.</p> <p>Die Unterhaltung der Rohrleitung DN 1500 B, des Auslaufbauwerkes und des Ablaufgrabens obliegen dem Abwasserwerk Greifswald. Eine Zuwegung zur Unterhaltung der wasserwirtschaftlichen Anlagen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Schmutzwasserbeseitigung Auflage: Das im B-Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist zu beachten.</p> <p>Hinweis: Korrektur zu Nr. 4.4.2 – Schmutzwasserentsorgung- der Begründung B-Planentwurf (s.h. auch Stellungnahme des Abwasserwerkes vom 19.03.2021)</p> <p>Das Abwasserwerk Greifswald – Eigenbetrieb der UHGW- ist für die Ableitung und Entsorgung des im Stadtgebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers, sowie die Unterhaltung des Kanalnetzes im Trennsystem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bereits folgt berücksichtigt. Die Erreichbarkeit des Regensammlers Süd, der Einleitstelle und des Grabens 24/2 ist durch die Verlängerung der Planstraße A1 über den Wendehammer hinaus mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg gewährleistet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Auflage wird zur Kenntnis genommen und ist bereits wie folgt berücksichtigt. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets soll über das auszubauende Netz des Abwasserwerks Greifswald erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung angepasst.</p>

B2-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>zuständig. Die Stadtwerke Greifswald GmbH erbringen kaufmännische Dienstleistungen für das Abwasserwerk Greifswald.</p> <p>Niederschlagswasserbeseitigung Auflagen:</p> <p>1.) Da die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes nach den Angaben der Begründung zum Entwurf (Nr. 4.4.2) für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet sind, ist das Niederschlagswasser in eine Vorflut oder in den über das Plangebiet verlaufenden Regensammler Süd einzuleiten.</p> <p>2.) Bei einer Einleitung in den im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Regenwassersammler Süd“ ausgebauten Bereich des Grabens 24/2 ist nach § 8 Abs.1, § 9 Abs.1 Nr.4 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu beantragen. Dazu ist eine emissionsbezogene Bewertung und die Ermittlung möglicher Maßnahmen zur Vorbehandlung der Niederschlagswassereinleitung nach den Arbeitsblättern DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3), DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 1 und Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ vorzunehmen, die bei der entwässerungstechnischen Neuerschließung von Siedlungsflächen anzuwenden sind.</p> <p>3.) Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwassersammler Süd erfordert einen Antrag der UHGW auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses (Az.: 343.3.06.01.03) zu Teil A, Entscheidung Nr. 5.1.2 -Umfang der Gewässerbenutzung- bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG.</p>	<p>Die Auflage wird zur Kenntnis genommen und ist bereits wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist für die Niederschlagswasserbeseitigung der vorgesehenen bebauten Flächen nicht ausreichend. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Rahmen der Erschließungsplanung, soweit keine Nutzung oder ggf. teilweise Versickerung erfolgt, in das auszubauende Netz des Abwasserwerks Greifswald - Eigenbetrieb der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - abgeleitet werden. Die Erschließungsplanung lag während der Erarbeitung des Bebauungsplans noch nicht vor.</p> <p>Die Auflage wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung hinzugefügt.</p> <p>Die Auflage wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung hinzugefügt.</p>

B2- 10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>4.) Sollte eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen und dazu Versickerungsanlagen (Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung) errichtet werden, ist ein Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs.1 und § 9 Abs.1 Nr.4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen. Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung und die hydraulische Berechnung der Versickerungsanlage hat gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu erfolgen.</p> <p>5.) In die Satzung sind im Teil B unter -IV. Hinweise- Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung aufzunehmen.</p> <p>Hinweis: Korrektur zu Nr. 4.4.2 – Niederschlagswasserbeseitigung- der Begründung B- Planentwurf (s.h. auch Stellungnahme des Abwasserwerkes vom 19.03.2021) Das Abwasserwerk Greifswald – Eigenbetrieb der UHGW- ist für die Ableitung und Entsorgung des im Stadtgebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers, sowie die Unterhaltung des Kanalnetzes im Trennsystem zuständig. Die Stadtwerke Greifswald GmbH erbringen kaufmännische Dienstleistungen für das Abwasserwerk Greifswald.</p> <p>Grundwasser Auflagen:</p> <p>1.) Die Entnahme von Grundwasser im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. –absenkung ist gemäß § 8,9 des WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzugeben.</p> <p>2.) Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß § 8,9 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich.</p> <p>Drainagen</p>	<p>Die Auflage wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung hinzugefügt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung angepasst.</p> <p>Die Hinweise bzw. die Auflagen werden zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung hinzugefügt.</p>

B2-10.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>Auflage: Sollten bei Erdarbeiten Drainagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie wieder funktionsfähig herzustellen.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Auflage: Die Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (prüfpflichtige Anlagen nach § 46 Abs.2 AwSV) ist gemäß § 40 Abs.1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich anzulegen.</p>	<p>Die Auflage wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung hinzugefügt.</p> <p>Die Auflage wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung. Entsprechende Ausführungen wurden in der Begründung hinzugefügt.</p>
	<p>4. Ordnungsamt 4.1 SG Brand- und Katastrophenschutz Nach den mir vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.</p> <p>Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.</p> <p>Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzulegen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung bereits enthalten.</p>

B2- 10.2	Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 13.05.2022	Abwägung
	<p>Naturschutzbehörde Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:</p> <p>Umweltbericht:</p> <p>Zur umfassenden Beurteilung der von der Hansestadt Greifswald eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 118 „Südliche Fontanestraße“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzwert zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzwert Fläche, welches losgelöst vom Schutzwert Boden zu betrachten ist.</p> <p>Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.</p> <p>Dies ist erfolgt.</p> <p>Der Umweltbericht wird, für die Belange die von der unteren Naturschutzbehörde zu bewerten sind, grundsätzlich bestätigt. Die Darstellung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht mit der Bezeichnung M1 bis M5. Die Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen wird in den entscheidenden Unterlagen unterschiedlich vorgenommen. Dies ist nicht zielführend. Es wird empfohlen in den entscheidenden Unterlagen (E/A-Bilanz, Karten- und Textteil der Satzung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht) die Maßnahmen zum Ausgleich/Kompensation mit der gleichen Signatur zu bezeichnen.</p> <p>Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Entsprechende Ausführungen werden in den unterschiedlichen Unterlagen aufeinander abgestimmt und wo nötig wird eine Klarstellung vorgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B2-10.2	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 13.05.2022</p> <p>Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot</p> <p>Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.</p> <p>Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen.</p> <p>Die Bilanzierung wird bestätigt.</p> <p>Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Erweiterung der Streuobstwiese (AF4) kann nicht als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden, da die Flächengröße nicht den Anforderungen an die HzE Ziffer 2.51 entspricht (5000 qm). Diese Flächengröße wird auch nicht erreicht, wenn man in der Summation die vorhandene Streuobstwiese mit einbezieht. Es sollte daher geprüft werden, ob hier Einzelbaumpflanzungen entsprechend Ziffer 6.22 festgesetzt werden können, um die Maßnahme als Kompensationsmaßnahme anerkennen zu können.</p> <p>Die Bilanzierung ist für diesen Punkt zu überarbeiten.</p>	Abwägung
---------	--	-----------------

B2-10.2	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 13.05.2022</p>	Abwägung
	<p>Die Maßnahmen zur Anpflanzung von Baumreihen sind grundsätzlich korrekt (Maßnahmen AF1 und AF 2) bilanziert. Die Darstellung in der Karte zum Bebauungsplan ermöglicht jedoch keine konkrete Zuordnung bzw. ist bei der Fläche AF 2 nicht nachvollziehbar, da hier auch noch andere Nutzungen dargestellt werden (Spielplatz, Trafo).</p> <p>Wir geben zu beachten, dass die Anerkennung eines Biotopwertes von 2 für die Maßnahmen AF1 und AF2 nur gerechtfertigt ist, wenn die Baumreihe entlang eines Weges gepflanzt wird. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre die Bilanzierung zu korrigieren und es wären Einzelbaumpfanzungen entsprechend der HzE Ziffer 6.22 mit einem Biotopwert von 1 anrechenbar.</p> <p>Die Festsetzungen sind mit entsprechenden Planzeichen zu versehen bzw. im Textteil B der Satzung ausführlicher darzustellen.</p> <p>Sollte dies nicht möglich sein, ist die Bilanzierung zu überarbeiten.</p> <p>Die Bilanzierung der Anpflanzung einer Baumreihe wie unter Ziffer 12.1 der textlichen Festsetzungen dargestellt, wird bestätigt.</p> <p>Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme zur Anpflanzung einer Siedlungshecke (AF3) wird anerkannt, Im Textteil B der Satzung Ziffer 10.2.3 ist die ausgewiesene Fläche jedoch kleiner beschrieben, als die flächenhafte Darstellung im Kartenteil und die Bilanz der Anlage 1.2 es vorgibt. Der Widerspruch ist auszuräumen.</p> <p>Es sind in der Anlage 1.2 – E/A Bilanz bei der Bilanzierung der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die auf den Flächen AF 2 vorgesehene Maßnahme nach Vorgabe HzE 2018 (Maßnahme 6.21) nimmt weniger als 15% der Fläche AF 2 ein. Der übrige Bereich wird durch den die Maßnahme begleitenden Wiesenweg, den Spielplatz sowie den Trafo genutzt. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme zu pflanzenden Bäume ist in den textlichen Festsetzungen, Punkt 9 hinzugefügt, dass entsprechende Nutzungen den Baumschutz (z.B. durch ausreichend Abstand, Wurzelbrücken, Stammschutzmanschetten) gewährleisten müssen.</p> <p>Die auf den Flächen AF 1 und AF 2 vorgesehenen Maßnahmen nach Vorgabe HzE 2018 (Maßnahme 6.21) werden Wiesenwegbegleitend ausgeführt. Gemäß dem Grundsatz zur planerischen Zurückhaltung und um den weiteren Planungen nicht vorzugreifen, ist die genaue Position des Weges nicht in der Planzeichnung (Teil A) enthalten. Der städtebauliche Entwurf stellt eine unverbindliche Gestaltungsidee entsprechend der Festsetzungen dar.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Diskrepanz bei der Größenangabe der Maßnahme nach Vorgabe HzE (Maßnahme 6.31) auf den Flächen AF 3 werden ausgeräumt und die Angabe im Teil B angepasst.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Zuordnung der Maßnahmen in der Anlage 1.2 – E/A-</p>

B2-10.2	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 13.05.2022</p>	Abwägung
	<p>Kompensationsmaßnahmen die Maßnahmen entsprechend der HzE und des Textteils B der Satzung zu hinterlegen um eine konkrete Zuordnung vornehmen zu können.</p> <p>Die Kompensation der Eingriffe in einem Ökokonto im Naturraum „Vorpommersches Flachland“ ist grundsätzlich geeignet, den Eingriff auszugleichen.</p> <p>Das Ökokonto ist zu benennen und das Abbuchungsprotokoll vor Planreife nach § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.</p> <p>Bei Nachweis einer Reservierungsbestätigung die meist nur befristet erfolgt, ist in der Zuordnungsfestsetzung im Textteil B festzuschreiben, dass die Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von ? KFA/m² zu erbringen sind und gegeben falls der erforderliche Geldbetrag zum Erwerb in anderen Ökokonten zu erhöhen ist.</p> <p>Karten und Textteil der Satzung im Textteil der Satzung sind die Maßnahmen unter Punkt 10.2 entsprechend der Ausführungen zur HzE 2018 zu untersetzen. Dies betrifft vor allem die Anforderungen an die Qualität des Pflanzmaterials und die Auflagen zur Fertigstellung- und Entwicklungspflege, sowie zur Unterhaltungspflege. Weiterhin fehlen der dauerhafte Erhalt und der Ausgleich bei Ausfall der Anpflanzungen. Die hier vorgelegten textlichen Festsetzungen unter Punkt 10.2 ff geben dies nicht wieder. Die Festsetzungen sind eindeutig zu formulieren. Die Ausführungen der HzE sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern ein allgemeines Regelwerk, welches durchaus auch Änderungen unterliegen kann. Es sind konkrete Festsetzungen zu treffen. Der Verweis auf die Hinweise unter Punkt IV Ziffer 2 wird als nicht ausreichend angesehen.</p> <p>Für die geplanten Anpflanzungen sind die entsprechenden Baumarten aus der Anlage 2.3 zum Bebauungsplan in den Textteil B zu übernehmen. Es ist anzumerken, dass in der Anlage 2.3 auf unbekannte Birnen und Apfelsorten verwiesen wird. Es sind somit die Baumarten aufzuführen, die eindeutig</p>	<p>Bilanz wird konkretisiert.</p> <p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt. In den Zuordnungsfestsetzungen (textliche Festsetzungen, Punkt 12.1) sowie unter Hinweis 2 wurden Angaben zu den Kompensationsflächenäquivalenten pro m² sowie zum geplanten Ökokonto ergänzt. Der entsprechende Nachweis wird vor Planreife erbracht.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die Mindestpflanzqualität gemäß HzE 2018 ist in den textlichen Festsetzungen, Punkt 9 (zuvor 10.2) eingefügt. Eine Festsetzung zur Unterhaltung und zum Ersatz wurde hinzugefügt (9.6).</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. In Hinweis 2 wurden die bekannten rezenten Obstgehölze gemäß der Anlage 2.3 eingefügt.</p>

B2-10.2	<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 13.05.2022</p>	Abwägung
	<p>zuzuordnen sind.</p> <p>Die unter Ziffer 12 ausgewiesenen Festsetzungen werden nicht den Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Sie sind in der Bilanzierung nicht dargestellt. Sie entsprechen somit einer städtebaulichen Festsetzung. Dies ist hier jedoch nicht erkennbar.</p> <p>Die Maßnahmen AF1; AF 2 sind mit einer T-Linie-Ziffer 13.1 der Planzeichenverordnung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Somit sind weitere Festsetzungen nicht zulässig (Spielplatz, öffentliche Grünfläche). Es sollte geprüft werden, hier das Planzeichen zu korrigieren (Ziffer 13.2.2 der Planzeichenverordnung). bzw. die Fläche zum Anpflanzen der Bäume ist zu verringern.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die in den textlichen Festsetzungen, Punkt 11.1 (zuvor 12.1) genannte Maßnahme ist eine Kompensationsmaßnahme gemäß E/A-Bilanz und dient daher erst nachrangig der städtebaulichen Gestaltung.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Verwendung des Planzeichens 13.2.2 der PlanZV bildet Nutzung der Fläche in erster Linie als Ausgleichsfläche nicht ausreichend ab, da die Ausgleichsfläche AF 2 auf zwei Teilflächen südlich und nördlich der Planstraße A3 aufgeteilt ist. Der Hauptzweck der Fläche ist die Schaffung von Ausgleich zum Eingriff durch die Planung. Zum Sparsamen Umgang mit der zur Verfügung stehenden Fläche sind in dem Bereich weitere Nutzungen verortet. Die Fläche wurde nicht in mehrere Teilflächen untergliedert, um dem Grundsatz zur planerischen Zurückhaltung zu entsprechen und den weiteren Planungen nicht vorzugreifen.</p> <p>Da die auf den Flächen AF 2 vorgesehene Maßnahme nach Vorgabe HzE 2018 (Maßnahme 6.21) weniger als 15% der Fläche AF 2 einnimmt und der übrige Bereich durch den die Maßnahme begleitenden Wiesenweg, den Spielplatz sowie den Trafo genutzt wird, wird in den textlichen Festsetzungen, Punkt 9.2 (zuvor 10.2.2) hinzugefügt, dass zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme zu pflanzenden Bäume, die übrigen Nutzungen den Baumschutz (z.B. durch ausreichend Abstand, Wurzelbrücken, Stammschutzmanschetten) gewährleisten müssen.</p>

B2-10.2	Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz Schreiben vom 13.05.2022	Abwägung
	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bestätigt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind in den Textteil B unter Ziffer 10.1 übernommen worden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B1-11	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund Schreiben vom 09.04.2021	Abwägung
	Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass infolge des B-Planes keine wasserwirtschaftlichen Anlagen in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) betroffen sind und keine naturschutzrechtlichen Belange des StALU VP berührt werden. <u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Greifswalder Bodden im Bereich Greifswald 2,90 m NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang. Das Sturmflutschutzsystem für die Hansestadt Greifswald wurde für einen Hochwasserstand von 2,90 m HN (ca. 3,05 m NHN) geplant und errichtet. Das Schutzsystem besteht aus der Absperrung der Ryckmündung (Sperrwerk) und Linienbauwerken zu beiden Seiten der Boddenküste, den Deichen Wieck, Eldena und Ladebow. Der Schließwasserstand des Sperrwerkes beträgt 0,71 m NHN (0,56 m HN) unter Berücksichtigung der Vorhersage eines Hochwasserscheitels von 1,15 m NHN (1,00 m HN). Auch nach Fertigstellung des gesamten Schutzsystems können bei geschlossenem Sperrwerk im Extremfall Wasserstände von ca. 1,35 m über NHN (1,20 m über HN) innerhalb des Ryck nicht ausgeschlossen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ausgewiesenen Baufenster liegen gemäß Vermessungsunterlage in einer Höhe von mindestens 2,50 m NHN, so dass hier eine Gefährdung infolge Hochwasser gemäß dieser Stellungnahme nicht ersichtlich ist. Gemäß Vermessung fällt das Gelände in westlicher Richtung ab. Im Weiteren liegen im westlichen Randbereich Teile der Bauflächen niedriger, in einer Höhenlage von mindestens 2,10 m. Die Ausführungen zum Schutz gegen Überflutung durch Starkregenereignisse (und Schmelzwasser) werden in der Begründung ergänzt. (Teil 1, Punkt 4.4.2 - Sonstige stadttechnische Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung)

B1-11	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund Schreiben vom 09.04.2021</p> <p>Allerdings ist dies nur beim Zusammentreffen einer außerordentlich langanhaltenden Sturmflut mit gleichzeitigen sehr hohen Binnenabflüssen des Ryck (extremer Niederschlag oder Schneeschmelze) möglich. Lt. den Höhenangaben in den Unterlagen weisen die im B-Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen Geländehöhen zwischen 2,5 bis 6,4 m NHN auf, so dass eine Gefährdung infolge Hochwasser nicht ersichtlich ist.</p> <p><u>Wasserrahmenrichtlinie</u> Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 49/2015 vom 14.12.2015 (AmtsBl. M-V/AZ. 2015 S.677) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Umsetzung der EG-WRRL für die Flussgebiete Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow / Peene für behördenverbindlich erklärt (130a Abs. 4 LWaG). Das Projektgebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Ryck-Ziese und hier im Einzugsgebiet des EG-WRRL-berichtspflichtigen Rycks (Wasserkörper RYZI-1 900). Für den Ryck als natürliches Fließgewässer wurde nach § 27 WHG das Bewirtschaftungsziel „guter ökologischer Zustand / guter chemischer Zustand“ ausgewiesen. Aufgrund Nährstoffeinträge und einer „mäßigen“ biologischen Ausstattung erreicht das Gewässer derzeit erst den „mäßigen ökologischen Zustand“. Ziel des hier in Rede stehenden Vorhabens ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-------	--	---

B1-11	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund Schreiben vom 09.04.2021	Abwägung
	<p>Westlich des Plangebietes verläuft der Graben 0:04.29.04 der über den Brandteichgraben in den WRRL-relevanten Ryck entwässert. Der erst 2013 / 2014 fertiggestellte Regenwassersammler „Süd“ quert das Plangebiet diagonal, wobei vorgesehen ist, diesen mit der Wohngebietstraße zu überbauen.</p> <p>Nach Aussagen im Punkt 5.5.2 der Begründung ist die Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht ausreichend möglich. Der Anschluss des Plangebietes an den Sammler allerdings wird in den Unterlagen nicht explizit herausgestellt. Genaue Aussagen sind vermutlich erst möglich, wenn feststeht, welche der drei vorgeschlagenen Varianten umgesetzt werden soll. Ziel sollte sein, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu versickern. Das Niederschlagswasser der Straßen könnte in den vorhandenen Regenwassersammler und von dort in den Brandteichgraben/ die Brandteichgrabenniederung (RRB als Trockenbecken) eingeleitet werden.</p> <p>Hier weise ich vorsorglich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hin, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.</p> <p>Zur Minderung der Stoffeinträge aus dem Plangebiet in den Ryck sind alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers auszuschöpfen. Ich empfehle in diesem Zusammenhang eine Bewertung des gesammelten Niederschlagswassers gemäß DWA-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 sowie DWA Merkblatt-Entwurf 102-4/ BWK-A-3-4 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“).</p> <p>Hinsichtlich erforderlicher Kompensation ist zu prüfen, ob der Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt im Plangebiet am Graben 0:04.29.04 erbracht</p>	<p>Die Anregung wird im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.</p>

B1-11	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund Schreiben vom 09.04.2021</p> <p>werden kann. So wird empfohlen, zur Beschattung des Gewässers im nach § 38 WHG ausgewiesenen Gewässerrandstreifen eine standorttypische Ufervegetation am Südufer des Gewässers anzulegen. Die damit einhergehende Beschattung des Gewässers würde u.a. die starke Erwärmung des Wassers verhindern, sich positiv auf das lokale Klima auswirken und ein übermäßiges Pflanzenwachstum im Gewässer hemmen.</p> <p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.</p> <p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Im Bereich der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße wurde das Plangebiet im Verfahren verkleinert, um mögliche Überschneidungen mit dem Gebiet des Planfeststellungsverfahrens für den Bau der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße zu vermeiden. Es werden möglicherweise Veränderungen am Graben 0:04.29.04 und am Brandteichgraben notwendig, welche auch unter Berücksichtigung des Verschlechterungsverbots gemäß Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu kompensieren sein werden. Eine Entscheidung zu Kompensationsmaßnahmen an diesen Gräben erscheint erst in diesem Zusammenhang zweckmäßig.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-------	--	--

B2-11	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund Schreiben vom 06.05.2022</p> <p>Zum o. g. Bebauungsplan Nr. 18 „Südliche Fontanestraße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern bereits mit Schreiben vom 09.04.2021 (Az.: StALUVP12/5122NG/50/21) Stellung genommen.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-------	---	---

B2-11	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund Schreiben vom 06.05.2022</p>	Abwägung
	<p>Die in meiner o. g. Stellungnahme aus Sicht der EG- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)-Belange gegebenen Hinweise wurden grundsätzlich berücksichtigt.</p> <p>Laut Unterlagen (Punkt 4.4.2 der Begründung) ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet für die Niederschlagswasserbeseitigung der geplanten befestigten Flächen nach wie vor nicht ausreichend. Daher soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, soweit keine Nutzung oder ggf. teilweise Versickerung im Plangebiet erfolgen kann, in das Entsorgungsnetz der Stadtwerke Greifswald GmbH (Regenwassersammler Süd) abgeleitet werden.</p> <p>Grundsätzlich muss unabhängig von der zugesicherten Leistungsfähigkeit des Regensammlers Süd durch die Stadtwerke Greifswald GmbH das oberste Ziel die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet selbst sein, u.a. durch die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers.</p> <p>Die in den festgesetzten Ausgleichsflächen AF 3 im Süden des Plangebietes geplante muldenförmige Ausbildung der Pflanzflächen zur Niederschlagswasserrückhaltung wird daher befürwortet.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Vorreinigung vor Einleitung ist gemäß dem geltenden Regelwerk zu prüfen. Für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt sind die Regelungen der DWA Arbeitsblätter A-1 02-1/ BWK-A-3 -1, DWA-A-1 02-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-1 02-4/ BWK-A-3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) zu beachten und nur noch die gültigen Abschnitte des DWA Merkblattes M153 anzuwenden.</p> <p>In den Unterlagen wurde ausgeführt, dass der Geltungsbereich des BBP Nr. 118 auf intensiv bewirtschaftetem Acker liegt und das Plangebiet drainiert ist. Bei der Erschließung des Plangebietes kann daher ggf. eine Aufnahme/ Rückbau</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Es wurden entsprechende Ausführungen in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung bereits enthalten.</p>

B2-11	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund Schreiben vom 06.05.2022</p> <p>des Drainagesystems erforderlich werden. Hier ist zu prüfen, ob das Drainagewasser von den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ackerflächen bei einem möglichen Anschluss an die neuen Entwässerungsleitungen im Plangebiet einer Vorreinigung unterzogen werden muss.</p> <p>Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage. Die Stellungnahme vom 09.04.2021 hat weiter bestand. Vorsorglich weiße ich darauf hin, dass in der Zwischenzeit weitere Standorte für Anlagen angefragt wurden.</p> <p>In ca. 1350 m südwestlich des Plangebietes befindet sich im Vorbescheidsverfahren eine Windenergieanlage, vom Typ Vestas V112 (NH 94, 3.3 MW). Der Status befindet sich in der Klärung der bauleitplanerischen Zulässigkeit.</p> <p>In ca. 980 m östlich des Plangebietes ist ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 4 i.V.m. § 10 BImSchG zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Produktion von Metallhalogeniden (gemäß Ziffer 4.1.15 Anhang 1 der 4. BImSchV) hier im Haus anhängig. Antragstellerin ist die Litec-LLL GmbH mit Sitz in 17489 Greifswald, Siemensallee 1. Derzeit erfolgt behördlicherseits die Prüfung der Vollständigkeit gemäß § 7 9. BImSchV.</p> <p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	Abwägung
	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
B2-12	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Ueckermünde Schreiben vom 06.04.2022</p>	Abwägung

B2-12	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Ueckermünde Schreiben vom 06.04.2022	Abwägung
	<p>dem o.g. Bebauungsplan stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen.</p> <p>Zur Konfliktminderung empfehle ich eine frühzeitige Information des betroffenen Landwirtschaftsbetriebes hinsichtlich der Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen.</p> <p>Bewirtschaftungsplanungen, auch hinsichtlich der EU-Agrarförderung, können dann rechtzeitig konkretisiert werden.</p> <p>Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Es wird möglichst frühzeitig Kontakt mit dem Pächter in Hinblick auf die mit der Realisierung der Planung verbundene Lösung des Pachtvertrags aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

B1-13	Straßenbauamt Neustrelitz Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	<p>die Unterlagen habe ich bezüglich der vorn Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich dieses B-Planes liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.</p> <p>Geplant ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes, wobei drei Varianten der unterschiedlichen Bebaubarkeit aufgezeigt wurden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung ist über die Heinrich-Heine-Straße über die Stadtrandsiedlung vorgesehen.</p> <p>Angedacht ist seitens der Gemeinde der Bau einer gemeindlichen Entlastungsstraße zwischen der Gützkower Landstraße (Verlängerung der Herrenhufenstraße) und Chausseestraße (L 261), die das vg.B-Plangebiet tangiert.</p> <p>Das B-Plangebiet soll dann auch über diese Gemeindeverbindungsstraße verkehrlich erschlossen werden.</p> <p>Der Anbindepunkt im Bereich der Chausseestraße und demnach an die L 261 im Abschnitt 140 ist frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Planung für den Straßenneubau.</p>

B1-13	Straßenbauamt Neustrelitz Schreiben vom 08.04.2021	Abwägung
	Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen gegen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 der Universitäts- und Hansestadt mit dem Stand 24.02.2021 keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B2-13	Straßenbauamt Neustrelitz Schreiben vom 22.04.2022	Abwägung
	<p>die Unterlagen zum o.g. Entwurf habe ich bezüglich der vorn Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft. Der Geltungsbereich dieses B-Planes liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird. Geplant ist die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Optional ist eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Gützkower Landstraße (Verlängerung der Herrenhufenstraße) und Chausseestraße (L 261) geplant, wobei diese nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Angedacht ist seitens der Gemeinde das Plangebiet gfls. auch über diese Gemeindeverbindungsstraße verkehrlich zu erschließen. Anmerken möchte ich dennoch, dass der Anbindepunkt im Bereich der Chausseestraße und demnach an die L 261 im Abschnitt 140 ist frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen ist.</p> <p>Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen gegen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 der Universitäts- und Hansestadt mit dem Stand 21.02.2022 keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Planung für den Straßenneubau der Gemeindeverbindungsstraße.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

B2-14	Polizeiinspektion Anklam Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen seitens des Sachbereiches Verkehr der Polizeiinspektion Anklam grundsätzlich keine Einwände wenn:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die

B2-14	Polizeiinspektion Anklam Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> - durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer entstehen. - bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Stellungnahme vorgelegt werden. - die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. - die Straßen so angelegt werden, dass die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtregelung (z.B. Rechts vor Links) eindeutig erkennbar ist. - dem Straßenverkehrsamt ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung vorgelegt wird. 	Bauausführung.

B1-15	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 23.03.2021	Abwägung
	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B1-15	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 23.03.2021	Abwägung
	<p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Eine Entscheidung ob ein Ausbau im B-Plan erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Diese Entscheidung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat!“ Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Dem Erschließungsträger werden diese Ausführungen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B1-15	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 23.03.2021 PTI23, PPB3 Barther Straße 72 18437 Stralsund	Abwägung
-------	---	-----------------

B2-15	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.04.2022 die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung	Abwägung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-------	--	--

B2-15	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.04.2022	Abwägung
	<p>des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat:“ Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“</p> <p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH PTI23, B1</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Betroffen sind jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt. Dem Erschließungsträger werden diese Ausführungen zur Verfügung gestellt.</p>

B2-15	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 04.04.2022 Barther Straße 72 18437 Stralsund	Abwägung
B2-16.1	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Schreiben vom 04.05.2022 wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.03.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Abwägung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
B2-16.2	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Schreiben vom 04.05.2022 wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.03.2022 Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente [als Link]:	Abwägung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B2-16.2	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	

B1-18	GDMcom GmbH Schreiben vom 16.03.2021	Abwägung																								
	<p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Anlagenbetreiber (laut Verweispflicht)</td> <td></td> <td>betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Anlagenbetreiber (laut Verweispflicht)		betroffen	Auskunft Allgemein	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																							
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																							
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																							
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																							
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																							
Anlagenbetreiber (laut Verweispflicht)		betroffen	Auskunft Allgemein																							

B1-18	GDMcom GmbH Schreiben vom 16.03.2021	Abwägung
	<p>zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p> <p>[Ausschnitt aus topographischer Karte mit ungefährer Abbildung des räumlichen Geltungsbereichs]</p> <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 54.077365, 13.361279</p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - Vorentwurf Reg.-Nr.: 02109/21 PE-Nr.: 02109/21</p> <p><u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B1-18	GDMcom GmbH Schreiben vom 16.03.2021	Abwägung
	<p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p>Im angefragten Bereich befindet sich eine Anlage im Eigentum der Stadtwerke Greifswald GmbH, von denen ONTRAS Fasern nutzt. Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen wird das Genehmigungswesen für v. b. Anlage/n durch die Stadtwerke durchgeführt. Bezuglich Bestandsauskunft, Stellungnahme und Schachtgenehmigungen wenden Sie sich daher bitte direkt an: E-Mail: leitungsauskunft@sw-greifswald.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weiteren bekannten Versorgungsträger, u.a. die Stadtwerke Greifswald GmbH, wurden beteiligt.</p>
B2-19	GASCADE Gastransport GmbH Schreiben vom 12.04.2022	Abwägung
	<p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Für erforderliche externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs sind uns entsprechende Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Ein allgemeiner Hinweis oder eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung bzw. im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei Erfordernis werden in der weiteren Vorbereitung Angaben zu den Kompensationsflächen übersandt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

B1-20	E.DIS Netz GmbH, Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Schreiben vom 09.04.2021	Abwägung
	<p>wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 05.03.2021 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür.</p> <p>Wir möchten uns zunächst bedanken, dass die Hinweise unseres Schreibens vom 3. Dezember 2019 berücksichtigt wurden.</p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung; jedoch haben wir folgende Hinweise und Anmerkungen:</p> <p>Variante 1: Diese Variante wäre für uns grundsätzlich denkbar, wenn die geplante Straße als gepflasterte Straße ausgeführt wird. Überpflanzungen mit Bäumen sind nicht zulässig. Ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse ist einzuhalten. Bepflanzungen mit nicht tief wurzelnden Gewächsen, wie Hecken und Büschen, sind möglich. Von Bepflanzungen freizuhalten sind die nicht verrohrten Teile der UW-Ausleitungen. (s. Anlage 1)</p> <p>Variante 2: Dieser Variante können wir nicht zustimmen, da dann unsere UW-Ausleitungen über private Grundstücke verlaufen würden. Eine Fehlerbehebung / Neuverlegung / Austausch eines Mittelspannungskabels wäre äußerst problematisch. Eine Überbauung (Carport, Schuppen) oder Überpflanzung durch die Grundstückseigentümer ist nicht auszuschließen. Wir weisen darauf hin, dass über die UW-Ausleitungen Großteile des Umlandes von Greifswald mit elektrischer Energie beliefert werden. Eine schnelle Wiederherstellung der Versorgung nach einem Fehlerfall wäre praktisch unmöglich.</p> <p>Variante 3: Dieser Variante stimmen wir grundsätzlich zu. Überpflanzungen unserer Trasse mit Bäumen sind nicht zulässig. Ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse ist einzuhalten. Bepflanzungen mit nicht tief wurzelnden Gewächsen, wie Hecken und Büschen, sind möglich. Von Bepflanzungen freizuhalten sind die nicht verrohrten Teile der UW-Ausleitungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus den drei Varianten des Vorentwurfs wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Weiteren die Planung erarbeitet.</p>

B1-20	E.DIS Netz GmbH, Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Schreiben vom 09.04.2021	Abwägung
	<p>(s. Anlage 2)</p> <p>In der Anlage erhalten Sie Übersichtspläne mit unserem Leitungsbestand und Hinweisen zu den Varianten 1 und 3 des Bebauungsplanes Nr. 118, die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“ sowie „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Stern.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Varianten 1 und 3 mit Eintragungen von Leitungen - Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabel- und Rohranlagen der E.DIS Netz GmbH - Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH 	

B2-21	50Hertz Transmission GmbH Schreiben vom 01.04.2022	Abwägung
	<p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B1-22-26	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gesamtstellungnahme Schreiben vom 01.04.2021	Abwägung
	für die Baumaßnahme erteilen wir Ihnen die Zustimmung unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahmen: Gas, Informationskabel, Abwasser, Strom, Trinkwasser	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Plan und Begründung werden Ergänzungen hinsichtlich des in den Einzelstellungnahmen angegebenen Leitungs-

B1- 22-26	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gesamtstellungnahme Schreiben vom 01.04.2021	Abwägung
	<p>Die Standortgenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb der angegebenen Gültigkeitsdauer mit der Baudurchführung begonnen wird. Leitungsschutzanweisungen und Freistellungsvermerk sind auf der Baustelle zusammen mit den Stellungnahmen und Bestandsplänen vorzuhalten.</p> <p>Anlage</p> <p>Freistellungsvermerk und Planlegende für Leitungsauskünfte der Stadtwerke Greifswald GmbH und des Abwasserwerkes Greifswald, im Folgenden „Versorgungsunternehmen“ genannt</p> <p>Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen, die dem ausgegebenen Format und der Darstellung (Maßstab und Farbe) entsprechen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netzbetreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nur teilweise enthalten.</p> <p>Weitere Anlage: - Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH (Leitungsschutzanweisung)</p>	<p>bestands vorgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B2- 22-28	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gesamtstellungnahme Schreiben vom 28.04.2022	Abwägung
	<p>für die Baumaßnahme erteilen wir Ihnen die Zustimmung unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahmen:</p> <p>Gas, Informationskabel, Abwasser, Strom, Trinkwasser, Fernwärme</p> <p>Die Standortgenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb der angegebenen Gültigkeitsdauer mit der Baudurchführung begonnen wird. Leitungsschutzanweisungen und Freistellungsvermerk sind auf der Baustelle zusammen mit den Stellungnahmen und Bestandsplänen vorzuhalten.</p> <p>Anlage</p> <p>Freistellungsvermerk und Planlegende für Leitungsauskünfte der Stadtwerke Greifswald GmbH und des Abwasserwerkes Greifswald, im Folgenden „Versorgungsunternehmen“ genannt</p> <p>Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen, die dem ausgegebenen Format und der Darstellung (Maßstab und Farbe) entsprechen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netzbetreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind. Die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B2- 22-28	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gesamtstellungnahme Schreiben vom 28.04.2022	Abwägung
	<p>Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nur teilweise enthalten.</p> <p>Weitere Anlage: - Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH (Leitungsschutzanweisung)</p>	
B1-22	Stadtwerke Greifswald GmbH; Stromversorgung Schreiben vom 08.03.2021; 12.03.2021	<p>In den beigefügten Lageplan haben wir unseren aktuellen Anlagenbestand lediglich zur Information und Kenntnisnahme unmaßstäblich eingetragen.</p> <p>im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange haben wir die oben genannte Begründung zum Vorentwurf mit Stand 24.02.2021 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unsere betreffenden Belange sind in den Punkten 4.2. und 5.5. durch die knapp und global gehaltene Beschreibung nicht hinreichend beschrieben. Daher bitten wir in Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Rahmenplanung folgende Forderungen aufzunehmen und zu beachten:</p> <p>In den Randlagen des gekennzeichneten Plan-Gebietes befindet sich 20-kV Kabelbestand einer besonderen Elt.-Anschlußanlage, der in Betrieb ist. Dieser ist zu beachten und in seiner Funktionalität nicht zu beeinträchtigen. Sofern eine Überbauung, Überpflanzung oder ähnliches erfolgen soll, ist im vorab eine technisch geeignete Umverlegung oder Kabelschutz zu beauftragen. Aufgrund der besonderen zu beachtenden Sensitivität ist eine Vorlaufzeit von 6 Monaten zu berücksichtigen.</p> <p>Mit Hilfe einer Bestandsauskunft mit örtlicher Einweisung kann die genaue Lage angezeigt werden.</p> <p>Insgesamt kann bei allen drei dargestellten Varianten die Elt.-Erschließung durch eine Verbindung an die umliegenden 0,4-kV Bestands-Ortsnetzbereiche realisiert werden. Dazu zählen die Anbindungen aus der:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Theodor Fontane Straße - Selmar Lagerlöf Straße

B1-22	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Stromversorgung Schreiben vom 08.03.2021; 12.03.2021</p> <p>- Chamissostraße, die jeweils alle zu realisieren sind. Die An- und Einbindungsmöglichkeiten an bereits in der Nähe befindlichen Elt.-Anlagenbestand, der sich außerhalb der B-Plan Grenze befindet, muß möglich sein.</p> <p>Es sind darüber hinaus innerhalb des B-Plan Gebietes in unterschiedlicher Anzahl Kabelverteilerschrankstandorte vorzusehen: Variante 1: im Bereich des Kreisverkehrs und noch 4 Standorte entlang der Erschließungsstraße Variante 2 und 3: im Bereich des Kreisverkehrs und noch 2 Standorte entlang der Erschließungsstraße</p> <p>Besondere Beachtung muß die Reservierung einer zweckgebundenen Fläche von 6 x 5 m im öffentlichen Bereich finden. In Vorausschau einer sich insbesondere hier entwickelnden privaten E-Mobilität, ist eine Verdichtung von privaten Lademöglichkeiten zu erwarten. Daher ist für das jetzige und die angrenzenden Wohnquartiere die Verdichtung der 0,4-kV Ortsnetzes bereits jetzt konzeptionell zu planen. Auf dieser zu reservierenden Fläche ist die Errichtung einer Ortsnetztrafostation vorgesehen. Im südöstlichen Bereich dieses B-Planes zur Heinrich Heine Straße ist bereits jetzt eine Vorhaltefläche im Rahmen der weiteren B-Planentwicklung fest zu schreiben. Die genauen Rahmenbedingungen der Erschließung sind über einen noch abzuschließenden Erschließungsvertrag fest zu schreiben. Für Rückfragen steht der Rechtsunterzeichnende gern zur Verfügung.</p> <p>Anlage: Lageplan</p>	
-------	---	--

B2-22	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Stromversorgung Schreiben vom 05.04.2022</p>	
	<p>im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange haben wir die oben genannte Begründung zum Vorentwurf mit Umweltbericht mit Stand 21.02.2022 zur Kenntnis genommen. Unsere betreffenden Belange sind in den Punkten 3.4. "Stadttechnische</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B2-22	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Stromversorgung Schreiben vom 05.04.2022</p> <p>"Infrastruktur" und 4.4.2 "sonstige stadttechnische Erschließung / Energieversorgung mit Strom" bereits teilweise wieder gegeben. Dazu möchten wir noch einige Klarstellungen ergänzen: - Hinsichtlich des Bestandes der uns betreffenden einen 20-kV Leitung gehen wir von dem Verbleib an vorhandener Stelle aus. Falls eine Umverlegung aufgrund des Zuschnitts der zu vermarktenden Flächen und der Anordnung der Baufenster erforderlich werden sollte, ist dies rechtzeitig mit uns abzustimmen. - Die Reservefläche für den Standort einer möglichen Ortsnetztrafostation von 6mx5m ist dauerhaft, also auch für einen Zeitraum nach einer abgeschlossenen Bebauung, zu hinterlegen. Eine Inanspruchnahme der Fläche wird sich erst im Rahmen der Entwicklung der E-Mobilität ergeben, die noch Jahre der Ausprägung dauern wird. Insgesamt kann die Elt.-Erschließung durch eine Verbindung an die umliegenden 0,4-kV Bestands-Ortsnetzbereiche realisiert werden. Dazu zählen die Anbindungen aus der: -Theodor Fontane Straße (bis hin zur vorhandenen Ortsnetzstation TrSt "Fontanestraße" -Selmar Lagerlöf Straße -Chamissostraße, die jeweils alle zu realisieren sind. Die An- und Einbindmöglichkeiten an bereits in der Nähe befindlichen Elt.-Anlagenbestand, der sich außerhalb der B-Plan Grenze befindet, muss möglich sein. Es sind darüber hinaus innerhalb des B-Plan Gebietes eine derzeit noch nicht benennbare Anzahl Kabelverteilerschränke vorzusehen: Dazu zählen die Bereiche der Planstraße A1 zu den Kreuzungspunkten B2 und A2/B4.</p> <p>In Bezug auf den Abschnitt 4.6. "Immission durch Strahlung/ Immissionsschutz" ist es seitens der SWG sichergestellt, dass die Belange der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Der Bestand und die Planungen erfolgen bereits unter Berücksichtigung der dortigen Vorgaben, die mögliche zum Einsatz gelangende Ortsnetztrafostation verfügt über ein entsprechendes Zertifikat.</p>	
	<p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Da zum aktuellen Zeitpunkt der zukünftige Standort für einen Reservetrafo nicht bestimmt werden kann, kann dieser nicht rechtverbindlich hinterlegt werden. Mit der Darstellung und Beschreibung des Standortes als Hinweis im Teil A und der Begründung ist der ein potenzieller Standort gekennzeichnet und allen Akteuren bekannt gemacht. Für die An- und Einbindung der bereits in der Nähe befindlichen Elt.-Anlagenbestand sind jedoch nachfolgende Planungen bzw. die Bauausführung zuständig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kabelverteilerschränke sind im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen, können nicht im Bebauungsplan dargestellt werden und betreffen nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

B2-22	Stadtwerke Greifswald GmbH; Stromversorgung Schreiben vom 05.04.2022		
	<p>Die Ausstattung der Gebäude mit Erzeugungstechnik darf pro Elt.- Einzelanschluss in Summe über mögliche verschiedene Primärenergieträger 15 kVA nicht überschreiten. Darüber hinaus gehende Begehren sind im Einzelfall zu prüfen und können ggf. eine andere technische Anschlusslösung erfordern.</p> <p>Für den Fall, dass außerhalb der jetzigen B-Plangrenzen Freiflächenanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden sollen oder zweckgebundene Flächen ausgewiesen sind oder werden, so ist dies rechtzeitig zu benennen und in die B-Planentwicklung hinsichtlich von Anschlussmöglichkeiten mit zu berücksichtigen.</p> <p>Anlage: Lageplan</p>		
B1-23	Stadtwerke Greifswald GmbH; Infrastruktur Kommunikation Schreiben vom 31.03.2021	<p>In den beiliegenden Lageplänen ist der aktuelle Infokabelbestand lediglich zur Information und Kenntnisnahme unmaßstäblich eingetragen.</p> <p>Die genaue Kabellage ist durch Handschachtung festzustellen. Im Bereich der Infokabel ist Handschachtung vorzusehen. Einer direkten Überbauung können wir nicht zustimmen bzw. darf nur in vorheriger Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen. Die Lage der Infokabel in einem Sandbett mit Warnband und einer Überdeckung von min. 60 cm ist weiterhin sicherzustellen.</p> <p>Beschädigungen und Lageänderungen am Infokabelbestand (Leitungen und Rohrsysteme) sind umgehend den Stadtwerken zu melden!</p> <p>Der Trassenbedarf incl. Schutzstreifen (50cm) ist für die Bestandsinfokabel bei der Planung zu berücksichtigen. Eine Beschädigung der Infokabel durch Wurzelwuchs ist schon in der Planungsphase (Abstände / Kabelschutzmaßnahmen) zu verhindern.</p> <p>Anlage: Lageplan</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B2-23	Stadtwerke Greifswald GmbH; Infrastruktur Kommunikation Schreiben vom 08.04.2022	
	<p>In den beiliegenden Lageplänen ist der aktuelle Infokabelbestand lediglich zur Information und Kenntnisnahme unmaßstäblich eingetragen.</p> <p>Die genaue Kabellage ist durch Handschachtung festzustellen. Im Bereich der Infokabel ist Handschachtung vorzusehen. Einer direkten Überbauung können wir nicht zustimmen bzw. darf nur in vorheriger Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen. Die Lage der Infokabel in einem Sandbett mit Warnband und einer Überdeckung von min. 60cm ist weiterhin sicherzustellen.</p> <p>Beschädigungen und Lageänderungen am Infokabelbestand (Leitungen und Rohrsysteme) sind umgehend den Stadtwerken zu melden!</p> <p>Anlage: Lageplan</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B1-24	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gasversorgung Schreiben vom 18.03.2021	
	<p>Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Lage der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH. Die zusätzlichen beiliegenden Unterlagen sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitungsschutzanweisung (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung - Freistellungsvermerk <p>Bei Arbeiten im Bereich von Hochdruckleitungen ist eine Vororteinweisung zwingend erforderlich und das HD Merkblatt zu beachten.</p> <p>Bei Näherung an die Leitungen ist nur Handschachtung zulässig.</p> <p>Stillgelegte / außer Betrieb befindliche Rohrleitungen sind wie in Betrieb befindliche Rohrleitungen zu behandeln.</p> <p>Eine Überbauung der Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH ist nicht erlaubt. Werden bei Erdarbeiten Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH beschädigt, ist die Störmeldezentrale unter Tel.-Nr.: 03834-532600 zu benachrichtigen.</p> <p>Bei Rückfragen zum Leitungsverlauf oder zur Vereinbarung eines örtlichen</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B1-24	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Gasversorgung Schreiben vom 18.03.2021</p> <p>Einweisungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn Kapelke (Meisterbereich Gas) unter 03834-532635 bzw. 015114019867 oder Herrn Lehmann unter 03834-532622 bzw. 0160 4700898. Gasleitungen dürfen nicht überbaut werden!</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lageplan - Merkblatt zu Aufgrabungen im Nahbereich von Gashochdruckleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH 	
B2-24	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Gasversorgung Schreiben vom 21.04.2022</p> <p>Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Lage der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH. Die zusätzlichen beiliegenden Unterlagen sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitungsschutzanweisung (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung - Freistellungsvermerk <p>Bei Arbeiten im Bereich von Hochdruckleitungen ist eine Vororteinweisung zwingend erforderlich und das HD Merkblatt zu beachten.</p> <p>Bei Näherung an die Leitungen ist nur Handschachtung zulässig.</p> <p>Stillgelegte / außer Betrieb befindliche Rohrleitungen sind wie in Betrieb befindliche Rohrleitungen zu behandeln.</p> <p>Eine Überbauung der Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH ist nicht erlaubt. Werden bei Erdarbeiten Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH beschädigt, ist die Störmeldezentrale unter Tel.-Nr.: 03834-532600 zu benachrichtigen.</p> <p>Bei Rückfragen zum Leitungsverlauf oder zur Vereinbarung eines örtlichen Einweisungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn Kapelke (Meisterbereich Gas) unter 03834-532635 bzw. 015114019867 oder Herrn Lehmann unter 03834-532622 bzw. 0160 4700898.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B2-24	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gasversorgung Schreiben vom 21.04.2022	
	Anlagen: - Lageplan - Merkblatt zu Aufgrabungen im Nahbereich von Gashochdruckleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH	
B1-25	Stadtwerke Greifswald GmbH; Trinkwasserversorgung Schreiben vom 17.03.2021	
	Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH (SWG) Die zusätzlichen beiliegenden Unterlagen - Leitungsschutzanweisungen (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung - Freistellungsvermerk und Planlegende sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft. Den bauausführenden Firmen wird empfohlen, allen Mitarbeitern den Inhalt dieser Leitungsschutzanweisung bekanntzugeben Anlage: Lageplan	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
B2-25	Stadtwerke Greifswald GmbH; Trinkwasserversorgung Schreiben vom 22.04.2022	
	Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH (SWG) Die zusätzlichen beiliegenden Unterlagen - Leitungsschutzanweisungen (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung - Freistellungsvermerk und Planlegende sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft. Den bauausführenden Firmen wird empfohlen, allen Mitarbeitern den Inhalt	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B2-25	Stadtwerke Greifswald GmbH; Trinkwasserversorgung Schreiben vom 22.04.2022	
	<p>dieser Leitungsschutzanweisung bekanntzugeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werden Arbeiten im Bereich von Trinkwasserleitungen durchgeführt, ist eine örtliche Einweisung zwingend erforderlich - Bei Annäherung an Trinkwasserversorgungsanlagen sind diese durch Handschachtung freizulegen - Werden bei Arbeiten Versorgungsleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH beschädigt, ist die Service-Zentrale unter der Telefonnummer: 03834 / 53 25 25 zu benachrichtigen - Eine Überbauung von Trinkwasserversorgungsanlagen ist nicht gestattet! <p>Anlage: Lageplan</p>	

B1-24 & 25	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gas- und Trinkwasserversorgung Schreiben vom 16.03.2021	
	<p>im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nehmen die Stadtwerke Greifswald (Netzbetrieb Gas-Wasser) die Begründung zum Vorentwurf des vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 118 – Südlich Fontanestraße - mit den fachbezogenen Anlagen für die gas- und trinkwasserseitige Versorgung zur Kenntnis.</p> <p>Unsere Belange sind in der Begründung unter Punkt 4.2 „Technische Infrastruktur“ und 5.5 „Ver- und Entsorgung“ nicht hinreichend beschrieben. Folgende Hinweise bitten wir in Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Rahmenplanung aufzunehmen und zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu der Neubekanntmachung des Bebauungsplanes ist zunächst festzustellen, dass in dem Straßenkörper entlang der Heinrich-Heine-Straße und im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes in Betrieb befindliche Rohrleitungsbestände (Gas, Trinkwasser) verortet sind. • In dem Randbereich des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 118 - Südlich Fontanestraße – vom 18.02.2021 gekennzeichneten Bebauungsplangebietes sind in Betrieb befindliche Gas- und Trinkwasserrohrleitungen verlegt. Die nieder- und hochdruckseitigen Gasleitungsbestände befinden sich in der Heinrich- 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B1-24 & 25	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Gas- und Trinkwasserversorgung Schreiben vom 16.03.2021</p> <p>Heine-Straße und im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Entlang der Heinrich-Heine-Straße sind trinkwasserseitig Hauptleitungen DN 500 (Beton) und Versorgungsleitungen DN 150 (PE 100) verlegt. Die vorgenannten Leitungsbestände sind zu beachten und in ihrer Funktionalität nicht zu beeinträchtigen. Sofern eine Überbauung durch Bauwerke, Überpflanzungen oder ähnliches erfolgen soll, ist noch im Vorfeld eine technisch geeignete Umverlegung zu beauftragen. Mit Hilfe einer Bestandsauskunft mit örtlicher Einweisung kann die genaue Lage angezeigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die niederdruckseitige Gasversorgung gestalten sich für das Bebauungsplangebiet relativ unproblematisch. Die bedarfsgerechte Neuverlegung der Leitungen kann in entsprechender Abstimmung mit dem Bauherrn ausgehend von der Heinrich-Heine-Straße und der Klaus-Groth-Straße entlang des Baugebietes bis zum jeweiligen Anschlusspunkt erfolgen. Dafür sind geeignete Flächen in der Widmung und im Flächenbedarf vorzuhalten. Sollte kein hinreichender Konzessionsraum dafür zur Verfügung stehen, ist noch im Vorfeld der Abschluss von Dienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Greifswald GmbH vorzunehmen. • Die An- und Einbindungsmöglichkeiten an die bereits in der Nähe befindlichen Trinkwasser- und Gasanlagenbestände, die sich außerhalb der vorliegenden Bebauungsplangrenze befinden, müssen möglich sein. • Die genauen Rahmenbedingungen für die Erschließung sind über einen noch abzuschließenden Erschließungsvertrag festzuschreiben. <p><u>Hinweis (Abstände von Baumpflanzungen):</u> Die Stadtwerke Greifswald GmbH und das Grünflächenamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald befassen sich zunehmend mit der gegenseitigen Beeinflussung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen und Bäumen.</p> <p>Das DVGW-Regelwerk GW 125 sagt bezüglich der Abstände von Baumpflanzungen zu bestehenden Versorgungsleitungen folgendes aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstände über 2,50 m → keine Schutzmaßnahmen erforderlich • Abstände von 1,00 bis 2,50 m → in Abhängigkeit von Baum- und 	
---------------	--	--

B1-24 & 25	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gas- und Trinkwasserversorgung Schreiben vom 16.03.2021	
	<p>Leitungsart ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen • Abstände unter 1 ,00 m -> eine Baumpflanzung ist im Ausnahmefall unter Abwägung der Risiken möglich; Schutzmaßnahmen sind zu vereinbaren</p> <p>Für weiterführende Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	

B2-24 & 25	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gas- und Trunkwasserversorgung Schreiben vom 21.04.2022	
	<p>im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nehmen die Stadtwerke Greifswald (Netzbetrieb Gas-Wasser) die Begründung zum vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - mit den fachbezogenen Anlagen für die gas- und trinkwasserseitige Versorgung zur Kenntnis.</p> <p>Unsere Belange sind in der Begründung unter Punkt 3.4 „Stadttechnische Infrastruktur“ und 4.4 „Ver und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung“ hinreichend beschrieben. Die betreffenden Hinweise bitten wir im Zusammenhang mit der planerischen Entwicklung zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist festzustellen, dass in dem Straßenkörper entlang der Heinrich-Heine-Straße und im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes in Betrieb befindliche Rohrleitungsbestände (Gas, Trinkwasser) verortet sind. • In dem Randbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - vom 21 .02.2022 sind in Betrieb befindliche Gas- und Trinkwasserrohrleitungen verlegt worden. Die nieder- und hochdruckseitigen Gasleitungsbestände befinden sich in der Heinrich-Heine-Straße und im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Entlang der Heinrich-Heine-Straße sind trinkwasserseitig Hauptleitungen DN 500 (Beton) und Versorgungsleitungen DN 150 (PE 100) verlegt. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B2-24 & 25	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Gas- und Trinkwasserversorgung</p> <p>Schreiben vom 21.04.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> Die vorgenannten Leitungsbestände sind sowohl im Bereich des Bebauungsplangebietes als auch in der Zuwegung zu beachten und in ihrer Funktionalität nicht zu beeinträchtigen. Zur Freihaltung der Schutzstreifenfläche sind bauliche Anlagen (ausgenommen Zuwegungen) und Bepflanzungen unzulässig. <p>Sofern eine Überbauung durch Bauwerke, Überpflanzungen oder ähnliches erfolgen soll, ist noch im Vorfeld eine technisch geeignete Umverlegung zu beauftragen. Mit Hilfe einer Bestandsauskunft mit örtlicher Einweisung kann die genaue Lage angezeigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die niederdruckseitige Gasversorgung gestalten sich für das Bebauungsplangebiet unproblematisch. <p>Die bedarfsgerechte Leitungsneuverlegung kann in Abstimmung mit dem Bauherrn im Ringschluss, ausgehend von der Heinrich-Heine-Straße und der Klaus-Groth-Straße, im Bebauungsplangebiet bis zum jeweiligen Anschlusspunkt erfolgen.</p> <p>Dafür sind geeignete Flächen in der Widmung und im Flächenbedarf vorzuhalten. Sollte kein hinreichender Konzessionsraum dafür zur Verfügung stehen, ist im Vorfeld der Abschluss von Dienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Greifswald vorzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die An- und Einbindmöglichkeiten an die bereits in der Nähe befindlichen Trinkwasser- und Gasanlagenbestände, die sich außerhalb der vorliegenden Bebauungsplangrenze befinden, müssen möglich sein. Die genauen Rahmenbedingungen für die Erschließung sind über einen noch abzuschließenden Erschließungsvertrag festzuschreiben. <p><u>Hinweis (Abstände von Baumpflanzungen):</u></p>	
		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B2-24 & 25	Stadtwerke Greifswald GmbH; Gas- und Trunkwasserversorgung Schreiben vom 21.04.2022	
	<p>Die Stadtwerke Greifswald GmbH und das Grünflächenamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald befassen sich zunehmend mit der gegenseitigen Beeinflussung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen und Bäumen.</p> <p>Das DVGW-Regelwerk GW 125 sagt bezüglich der Abstände von Baumpflanzungen zu bestehenden Versorgungsleitungen folgendes aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstände über 2,50 m → keine Schutzmaßnahmen erforderlich • Abstände von 1,00 bis 2,50 m → in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen • Abstände unter 1 ,00 m → eine Baumpflanzung ist im Ausnahmefall unter Abwägung der Risiken möglich; Schutzmaßnahmen sind zu vereinbaren <p>Für weiterführende Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	

B1-26	Stadtwerke Greifswald GmbH; Abwasserwerk Greifswald Schreiben vom 22.03.2021	
	<p>Bitte im Anhang befindliche Stellungnahme beachten. In der Anlage übersenden wir Ihnen einen Auszug aus unseren Bestandsplänen. Auf den Lageplänen sind u.a. die Anlagen des Abwasserwerkes Greifswald dargestellt. Die Anlagen der privaten Grundstücksentwässerung sind nicht bzw. nur teilweise dargestellt, sie können nur mit dem Grundstückseigentümer ermittelt werden. Hinweis: Diese Leitungsauskunft berechtigt nicht zum Neuanschluss an die Schmutz- oder Regenkanalisation. Bitte einen Antrag zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation stellen. Des Weiteren gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Überbauung der Leitungen des Abwasserwerkes Greifswald. - Bei Näherung der Leitungen und Schächte ist nur Handschachtung zulässig. - Werden bei Erdarbeiten Leitungen unseres Anlagevermögens beschädigt, ist 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B1-26	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Abwasserwerk Greifswald Schreiben vom 22.03.2021</p> <p>die Störmeldezenterale unter der Tel.-Nr.: 03834/532525 zu benachrichtigen. Bei Rückfragen zum Leitungsverlauf oder zur Vereinbarung eines Einweisungs-Termines wenden Sie sich bitte an die Störmeldezenterale.</p> <p>das Abwasserwerk Greifswald hat zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - mit den eingereichten Begründungen keine Einwände. Grundsätzlich kann einer Bebauung der maximal 78 WE zugestimmt werden.</p> <p>Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist keine zeitverzögerte Einleitung (wie im Punkt 5.5.2. der Begründung zum Vorentwurf aufgeführt) erforderlich, da der unmittelbar unter der Erschließungsstraße verlaufende Regensammler Süd ausreichend Abflusskapazität aufweist.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann nur über den bestehenden Kanal in der westlichen Theodor-Fontane-Straße erfolgen. Es wird dann über ein vorhandenes kleines Schachtpumpwerk an der Ecke Fontane-Straße / Klaus-Groth-Straße gefördert. Hieraus ergibt sich auch die Begrenzung hinsichtlich der geplanten Bebauung. Insofern sehen wir in der Variante 3 die Vorzugsvariante.</p> <p>Anlage: Lageplan</p>	
-------	--	--

B2-26	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Abwasserwerk Schreiben vom 20.04.2022</p> <p>In der Anlage übersenden wir Ihnen einen Auszug aus unseren Bestandsplänen. Auf den Lageplänen sind die Anlagen des Abwasserwerkes Greifswald dargestellt.</p> <p>Des Weiteren gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Überbauung der Leitungen des Abwasserwerkes Greifswald. - Bei Näherung der Leitungen und Schächte ist nur Handschachtung zulässig. - Werden bei Erdarbeiten Leitungen unseres Anlagevermögens beschädigt, ist 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p>
-------	---	---

B2-26	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Abwasserwerk Schreiben vom 20.04.2022</p> <p>die Störmeldezentrale unter der Tel.-Nr.: 03834/532525 zu benachrichtigen. Bei Rückfragen zum Leitungsverlauf oder zur Vereinbarung eines Einweisungs-Termines wenden Sie sich bitte an die Störmeldezentrale.</p> <p>Stellungnahme des Abwasserwerkes vom 19.04.2022</p> <p>Anlage: Lageplan</p>	
B2-27.1	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; FernwärmeverSORGUNG Schreiben vom 04.04.2022</p> <p>Im Bereich des B-Plans 118 und dem angrenzenden Gebiet befinden sich keine Anlagen des Netzbetriebes Fernwärme.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
B2-27.2	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; FernwärmeverSORGUNG Schreiben vom 11.04.2022</p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nehmen wir wie folgt Stellung. In Bezug auf die Belange des Fernwärmebetriebs gibt es keine Einwände. Im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes sind keine FernwärmeverSORGUNGSleitungen vorgesehen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
B2-28	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Verkehrsbetrieb Schreiben vom 04.04.2022</p> <p>wir haben den o. g. Entwurf aus Sicht des Verkehrsbetriebes Greifswald geprüft und möchten wie folgt Stellung nehmen: Das geplante Wohngebiet des B-Planes 118 wäre über den ÖPNV aus heutiger Sicht lediglich über die Haltestelle Schillerstraße an den Stadtbusverkehr</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde eine entsprechende verkehrliche Lösung in Form eines hinreichend bemessenen Wendehammers in die Planung aufgenommen.

B2-28	<p>Stadtwerke Greifswald GmbH; Verkehrsbetrieb Schreiben vom 04.04.2022</p> <p>angebunden. Dieses würde längere Fußwege für die Fahrgäste bedeuten und ist keinesfalls fahrgastfreundlich.</p> <p>Mit der Überplanung des Liniennetzes wird es auch zukünftig keine Möglichkeit geben, den Stadtbus näher an das Wohngebiet zu führen. Eine Alternative bietet eine Bedienung über den zukünftigen On-Demand-Verkehr. Hier ist jedoch zu beachten, dass der geplante Wendebereich auch auf diese Kleinbusse ausgerichtet ist.</p>	
B2-29	<p>Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p> <p>über das o.g. Bauvorhaben wurden wir informiert und um Stellungnahme übereinzuhaltende Bedingungen und Auflagen gebeten.</p> <p>Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der geltenden Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Entsorgungstermine finden gemäß des gültigen Abfallkalenders statt. Einsichtnahme kann hierzu auch auf unserer Homepage unter www.vevg-karlsburg.de genommen werden. Die Entsorgung der Abfälle an den im Abfallkalender genannten Terminen, ist auch während der Bauphase bzw. Teilstofffertigstellung, zwingend zu gewährleisten. Der Baubeginn, Name und Kontaktdata des Bauleiters ist der VEVG mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzugeben. Zusätzlich bitten wir die gewünschte Information auch per Mail an greifswald@remondis-vg.de zu senden.</p> <p>LVP: (gelber Sack / Tonne) / REMONDIS Vorpommern Greifswald GmbH Die Leichtverpackungen (gelber Sack /Tonne/ DSD) werden von der REMONDES Vorpommern Greifswald GmbH entsorgt.</p> <p>REMONDIS: 03834 / 58400</p> <p>Die Termine sind im Online-Abfallkalender gelb gekennzeichnet.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p>

B2-29	<p>Ver-und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p>	<p>Abwägung</p>
	<p><u>Altglas:</u> REMONDIS Vorpommern Greifswald GmbH Auf Containerstellplätzen im öffentlichen Raum ist das Sammelsystem in Grün, Weiß und Braunglasbehälter unterteilt. Die Entsorgung erfolgt grundsätzlich 14-tätig bzw. nach Bedarf. Termine sind im Abfallkalender nicht aufgeführt. Die Entsorgungsmöglichkeit ist zu gewährleisten. Sofern sich vor Baubeginn ein bzw. mehrere Glascontainer und / oder Altpapiercontainer am Bauplatz befinden, kann ein vorübergehender Standortwechsel vorteilhaft sein. Diese Möglichkeit wäre dann mit der Entsorgungsfirma rechtzeitig zu besprechen, um eine entsprechende Übergangslösung zu finden.</p> <p>REMONDIS: 03834 / 58400</p> <p><u>PPK:</u> Papier, Pappe und Kartonagen Entsorgungsgesellschaft Vorpommern Greifswald GmbH (EGVG) und ALBA Nord GmbH</p> <p>Die Entsorgung der privaten 240 l Tonne erfolgt 28- tägig und kann dem Abfallkalender entnommen werden. Die Entsorgung durch ALBA entnehmen Sie bitte aus dem gültigen Tourenplan. Die Entsorgung von PPK auf den öffentlichen Sammelplätzen erfolgt 14- tägig. Auch hier gilt, bei Bedarf einen Standortwechsel rechtzeitig anzugeben, um eine Übergangslösung zu finden, wenn sich derartige Behälter am oder in der Nähe des Bauplatzes befinden.</p> <p>EGVG: 03834 /58400 ALBA Zinnowitz: 038377/469-15 116</p> <p><u>Hausmüll:</u> Entsorgungsgesellschaft Vorpommern - Greifswald GmbH (EGVG)</p> <p>Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt 14- tägig und ist dem gültigen Abfallkalender oder dem Online – Abfallkalender zu entnehmen.</p>	

B2-29	<p>Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p>	<p>Abwägung</p>
	<p>EGVG: 03834 / 58400</p> <p><u>Sperrmüll:</u> Entsorgungsgesellschaft Vorpommern— Greifswald GmbH (EGVG)</p> <p>Die Entsorgung von Sperrmüll wird durch individuelle Terminvereinbarungen zwischen dem Anschlusspflichtigen und der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises VG getroffen. Dem Anschlusspflichtigen soll auch während der Baumaßnahme, die Möglichkeit gewährt werden, den Sperrmüll bis max. 5 cbm, an einem für das Entsorgungsfahrzeug erreichbaren Standort, gefahrlos abstellen zu können.</p> <p>EGVG: 03834/ 58400</p> <p><u>Schadstoffe:</u> Entsorgungsgesellschaft Vorpommern Greifswald GmbH (EGVG)</p> <p>Die mobile Schadstoffsammlung findet zu festen Terminen statt. Die Sammelstellen und Termine für den Entsorgungsbereich Loitz, sind auf unserer Homepage unter www.vevg-karlsburg.de einzusehen und sollten im Vorfeld geprüft Werden, um Änderungen rechtzeitig bekanntgeben zu können.</p> <p>EGVG: 03834/58400</p> <p>Allgemeine Angaben und Anforderungen an Müllräume und Müllbehälter Standplätze, sowie Transportwege</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Transportwege für Müllbehälter müssen eben und trittsicher sein, versehen mit einem Belag der rutschhemmend ist und durch Benutzung nicht glatt wird. Als Durchgangshöhe sind mindestens 2,00 m, als Wegbreite mindestens 1,50 m erforderlich. 	

B2-29	<p>Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p>	<p>Abwägung</p>																
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass am Abfuertag die Behälter so zu positionieren sind, dass Fahrzeuge, Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer, nicht gefährdet oder behindert werden. Gleches gilt für Sperrmüllabfuhren und Grünschnittsammlungen. Die Standplätze im Freien müssen befestigt sein. ➤ Für den Transport der Großbehälter, vom Stellplatz zum Fahrzeug, ist auf die notwendige Randsteinabsenkung zu achten. ➤ Die Regelmäße eines Müllfahrzeuges betragen 4 m Höhe und 2,55 m Breite. Dieser Raum darf nicht durch hereinragende Gegenstände, wie z.B. Hausdächer oder Bäume behindert werden. Nur so können Beschädigungen am und durch das Fahrzeug vermieden, sowie der reibungslose Entsorgungsvorgang gewährleistet werden. <p>Daten zum Entsorgungsfahrzeug:</p> <table> <tbody> <tr> <td>Länge:</td> <td>bis 11,00m</td> </tr> <tr> <td>Breite:</td> <td>2,55 m + Außenspiegel</td> </tr> <tr> <td>Höhe:</td> <td>bis 3,40 m</td> </tr> <tr> <td>Wendekreis:</td> <td>22,20 m</td> </tr> <tr> <td>Zul. Gesamtgewicht:</td> <td>26,00 t</td> </tr> <tr> <td>Max. Einzelachslast:</td> <td>11,50 t</td> </tr> <tr> <td>Erfdl. Durchfahrtshöhe:</td> <td>4,00 m</td> </tr> <tr> <td>Erfdl. Fahrbahnbreite:</td> <td>3,55 m (ohne Begegnungsverkehr)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder Anliegerwege ohne Begegnungsverkehr, bei geradem Straßenverlauf, grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Vorgabe ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.</p>	Länge:	bis 11,00m	Breite:	2,55 m + Außenspiegel	Höhe:	bis 3,40 m	Wendekreis:	22,20 m	Zul. Gesamtgewicht:	26,00 t	Max. Einzelachslast:	11,50 t	Erfdl. Durchfahrtshöhe:	4,00 m	Erfdl. Fahrbahnbreite:	3,55 m (ohne Begegnungsverkehr)	
Länge:	bis 11,00m																	
Breite:	2,55 m + Außenspiegel																	
Höhe:	bis 3,40 m																	
Wendekreis:	22,20 m																	
Zul. Gesamtgewicht:	26,00 t																	
Max. Einzelachslast:	11,50 t																	
Erfdl. Durchfahrtshöhe:	4,00 m																	
Erfdl. Fahrbahnbreite:	3,55 m (ohne Begegnungsverkehr)																	

B2-29	<p>Ver-und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p>	Abwägung
	<p>Eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m müssen Anliegerstraßen oder Wege mit Begegnungsverkehr aufweisen.</p> <p>Darüber hinaus gilt eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m, zuzüglich Sicherheitsabstand. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenbeleuchtung usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitsrelevante Bauelemente am Entsorgungsfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.</p> <p>Aktuelles: Die Entsorgungsfahrzeuge dürfen nach den neusten Erkenntnissen, den Entsorgungsplatz NICHT mehr rückwärts anfahren. Die zuständige Berufsgenossenschaft hat dies untersagt. In Stichstraßen ist somit zwingend ein ausreichender Wendeplatz, oder ein zentraler Sammelplatz für die ungehinderte Entsorgung zu schaffen.</p>	<p>Der Hinweis wird bereits wie folgt berücksichtigt. Es ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Der Hinweis wird bereits wie folgt berücksichtigt. Es wurde bereits eine entsprechende verkehrliche Lösung in Form eines hinreichend bemessenen Wendehammers in die Planung aufgenommen.</p>

B2-29	<p>Ver-und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p>	Abwägung
	<p>Über das o.g. Bauvorhaben wurden wir informiert und um Stellungnahme übereinzuhaltende Bedingungen und Auflagen gebeten.</p> <p>Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der geltenden Abfallwirtschaftssatzung (AwS) des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Entsorgungstermine finden gemäß des gültigen Abfallkalenders statt. Einsichtnahme kann hierzu auch auf unserer Homepage unter www.vevg-karlsburg.de genommen werden. Die Entsorgung der Abfälle an den im Abfallkalender genannten Terminen, ist auch während der Bauphase bzw. Teilstoffentfernung, zwingend zu gewährleisten. Der Baubeginn, Name und Kontaktdata des Bauleiters ist der VEVG mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Zusätzlich bitten wir die gewünschte</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p>

B2-29	<p>Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p>	<p>Abwägung</p>
	<p>Information auch per Mail an greifswald@remondis-vg.de zu senden.</p> <p>LVP: (gelber Sack / Tonne) / REMONDIS Vorpommern Greifswald GmbH Die Leichtverpackungen (gelber Sack /Tonne/ DSD) werden von der REMONDES Vorpommern Greifswald GmbH entsorgt.</p> <p>REMONDIS: 03834 / 58400</p> <p>Die Termine sind im Online-Abfallkalender gelb gekennzeichnet.</p> <p>Altglas: REMONDIS Vorpommern Greifswald GmbH Auf Containerstellplätzen im öffentlichen Raum ist das Sammelsystem in Grün, Weiß und Braunglasbehälter unterteilt. Die Entsorgung erfolgt grundsätzlich 14-tägig bzw. nach Bedarf. Termine sind im Abfallkalender nicht aufgeführt. Die Entsorgungsmöglichkeit ist zu gewährleisten. Sofern sich vor Baubeginn ein bzw. mehrere Glascontainer und / oder Altpapiercontainer am Bauplatz befinden, kann ein vorübergehender Standortwechsel vorteilhaft sein. Diese Möglichkeit wäre dann mit der Entsorgungsfirma rechtzeitig zu besprechen, um eine entsprechende Übergangslösung zu finden.</p> <p>REMONDIS: 03834 / 58400</p> <p>PPK: Papier, Pappe und Kartonagen Entsorgungsgesellschaft Vorpommern Greifswald GmbH (EGVG) und ALBA Nord GmbH</p> <p>Die Entsorgung der privaten 240 l Tonne erfolgt 28- tägig und kann dem Abfallkalender entnommen werden. Die Entsorgung durch ALBA entnehmen Sie bitte aus dem gültigen Tourenplan. Die Entsorgung von PPK auf den öffentlichen Sammelplätzen erfolgt 14- tägig. Auch hier gilt, bei Bedarf einen Standortwechsel rechtzeitig anzugeben, um eine Übergangslösung zu finden, wenn sich derartige Behälter am oder in der Nähe</p>	

B2-29	<p>Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p>	Abwägung
	<p>des Bauplatzes befinden.</p> <p>EGVG: 03834 / 58400 ALBA Zinnowitz: 038377/469-15 116</p> <p><u>Hausmüll:</u> Entsorgungsgesellschaft Vorpommern - Greifswald GmbH (EGVG)</p> <p>Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt 14- tägig und ist dem gültigen Abfallkalender oder dem Online – Abfallkalender zu entnehmen.</p> <p>EGVG: 03834 / 58400</p> <p><u>Sperrmüll:</u> Entsorgungsgesellschaft Vorpommern– Greifswald GmbH (EGVG)</p> <p>Die Entsorgung von Sperrmüll wird durch individuelle Terminvereinbarungen zwischen dem Anschlusspflichtigen und der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises VG getroffen. Dem Anschlusspflichtigen soll auch während der Baumaßnahme, die Möglichkeit gewährt werden, den Sperrmüll bis max. 5 cbm, an einem für das Entsorgungsfahrzeug erreichbaren Standort, gefahrlos abstellen zu können.</p> <p>EGVG: 03834/ 58400</p> <p><u>Schadstoffe:</u> Entsorgungsgesellschaft Vorpommern Greifswald GmbH (EGVG)</p> <p>Die mobile Schadstoffsammlung findet zu festen Terminen statt. Die Sammelstellen und Termine für den Entsorgungsbereich Loitz, sind auf unserer Homepage unter www.vevg-karlsburg.de einzusehen und sollten im Vorfeld geprüft Werden, um Änderungen rechtzeitig bekanntgeben zu können.</p> <p>EGVG: 03834/58400</p>	

B2-29	<p>Ver-und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p>	<p>Abwägung</p>														
	<p>Allgemeine Angaben und Anforderungen an Müllräume und Müllbehälter Standplätze, sowie Transportwege</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Transportwege für Müllbehälter müssen eben und trittsicher sein, versehen mit einem Belag der rutschhemmend ist und durch Benutzung nicht glatt wird. Als Durchgangshöhe sind mindestens 2,00 m, als Wegbreite mindestens 1,50 m erforderlich. ➤ Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass am Abfuertag die Behälter so zu positionieren sind, dass Fahrzeuge, Fußgänger und andere Verkehrsteilnehmer, nicht gefährdet oder behindert werden. Gleiches gilt für Sperrmüllabfuhren und Grünschnittsammlungen. Die Standplätze im Freien müssen befestigt sein. ➤ Für den Transport der Großbehälter, vom Stellplatz zum Fahrzeug, ist auf die notwendige Randsteinabsenkung zu achten. ➤ Die Regelmäße eines Müllfahrzeugs betragen 4 m Höhe und 2,55 m Breite. Dieser Raum darf nicht durch hereinragende Gegenstände, wie z.B. Hausdächer oder Bäume behindert werden. Nur so können Beschädigungen am und durch das Fahrzeug vermieden, sowie der reibungslose Entsorgungsvorgang gewährleistet werden. <p>Daten zum Entsorgungsfahrzeug:</p> <table> <tbody> <tr> <td>Länge:</td> <td>bis 11,00m</td> </tr> <tr> <td>Breite:</td> <td>2,55 m + Außenspiegel</td> </tr> <tr> <td>Höhe:</td> <td>bis 3,40 m</td> </tr> <tr> <td>Wendekreis:</td> <td>22,20 m</td> </tr> <tr> <td>Zul. Gesamtgewicht:</td> <td>26,00 t</td> </tr> <tr> <td>Max. Einzelachslast:</td> <td>11,50 t</td> </tr> <tr> <td>Erfdl. Durchfahrtshöhe:</td> <td>4,00 m</td> </tr> </tbody> </table>	Länge:	bis 11,00m	Breite:	2,55 m + Außenspiegel	Höhe:	bis 3,40 m	Wendekreis:	22,20 m	Zul. Gesamtgewicht:	26,00 t	Max. Einzelachslast:	11,50 t	Erfdl. Durchfahrtshöhe:	4,00 m	
Länge:	bis 11,00m															
Breite:	2,55 m + Außenspiegel															
Höhe:	bis 3,40 m															
Wendekreis:	22,20 m															
Zul. Gesamtgewicht:	26,00 t															
Max. Einzelachslast:	11,50 t															
Erfdl. Durchfahrtshöhe:	4,00 m															

B2-29	<p>Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH Als Anlage an Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz vom 04.05.2022 (B2-10.1) Schreiben vom 27.04.2022</p>	Abwägung
	<p>Erfdl. Fahrbahnbreite: 3,55 m (ohne Begegnungsverkehr)</p> <p>Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder Anliegerwege ohne Begegnungsverkehr, bei geradem Straßenverlauf, grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Diese Vorgabe ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.</p> <p>Eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 m müssen Anliegerstraßen oder Wege mit Begegnungsverkehr aufweisen.</p> <p>Darüber hinaus gilt eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m, zuzüglich Sicherheitsabstand. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenbeleuchtung usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitsrelevante Bauelemente am Entsorgungsfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.</p> <p>Aktuelles: Die Entsorgungsfahrzeuge dürfen nach den neusten Erkenntnissen, den Entsorgungsplatz NICHT mehr rückwärts anfahren. Die zuständige Berufsgenossenschaft hat dies untersagt. In Stichstraßen ist somit zwingend ein ausreichender Wendeplatz, oder ein zentraler Sammelplatz für die ungehinderte Entsorgung zu schaffen.</p>	<p>Der Hinweis wird bereits wie folgt berücksichtigt. Es ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nachfolge Planungen bzw. die Bauausführung.</p> <p>Der Hinweis wird bereits wie folgt berücksichtigt. Es wurde bereits eine entsprechende verkehrliche Lösung in Form eines hinreichend bemessenen Wendehammers in die Planung aufgenommen.</p>

B1-30	<p>Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Schreiben vom 22.03.2021</p>	Abwägung
	<p>mit Schreiben vom 05.03.20[2]1 ist die Handwerkskammer gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Südlich Fontanestraße-der Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ informiert und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten</p>	Keine Abwägung erforderlich.

B1-30	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Schreiben vom 22.03.2021	Abwägung
	<p>worden. Wir teilen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen - keine Einwände - erhoben werden.</p> <p>Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren wird nicht als notwendig erachtet.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
B2-31	Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern Schreiben vom 06.05.2022	Abwägung
	<p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29. März 2022, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes Nr. 118 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bitten.</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise zum vorliegenden Planungsstand (Entwurf 21.02.2022).</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
B2-32	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Stralsund Schreiben vom 26.03.2021	Abwägung
	<p>hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.</p> <p>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B2-33	Universität Greifswald Schreiben vom 10.05.2022	Abwägung
	<p>vielen Dank für die Gelegenheit zur Abgabe einer diesseitigen Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.</p> <p>Diesbezüglich teile ich Ihnen mit, dass die Universität Greifswald, KÖR, keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 – Südlich Fontanestraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gem. Ihrem Schreiben vom 29.03.2022 erklärt.</p> <p>Da im weiteren Verfahren diesseitige Belange von der Planung grundsätzlich betroffen sein könnten bitte ich die Universität Greifswald, KÖR, im Planungsverfahren weiterhin zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

B1-36	Wasser- und Bodenverband „Rvck-Ziese“ Schreiben vom 29.03.2021	Abwägung
	<p>der Bebauungsplan grenzt im Westen an den Vorfluter Graben 24/1 B [Korrektur nach Rücksprache mit Frau Bodenhagen (WBV) am 31.05.2021: 24/2 B] an, der sich in unserer Unterhaltungslast befindet. Das anfallende Oberflächenwasser muss über das Schöpfwerk Grimer Vorstadt in den Ryck gepumpt werden. Aus unserer Sicht ist folgendes zu beachten:</p> <p>1.) Es müssen die gesetzlichen Bestimmungen (38 Wasserhaushaltsgesetz WHG) und die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ beachtet werden. Innerhalb des Schutzbereiches des Vorfluters (5 m ab Gewässeroberkante bzw. Rohrleitungsachse) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet, Zäune nicht gebaut oder Aufschüttungen vorgenommen werden, Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, dass Unterhaltungsarbeiten nicht erschwert werden § 29 Absatz 1 und 2 unserer Satzung!</p> <p>Der Gewässerabschnitt ist mit dem Schutzstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante darzustellen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung enthält keine Festsetzungen, welche den Ausführungen entgegenstehen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Ergebnis der Verkleinerung des Plangebiets im Westen liegt der Schutzstreifen außerhalb des Plangebiets und wird deshalb nicht dargestellt.</p>

B1-36	<p>Wasser- und Bodenverband „Rvck-Ziese“ Schreiben vom 29.03.2021</p> <p>2.) Es muss sichergestellt werden, dass die maschinelle Zuwegung zum Gewässer gegeben bleibt.</p> <p>3.) Sind Einleitungen von Regenwasser in die Vorflut geplant, sind diese bei der Unteren Wasserbehörde anzeigen- bzw. genehmigungspflichtig. Ein besonderes Augenmerk sollte dann auf das Rückhalten und das Drosseln des Regenwassers im Plangebiet gelegt werden.</p> <p>Im Plan ist die mittelfristige Verlängerung der Herrenhufenstraße mit Anbindung an die Gemeinde Hinrichshagen dargestellt. Aus unserer Sicht gibt es dazu Bedenken hinsichtlich der dargestellten ungünstigen Verschneidung der Gewässer 24/1 B [Korrektur: 24/2 B] und 24 Brandteichgraben. Der Sinn dieser zusätzlichen Gewässerkreuzungen ist nicht ersichtlich, zumal die Gemeinde Hinrichshagen von der Herrenhufenstraße gut über die Umgehungsstraße erreichbar ist. Wir weisen darauf hin, dass der 24 Brandteichgraben ein berichtspflichtiges Gewässer im Rahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Neben der Verbindungsfunction der Gemeindestraße steht diese vorgesehene Netzergänzung auch im Zusammenhang der weiteren Wohnbauentwicklung südlich der Stadtrand-siedlung, für welche auf diese Weise eine ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das Stadtzentrum geschaffen werden soll. Im Zuge des notwendigen Planfeststellungs-verfahrens für den Straßenneubau erforderliche mögliche Veränderungen am Brandteichgraben werden unter Berücksichtigung des Verschlechterungsverbots gemäß Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu kompensieren sein.</p>
-------	--	---

B2-36	<p>Wasser- und Bodenverband „Rvck-Ziese“ Schreiben vom 06.05.2022</p> <p>Der Bebauungsplan grenzt im Westen an den Vorfluter Graben 24/2 B an, der sich in unserer Unterhaltungslast befindet. Das anfallende Oberflächenwasser muss über das Schöpfwerk Grimer Vorstadt in den Ryck gepumpt werden. Unsere Hinweise in der Stellungnahme vom 29.03.2021 sind in der Begründung aufgenommen worden.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-------	---	---

B1-37	Landesforst M-V Anstalt des öffentlichen Rechts, Forstamt Jägerhof Schreiben vom 26.03.2021	Abwägung
	<p>zum vorliegenden Vorentwurf mit Stand von 02/2021 des o.g. Bebauungsplans der Stadt Greifswald nehme ich als örtlich zuständige Verwaltungseinheit im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern als untere Forstbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>GRUNDLAGEN Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, Entscheidungen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zu treffen. Als Wald im Sinne des § 2 LWaldG gelten alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen: zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren.</p> <p>BEGRÜNDUNG Durch den geplanten Vorentwurf des B-Plans Nr. 118 werden keine Waldflächen in Anspruch genommen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG. Durch den B-Plan (Variante 1 -3) ergeben sich keine forstrechtlichen Konflikte hinsichtlich § 20 LWaldG M-V (Waldabstand zu baulichen Anlagen). Eine Beeinträchtigung von Waldfunktionen kann ausgeschlossen werden. Daraus ergeben sich keine forstrechtlichen Belange.</p> <p>Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird von Seiten der Forstbehörde das Einvernehmen zur vorliegenden Entwurfsplanung des B-Plan Nr. 118 der Stadt Greifswald Südlich Fontanestraße - hergestellt</p> <p>HINWEISE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Diese Stellungnahme ergeht unbeschadet Rechte Dritter und berührt nicht die nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen oder Anzeigen an andere Behörden. 2. Für Gehölze in der Landschaft, die nicht dem LWaldG unterliegen, liegt die 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Einvernehmen wird begrüßt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B1-37	Landesforst M-V Anstalt des öffentlichen Rechts, Forstamt Jägerhof Schreiben vom 26.03.2021	Abwägung
	Zuständigkeit bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. 3. Bei Änderungen des B-Plans ist die Forstbehörde erneut zu beteiligen. Bei der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen, sind diese mit der Forstbehörde abzustimmen - z.B. könnten Anpflanzungen Genehmigungstatbestände für eine Erstaufforstung erfüllen oder Wald anderweitig in Anspruch genommen werden.	
B2-40	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abteilung 3 Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergung Schreiben vom 20.04.2022	Abwägung
	<p>zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. Die untere Katastrophenschutzbehörde wurde beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

B2-40	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abteilung 3 Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergung Schreiben vom 20.04.2022</p>	Abwägung
	<p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p>	

B1-42.1	Gemeinde Hinrichshagen im Amt Landhagen Schreiben vom 29.03.2021	Abwägung
	0 Nein-Stimmen 0 Stimmenthaltungen Von der Beratung und Abstimmung nach § 24 Kommunalverfassung M-V ausgeschlossen war/en: -	

B1- 42.2	Gemeinde Hinrichshagen im Amt Landhagen Schreiben vom 31.03.2021	Abwägung
	<p>Universitäts- und Hansestadt Greifswald beinhaltet Grundaussagen der ersten Abstimmungsgespräche.</p> <p><u>Die Abstimmung lt. Beschlussvorlage ergab:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Mitglieder gesamt 9 davon anwesend 9 Ja-Stimmen 9 Nein-Stimmen 0 Stimmennenthaltungen 0 <p>Von der Beratung und Abstimmung nach § 24 Kommunalverfassung M-V ausgeschlossen war/en: keiner</p>	

B1-48	Gemeinde Mesekehagen im Amt Landhagen Schreiben vom 29.03.2021	Abwägung
	Von der Beratung und Abstimmung nach § 24 Kommunalverfassung M-V ausgeschlossen war/en: keiner	

B1-49	Gemeinde Kemnitz im Amt Lubmin Schreiben vom 13.04.2021	Abwägung
	[Schreiben des Amts Lubmin, Bauamt] der Bauausschuss der Gemeinde Kemnitz hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 in die Unterlagen Einsicht genommen. Seitens der Gemeinde Kemnitz gibt es keine Einwände, Hinweise und Bedenken. Die Belange der Gemeinde Kemnitz werden nicht beeinträchtigt.	Der Beschluss wird zur Kenntnis genommen.

B2-50	Hansestadt Stralsund Schreiben vom 03.05.2022	Abwägung
	<p>die Hansestadt Stralsund hat mit Schreiben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) vom 29.03.2022 die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ erhalten.</p> <p>Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt mit diesem Planverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um damit zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beizutragen.</p> <p>Auf einer Fläche von rund 4,1 ha sollen ca. 50 Wohneinheiten in Form von Eigenheimen als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht werden.</p> <p>Der wirksame FNP der UHGW stellt das Plangebiet als Wohnbauland dar.</p> <p>Die Hansestadt Stralsund ist in ihrer zentralörtlichen Funktion von der vorliegenden Planung nicht betroffen und wünscht dem Vorhaben viel Erfolg.</p>	Keine Abwägung erforderlich.

B1-52	WG - Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG Schreiben vom 29.04.2021	Abwägung
	<p>die Unterlagen zum oben genannten B-Plan haben wir geprüft mit folgenden Hinweisen:</p> <p>Die Planung berücksichtigt die Erkenntnisse und Zielstellungen des ISEK 2030plus. Der darin prognostizierte Wohnraumbedarf soll vorwiegend durch Mietwohnen im Geschosswohnungsbau gedeckt werden.</p> <p>Aufwand/Nutzenverhältnisse pro Wohneinheit hinsichtlich der Erschließung, Kinderbetreuungseinrichtungen, Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung sind in der Variante 1 deutlich günstiger.</p> <p>Hinsichtlich des Energiebedarfs zum Wohnen bzw. des A/V-Verhältnisses der Gebäude (Siehe S.12, Punkt 5.8.) ist die Variante der Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise effizienter als Doppel- oder Einfamilienhäuser. Konsequent ist es deshalb, die Variante 1 für die weitere Bearbeitung zu bevorzugen.</p> <p>Diese deutlichere Ausrichtung des B-Plans zum Geschosswohnbau entspricht ebenfalls den Zielsetzungen des Umweltberichts zur Schaffung von Wohnbauflächen in Greifswald mit dem geringsten Bodenverbrauch und weniger versiegelten Flächen.</p> <p>Bezahlbares Wohnen findet so auch in diesem Stadtgebiet von Greifswald stärkere Berücksichtigung.</p> <p>In der Variante 1 sind die Hinweise bzgl. Oberflächenentwässerung (Schutzwall) aufzunehmen.</p> <p>Sofern die dargestellte neue Anliegerstraße nur mit einem einseitigen Fußweg versehen wird, ließe sich die Straßenbreite von 6,0 auf 6,50 m optimieren. Sie wäre damit trotz weniger befestigter Flächen besser nutzbar auszuführen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich. Hinweis: Dieser Bebauungsplan dient vorrangig dem Bau von Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsdichte der Variante 1 wird im Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen und weiterer Vorgaben in dieser Dichte nicht weiter verfolgt, da sich u.a. höhere Anforderung an die Ausstattung mit Freiräumen und Ausgleichsflächen ergeben.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. In diesem Zusammenhang sind bei den festgesetzten Ausgleichsflächen AF 3 (textliche Festsetzung 10.2.3) die Pflanzflächen zur Niederschlagswasserrückhaltung muldenförmig auszubilden (Tiefe 10 cm). Die Ausführungen zum Schutz gegen Überflutung durch Starkregenereignisse (und Schmelzwasser) werden in der Begründung ergänzt. (Teil 1, Punkt 4.4.2 - Sonstige stadttechnische Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung zur Ausbildung des Straßenprofils erfolgt auf der Ebene der Objektplanung.</p>

B1-52	WGG - Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG Schreiben vom 29.04.2021	Abwägung
	<p>Die auf Seite 13 benannten gesetzlichen Grundlagen zur EnEV sind auf das seit dem 1.11.2020 gültige GEG anzupassen (das betrifft auch den Absatz Zusammenfassung).</p> <p>Im letzten Satz auf dieser Seite muss das Wort „anschlussfähig“ im Zeilenumbruch korrigiert werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Korrekturen werden vorgenommen.
B2-52	WGG - Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	<p>die umfangreichen, ausliegenden Unterlagen zum B-Plan 113 haben wir durchgesehen.</p> <p>Im Vergleich zu unserem Schreiben vom 29.03.2021 stellen wir fest, dass die Bebauungsvariante mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bevorzugt wird. Der Mix erscheint ausgewogen und entspricht sicherlich der starken Nachfrage nach derartigen Angeboten am Markt und der Nutzungsintensität der angrenzenden Nachbargebiete.</p> <p>Jedoch beinhaltet diese Ausrichtung geringere Wohnbau-Gesamtkapazitäten gegenüber der von uns empfohlenen Nutzungsvariante mit Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau.</p> <p>Anliegerstraße, technische Erschließungen und die Ausbildung der Grünräume lassen kurze Anbindungen an vorhandene Netze und gleichzeitig Mindestabstände zu übergeordneten Ver-/ Entsorgungsanlagen erkennen.</p> <p>Auf künftige Entwicklungen von Photovoltaik-Einspeisungen, E-Mobilität und Ladeinfrastruktur kann mittels des Reserve-Trafos bedarfsgerecht reagiert werden.</p> <p>Die ausgewiesene Fläche zum B-Plan 113 stellt erneut eine Erweiterung der Stadtrandsiedlung um ca. 50 Wohneinheiten dar. Dieses Stadtgebiet ist insbesondere in den letzten Jahren gekennzeichnet von Nachverdichtung und Bevölkerungszuwachs - bedingt durch das Ausweisen immer weiterer Einfamilienhausgebiete.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die geplanten Schulneubauten an der Osnabrücker Straße bis zu ihrer Realisierung noch mehrere Jahre benötigen. Demgegenüber</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B2-52	WGG - Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG Schreiben vom 04.05.2022	Abwägung
	sind die nach wie vor fehlenden Grundschulkapazitäten als Defizit zu bewerten und bedingen bis dahin erheblichen Zusatzverkehr für schulpflichtige Kinder der Bewohner.	

III. Auflistung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden, die keine Stellungnahmen abgegeben haben

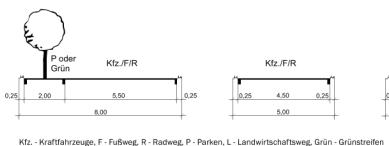
- B-05 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Rostock - Sparte Facility Management
B-34 Katholische Kirche Greifswald, Pfarramt St. Joseph
B-35 Pommersches Evangelisches Kirchenamt
B-44 Gemeinde Neuenkirchen im Amt Landhagen
B-45 Gemeinde Wackerow im Amt Landhagen
B-46 Gemeinde Weitenhagen im Amt Landhagen
B-47 Gemeinde Levenhagen im Amt Landhagen
B-51 WVG - Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald



Straßenquerschnitt M 1 : 100 (Regelquerschnitt, Darstellungen ohne Normcharakter)

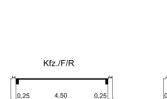
Schnitt A - A

(Plänstraße A1 bis A3, Baumpflanzungen nur in Plänstraße A2, Parken nur Plänstraße A1)



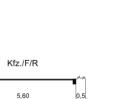
Schnitt B - B

(Plänstraße B1 bis B6)



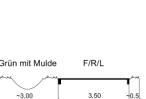
Schnitt C - C

(Heinrich-Heine-Straße Nord, nach Ausbau)



Schnitt D - D

(Heinrich-Heine-Straße Süd)



Planzeichenklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

vorhandene Gebäude
Höhenlage in Metern über NHN

Fürstlichkeitsgrenze

Fürstlichkeitsnummer

Beschreibung

Zauu

Weg / Straße

II. Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0.4 Grundflächenfläche (GRZ)

B-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

TH 7.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH 10.8 Tritthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt

OK 6.5 Oberkante bzw. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

nur Haushäuser zulässig

einzelne

zwei

Anlage 3 zum Beschluss Nr. BV-V/07/0723-01 vom

Bebauungsplan Nr. 118

- Südlich Fontanestraße -

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Begründung mit Umweltbericht

Bearbeitung Bebauungsplan

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt - Abt. Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde
Tel. 03834 8536 4237
M.Sc. Peter Haufe
Dipl. Ing. Georg Döll
Dipl. Ing. Jutta-Marlene Schubert

Bearbeitung Umweltbericht

VIUS Ingenieurplanung GmbH&Co.KG, Greifswald
Dipl. Landschaftsökologin Anne Christiansen-Vass
M.Eng. Hannah Winkelmann

Stand: 20.02.2023

Inhaltsverzeichnis

I. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS	5
1 EINLEITUNG	5
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentum.....	6
1.3 Alternativen	7
1.4 Verfahrensablauf.....	8
2 ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	8
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	8
2.2 Flächennutzungsplan	8
2.3 Landschaftsplan.....	8
2.4 Verkehrsentwicklungsplan, Nahverkehrsplan und Radverkehrsplan.....	8
2.5 Verbindliche Bauleitpläne	9
2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	9
3 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	10
3.1 Nutzung.....	10
3.2 Soziale Infrastruktur.....	10
3.3 Verkehrsinfrastruktur	10
3.4 Stadttechnische Infrastruktur	10
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPANS.....	11
4.1 Städtebauliche Konzeption	11
4.2 Bauflächen	13
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
4.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	15
4.2.5 Größe der Baugrundstücke	16
4.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports)	16
4.3 Verkehrserschließung	16
4.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	17
4.3.2 Anschluss der Grundstücksflächen an Verkehrsflächen	18
4.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung	18
4.4.1 Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung	19
4.4.2 Sonstige stadttechnische Erschließung.....	19
4.4.3 Schutzstreifen von Leitungen	20
4.4.4 Abfallentsorgung, Wertstofferfassung	21
4.5 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	21
4.5.1 Grünflächen	22
4.5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	22
4.5.3 Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen	22
4.5.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
4.5.5 Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleich	23
4.5.6 Artenschutz	25
4.6 Immissionsschutz, Klimaschutz, Klimaanpassung	26
4.6.1 Immissionsschutz.....	26
4.6.2 Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	29
4.6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	29

4.6.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	30
4.7	Örtliche Bauvorschriften.....	32
4.8	Nachrichtliche Übernahmen	34
4.9	Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	35
4.10	Flächenbilanz.....	39
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	40
5.1	Nutzungen und Bebauung	40
5.2	Umweltauswirkungen.....	41
6	RECHTSGRUNDLAGEN	41
II.	UMWELTBERICHT	44
1	EINLEITUNG	44
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans einschließlich Beschreibung von Festsetzungen	44
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	44
1.2.1	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes	44
1.2.2	Schutzgebiete nach § 23 bis § 26 und § 32 BNatSchG	44
1.2.3	Baumschutz, geschützte Biotope sowie Wald nach §§ 18, 20 NatSchAG M-V bzw. § 2 LWaldG	45
1.2.4	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	45
1.2.5	Wasserhaushaltsgesetz sowie Wasserrahmenrichtlinie nach § 38 WHG bzw. WRRL.....	45
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	45
1.3.1	Umweltfachliche Vorgaben der Raumordnung.....	45
1.3.2	Flächennutzungsplan.....	46
1.3.3	Landschaftsplan.....	46
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	46
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale...46	46
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	46
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	46
2.1.3	Schutzgut Fläche	48
2.1.4	Schutzgut Boden	49
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	49
2.1.6	Schutzgut Luft und Klima	49
2.1.7	Schutzgut Landschaft	49
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Güter.....	49
2.1.9	Schutzgut biologische Vielfalt.....	49
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	49
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	49
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	49
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	50
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	50
2.3.1	Schutzgut Mensch.....	50
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	50
2.3.3	Schutzgut Fläche	52
2.3.4	Schutzgut Boden	52
2.3.5	Schutzgut Wasser.....	52
2.3.6	Schutzgut Luft und Klima	52
2.3.7	Schutzgut Landschaft	52
2.3.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	52

2.3.9	Schutzwert biologische Vielfalt.....	52
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	53
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	53
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	54
4	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	54

Anlagen:

- 1.1 Biotoptypenkartierung
- 1.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 2.1 Plan Maßnahmenflächen für die Ausgleichsplanung
- 2.2 Pflanzplan Hecke (Ausgleichfläche 3)
- 2.3 Obstliste (Liste der rezenten Obstgehölze)
- 3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 3.2 Karte Brutvogelkartierung
- 3.3 Erläuterungen Brutvogelkartierung
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Schalltechnische Untersuchung

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Einleitung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHG) ist gemeinsam mit der Hansestadt Stralsund Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als größte kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die an der Ostsee liegende Stadt ist ca. 51 km² groß und hat 59.332 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 2021 Quelle: Statistisches Amt M-V). In den zurückliegenden anderthalb Jahrzehnten ist in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Einwohnerzuwachs zu verzeichnen, womit weiter gestiegener Bedarf an Wohnraum verbunden ist. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt daher kontinuierlich Wohnbaustandorte, um die bedarfsgerechte Verwirklichung von Wohnbauvorhaben zu sichern.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – im Südwesten der Stadt ergänzend zu den Bebauungsplänen entlang der Stralsunder Straße, Hafenstraße und der Straße Am Elisenpark zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beizutragen.

Der Wohnraumbedarf der UHG umfasst in Auswertung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Greifswald 2030plus (2017) sowohl Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der ca. 4,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 (Plangebiet) liegt südlich bzw. südwestlich der Stadtrandsiedlung und östlich der Chausseesiedlung der Gemeinde Hinrichshagen. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten sind.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Stadtgrenze zur Gemeinde Hinrichshagen und an den Bebauungsplan Nr. 25 - Fontanestraße. Im Osten befinden sich die Bebauungspläne Nr. 90 - Westlich Herderstraße und Nr. 110 - Südlich Chamissostraße. Im Süden wird das Plangebiet von weiterer landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt. Die westliche Grenze verläuft etwa an der Niederung des Grabens 24/2B.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, geeignet für Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Es soll eine Wohnbaukapazität von ca. 50 Wohnungen erreicht werden.

Die äußere Erschließung des Gebiets für Kraftfahrzeuge soll zunächst von der Stadtrandsiedlung über die von Norden verlaufende Heinrich-Heine-Straße (Anlieger-/ Erschließungsstraße) erfolgen. Der Bebauungsplan sieht eine künftige Straßenanbindung des Plangebiets von Süden vor. In dieser Richtung ist eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung vorgesehen.

Die Planung dieser Straße ist nicht Teil dieses Bebauungsplans und wird unabhängig vom Bebauungsplan in Vorbereitung der dort vorgesehenen Wohnbauflächen erfolgen. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, soll die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße durch geeignete Mittel eingeschränkt werden, wodurch die im Weiteren beschriebenen Auswirkungen auf die Umgebung wieder soweit möglich zurückgenommen werden.

Das Plangebiet soll mit mehreren Fuß- und Radwegen an das bebaute und unbebaute Umfeld angebunden werden, u.a. nach Norden an die Theodor-Fontane-Straße. Ein Teil dieser Wege soll gleichzeitig dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen können.

Im Norden und Osten ist eine Grünzäsur zur Stadtrandsiedlung vorzusehen, welche sich von der zu erweiternden Streuobstwiese bis zu einem neu anzulegenden Spielplatz erstreckt. Mit Obstbaumflanzungen, die einen Wiesenweg begleiten, sollen Aufenthaltsqualitäten ermöglicht werden.

Unterirdische Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung verlaufen innerhalb der Grünflächen (Mittelspannungs- und Gashochdruckleitungen) und queren das Plangebiet mit dem Regensammler Süd etwa mittig in Ost-West-Richtung und mit einer Trinkwasserhauptleitung im Verlauf der Heinrich-Heine-Straße.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu ermitteln und auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen, soweit sie innerhalb des Plangebiets festgesetzt werden können, gleichzeitig eine Aufwertung des Wohnumfelds und des Stadt- und Landschaftsbilds ermöglichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentum

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Theodor-Fontane-Straße im Stadtteil Industriegebiet. Um dem strukturellen Zusammenhang zur nördlich anschließenden Wohnbebauung in der Stadtrandsiedlung gerecht zu werden, wird parallel zum B-Planverfahren die kleinräumige Stadtgliederung angepasst und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stadtteil Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung zugeordnet.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt (s. Abb. 1):

- im Norden durch die Wohnbebauung an der Theodor-Fontane-Straße und durch Wohnbebauung der Gemeinde Hinrichshagen,
- im Osten durch die Wohnbebauung an der Chamissostraße und der Selma-Lagerlöf-Straße,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 30 (teilweise),
- im Westen bzw. Südwesten durch unregelmäßige Verläufe im Südwesten des Flurstücks 30 und im Südwesten bzw. Süden des Flurstücks 35/1 sowie teilweise durch die westliche Grenze des Flurstücks 30.

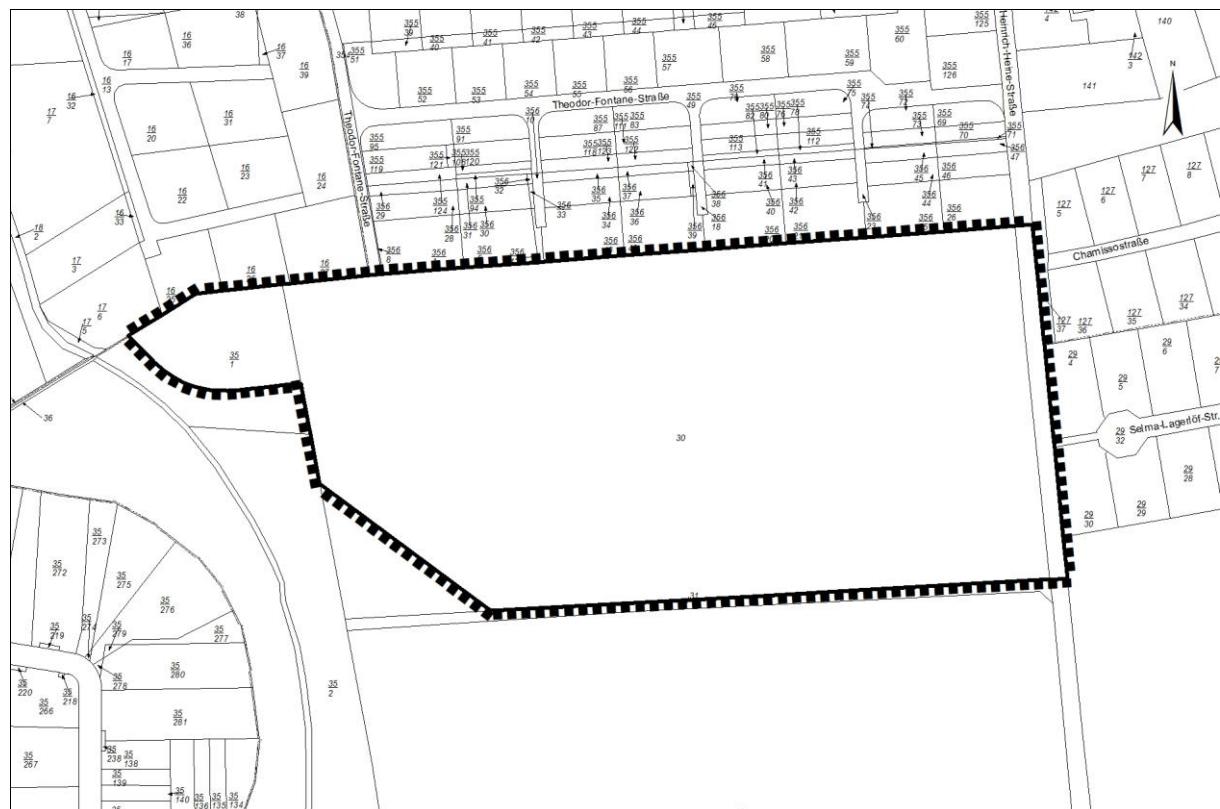


Abbildung 1: Auszug Stadtkarte; Quelle UHGW

Der räumliche Geltungsbereich ist etwa 4,1 ha groß und umfasst Teile der Flurstücke 28, 30, und 35/1 der Flur 16, Gemarkung Greifswald.

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der UHGW. Die Verpachtung der landwirtschaftlichen Fläche ist rechtzeitig zu beenden. Es wird möglichst frühzeitig Kontakt mit dem Pächter in Hinblick auf die mit der Realisierung der Planung verbundene Lösung des Pachtvertrags aufgenommen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der räumliche Geltungsbereich im Westen verkleinert, um Überschneidungen mit dem Plangebiet der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße zu vermeiden.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet Teilbereiche der Heinrich-Heine-Straße, welche sich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 90 – Westlich Herderstraße – und Nr. 110 – Südlich Chamissostraße - befinden. Damit wird hier das Ersetzen der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 90 und Nr. 110 durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 vorbereitet.

1.3 Alternativen

Zum räumlichen Geltungsbereich besteht aufgrund der Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie der Ortsgebundenheit infolge des räumlichen Bezugs zu den weiteren Flächen der UHGW keine sinnvolle Alternative. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der UHGW entwickelt. Der Geltungsbereich ermöglicht die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen südlich der Stadtrandsiedlung.

Aufgrund des Flächenbedarfs können alternativ auch keine geeigneten und verfügbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten der UHGW im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche im Plangebiet erforderlich.

Sich in der Nutzung wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung bzw. die Entwicklung des Plangebiets, z.B. als Gewerbegebiet, kommen - auch unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets - nicht in Betracht, da sie weder aus dem geltenden Flächennutzungsplan noch aus bestehendem Bedarf entwickelt werden können.

Daher wurden im Vorentwurf des Bebauungsplans drei Varianten als Wohnbaustandort erarbeitet, welche konzeptabhängig die Schaffung von ca. 34 bis 78 Wohnungen vorsahen.

Im Entwurf des Bebauungsplans wurden nach Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB der erreichte Planungsstand fortgeschrieben und eine Wohnbaukapazität von ca. 50 Wohnungen verfolgt. Damit soll

- eine ausgewogene Nutzungsintensität des Wohnstandorts erreicht werden - auch in Hinblick darauf, dass er vorerst von der Stadtrandsiedlung zu erschließen ist und als erster Teil der weiteren Entwicklung südlich der Stadtrandsiedlung vorgesehen wird,
- eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung, welche wesentlich durch die Lage des Regensammlers Süd beeinflusst wird, erreicht werden und
- eine wirksame Grünzäsur zur Stadtrandsiedlung mit angemessenen Aufenthaltsqualitäten ermöglicht werden.

An diesem Standort besteht kein Baurecht für eine Wohngebietsentwicklung nach § 34 BauGB. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Als alternative Planungsinstrumente scheiden beim Plangebiet

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aus, da sich das Gebiet nur an zwei Seiten an bebaute Flächen anschließt,
- eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aus, da die Vorhaben eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen, um eine den Bedingungen des Standorts entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

1.4 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde erreicht:

- | | |
|--|------------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss | 03.02.2020 |
| • Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 08.03. - 12.04.2021 |
| • Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | mit Schreiben vom 05.03.2021 |
| • Öffentliche Auslegung des Entwurfs | 04.04. - 10.05.2022 |
| • Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | mit Schreiben vom 29.03.2021 |

2 Übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 (Programmsatz 3.2) ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Teil des Oberzentrums Stralsund / Greifswald ausgewiesen.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren (Programmsatz 4.1).

Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Programmsatz 4.1) soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen und somit die zentralen Orte stärken.

Der Bebauungsplan Nr. 118 entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der UHGW ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam.

Der FNP ist unter Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung am 27.11.2015 ortsüblich neu bekannt gemacht worden. Danach gab es weitere Änderungen, daher wird im Weiteren auf den Stand 30.01.2021 Bezug genommen.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der UHGW als Teil der Wohnbaufläche – F 38.1 Herrenhufen Nord - dargestellt. Die westlich angrenzende Fläche ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und überflutungsgefährdeten Bereich dargestellt. Die Flächen tangieren mehrere unterirdische, überörtliche Leitungen.

Die im FNP ausgewiesene Nutzungsart entspricht dem Ziel des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der UHGW von 1995/96 weist das Plangebiet als Ackerfläche und Grenze der baulichen Entwicklung aus ökologischen und gestalterischen Gründen aus. Der westliche Bereich ist als Vorrangfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung des Naturhaushalts, der Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft und der Erholungsvorsorge, zum Teil im Westen als Dauergrünland (extensive Nutzung), ausgewiesen. Die Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße ist als Allee dargestellt. Das steht im Widerspruch zum FNP. Die Darstellung des FNP ist jedoch maßgebend.

2.4 Verkehrsentwicklungsplan, Nahverkehrsplan und Radverkehrsplan

Das Leitziel der „Stadt der kurzen Wege“ sollte bei der Ausweisung neuer Bebauungsgebiete verfolgt werden. Eine effektive Gestaltung des Umweltverbunds wird angestrebt.

Gemäß Nahverkehrsplänen 2017 für den Landkreis Vorpommern-Greifswald und die UHGW (NVP) soll bei der Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete mit Relevanz für den ÖPNV in der

Regel die Anbindung an das Stadtbusnetz berücksichtigt werden. Die Verbindungen des Stadtverkehrs umfassen aktuell eine Anbindung der Stadtrandsiedlung über die Loitzer Landstraße bzw. Siemensallee. Da sich das Plangebiet außerhalb der 300 m-Erreichbarkeit von Haltestellen befindet, ist es in Hinblick auf den ÖPNV bisher unversorgt. Bedarfe hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung sind entsprechend den Zielvorgaben des ISEK 2030plus bei der Erweiterung der Wohnbebauung im Südwesten zu berücksichtigen.

Gemäß Radverkehrsplan Greifswald 2010 sind die nördliche Heinrich-Heine-Straße und Siemensallee als Haupttrouten des Radwegenetzes ausgewiesen. Allgemein besteht die Anforderung an das Radwegenetz, Radfahrende schnell und sicher ans Ziel zu führen. Greifswald gilt mit seinem hohen Radverkehrsanteil von 39% aller Wege (gem. Modal-Split-Untersuchung 2014) als eine ausgesprochene „Fahrradstadt“. Es steht zu erwarten, dass die Nebenroute Loitzer Landstraße / Loitzer Straße zusätzlich genutzt wird.

Der Verkehrsentwicklungsplan Greifswald (VEP) 1995 (bzw. Teil 1 des VEP – Hauptverkehrsstraßennetz / Umgehungsstraßen aus dem Jahr 1993) empfiehlt bei Umsetzung des Planfalls 3, der sog. „Trendvariante“ für die Westumgehung, den Bau einer Entlastungsstraße zwischen Gützkower Landstraße und Chausseestraße zur Aufnahme des Wirtschaftsverkehrs vom / zum Gewerbegebiet Herrenhufen Süd, um übermäßige Belastungen des Wohnquartiers „Stadtrandsiedlung“ zu vermeiden. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist hier bereits weitgehend ausgeschöpft, Durchgangsverkehren soll entgegengewirkt werden. Die vorgesehene Verbindungsstraße ist nicht Teil des Bebauungsplans, sie wird jedoch im Planverfahren berücksichtigt.

2.5 Verbindliche Bauleitpläne

Im Umfeld des Plangebiets sind mit den Bebauungsplänen Nr. 90 - Westliche Herderstraße -, Nr. 25 - Fontanestraße -, Nr. 71 - Südliche Herderstraße - und Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - neue Wohngebiete im Stadtteil Stadtrandsiedlung entstanden.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 Teilebereiche der Heinrich-Heine-Straße, welche sich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 90 und Nr. 110 liegen, beinhaltet, werden Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne durch Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 ersetzt.

2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Der Wohnbedarf der UHGW zeichnet sich in Auswertung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Greifswald 2030plus (2017) durch die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Sozial- und Mietwohnungen) wie auch durch die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern aus.

Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des ISEK Greifswald 2030plus besteht bis 2030 ein Neubaubedarf in Höhe von 2.962 Wohneinheiten (WE). Dabei wird eine Differenzierung zwischen den Wohnungsmarktsegmenten Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser - MFH) und Eigenheim (Ein- und Zweifamilienhäuser - EZFH) berücksichtigt. Der Neubaubedarf für die MFH beträgt 1.925 WE, für die EZFH 1.037 WE. Die Fläche 38.1 – Herrenhufen Nord - ist in der Kategorie 1. Priorität, d.h. vordringlich zu erschließen, ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 118 unterstützt somit das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbauland- und Stadtentwicklung (vgl. S. 156 und 158 im ISEK). Der Bebauungsplan Nr. 118 trägt zudem dazu bei, die ISEK-Zielvorgaben zur Wohnungsbaubilanz im Bereich der EZFH zu erreichen.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Schaffung von ca. 50 Wohnungen planungsrechtlich vorbereitet.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) genutzt. Da die Bodenzahl bei 55 bzw. 59 liegt, besteht eine erhöhte Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen. Die Böden des Plangebiets sind andererseits durch die bestehende intensive Nutzung erheblich anthropogen beeinflusst.

Im westlichen Bereich des Plangebiets wurde als Ausgleichsfläche für den Regensammler Süd eine Streuobstwiese angelegt. Am nördlichen Rand des Plangebiets sind Gehölze aufgewachsen. Im Osten des Plangebiets befindet sich der südlichste Abschnitt der Heinrich-Heine-Straße, welche sich als unbefestigter landwirtschaftlicher Weg nach Süden fortsetzt. Dieser Weg wird auch von Radfahrern und Fußgängern genutzt und führt mit einer Brücke über die Bundesstraße 109.

Im Norden, Osten sowie hinter einer Grabenniederung im Westen ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Südlich des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Soziale Infrastruktur

Im Stadtteil Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung bestehen die Kindertagesstätten „7 Raben“ an der Loitzer Landstraße und „Hundertwelten“ an der Grimer Straße. Grundschulen gibt es im Stadtteil derzeit noch nicht, obwohl ein Bedarf besteht. Die Kapazitäten der nächstgelegenen Grundschulen „Karl Krull“, „Käthe Kollwitz“ und „Kinderkunstakademie“ sind nicht ausreichend. Gemäß Entwicklungskonzept „Rahmenplan Fettenvorstadt“ 2011 ist der Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – zur Errichtung eines Schulstandorts an der Osnabrücker Straße im November 2022 in Kraft getreten.

3.3 Verkehrsinfrastruktur

Erreichbar ist das Plangebiet von Norden über die Heinrich-Heine-Straße und die Fontanestraße, von Osten über die Chamissostraße und einen Fuß- und Radweg von der Selma-Lagerlöf-Straße, von Süden über den o.g. unbefestigten Weg und von Südwesten über einen Wiesenweg aus Richtung der Chausseesiedlung Hinrichshagen.

Die Heinrich-Heine-Straße ist südlich der Schillerstraße - obwohl Teilbereiche ausgebaut sind - insgesamt in einem nicht guten Zustand bzw. ein Feldweg. Mit Stand Januar 2023 liegt nach Abschluss der Vorplanung eine Vorzugsvariante vor, welche eine Mischverkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Bereich nach StVO (Tempo 7 km/h) sowie Aufpflasterungen im Bereich der Einmündungen vorsieht. Es ist daher von einer Aufwertung und Verkehrsberuhigung auszugehen. Der an die Zufahrt zum Plangebiet anschließende Feldweg wird nicht ausgebaut.

Das Plangebiet ist über die Stadtbushaltestelle Schillerplatz an den ÖPNV angebunden. Diese von der Mitte des Plangebiets ca. 600 m entfernt liegende Haltestelle wird von der Linie 1 werktags im 30-Minuten-Takt bedient. Da sich das Plangebiet außerhalb der 300 m-Erreichbarkeit von Haltestellen befindet, ist es in Hinblick auf den ÖPNV jedoch unversorgt.

3.4 Stadttechnische Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich u.a. mehrere unterirdische Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung. Soweit nicht anders bezeichnet, handelt es sich im Weiteren um Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH.

Es verlaufen dort im Norden

- fünf Mittelspannungskabel (20-kV) der E.DIS Netz GmbH
- ein Mittelspannungskabel (20-kV),
- zwei Gashochdruckleitungen (DN 180 und DN 150) sowie

im Osten (überwiegend in der Heinrich-Heine-Straße)

- die o.g. fünf Mittelspannungskabel (20-kV) der E.DIS Netz GmbH,
- das o.g. ein Mittelspannungskabel (20-kV),
- zwei Gashochdruckleitungen (DN 200 und o.g. DN 180),
- eine Haupttrinkwasserleitung (DN 500).

Die Sanierung der Haupttrinkwasserleitung ist im Rahmen des Ausbaus der Heinrich-Heine-Straße vorgesehen. Etwa mittig in Ost-West-Richtung quert der Regensammler Süd (DN 1500) das Plangebiet. Der Regensammler ist eine technische Anlage des Abwasserwerks Greifswald und wurde zur schadlosen Entwässerung der Baugebiete im Westen der UHGW (Stadtrandsiedlung) und der Gewerbe- und Industriegebiete südlich der Bahnstrecke als Verbindungskanal zwischen den Gräben 24 und 25 verwirklicht. Westlich des Plangebiets befindet sich das Auslaufbauwerk der Rohrleitung des Regensammlers, welcher sich als offenes Gerinne fortsetzt und über den Graben 24/2B in den Brandteichgraben (Graben 24) einleitet. Der Brandteichgraben durchquert das Trockenbecken Brandteichgrabenniederung. Für das Bauvorhaben Regensammler Süd der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, vertreten durch das Abwasserwerk Greifswald, -Eigenbetrieb der UHGW- fasste der Landkreis VG am 03.09.2013 einen Planfeststellungsbeschluss (Az.: 343.3.06.01.03).

In der Heinrich-Heine-Straße und dem sich anschließenden landwirtschaftlichen Weg verlaufen des Weiteren zur stadttechnischen Versorgung ein Niederspannungskabel (0,4 kV), eine Gasniederdruckleitung, eine Trinkwasserleitung (DN 150), eine Regenwasserleitung (DN 300 / DN 200) und zwei Informationskabel (LWL und Fernmeldekabel). Eine Trinkwasserleitung verläuft in der Theodor-Fontane-Straße bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Im Norden des Gebiets setzt sich der Verlauf des Informationskabels (LWL) fort.

Schmutzwasserleitungen befinden sich nicht im Plangebiet, jedoch im näheren Umfeld.

In der Heinrich-Heine-Straße befinden sich mehrere Hydranten, u.a. an der Einmündung des aus Richtung der Chamissostraße verlaufenden Geh- und Radwegs.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung vorzubereiten und zu leiten.

4.1 Städtebauliche Konzeption

Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind drei Varianten betrachtet worden. Nach Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der erreichte Planungsstand mit einem städtebaulichen Konzept fortgeschrieben und nach Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf angepasst. Ableitend aus dem Planungsziel des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten zu schaffen, welche für den Eigenheimbau vorgesehen sind, werden Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, zweigeschossig, z.T. mit zusätzlichem Dachgeschoss, vorgesehen. Es wird eine Wohnbaukapazität von ca. 50 Wohnungen verfolgt. Das Konzept enthält:

- 1 Reihenhaus mit 5 Wohnungen,
- 9 Doppelhäuser mit 18 Wohnungen (18 Doppelhaushälften) und
- 21 Einzelhäuser mit ca. 27 Wohnungen (Einfamilienhäuser tw. mit Einliegerwohnung / tw. Zweifamilienhäuser)

Hierbei wird davon ausgegangen, dass in gut 10% der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäude zwei Wohnungen errichtet werden und die Grundstücksflächen im Wesentlichen dem Parzellierungsvorschlag folgen. Theoretisch ist eine größere Anzahl an Wohnungen möglich. Eine signifikante Überschreitung der vorgesehenen Wohnbaukapazität steht aktuell nicht zu erwarten. Daher kann die vorgesehenen Wohnbaukapazität für die Betrachtungen der Auswirkungen der Planung herangezogen werden.

Die äußere Erschließung des Gebiets für Kraftfahrzeuge soll zunächst von der Stadtrandsiedlung über die von Norden verlaufende Heinrich-Heine-Straße (Anlieger-/ Erschließungsstraße) erfolgen, welche Quell- und Zielverkehre anliegender Wohngebiete aufnimmt und verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll.

Die innere Erschließungsstraße verläuft flächensparend auf dem 8 m breiten Schutzstreifen des Regensammlers Süd, welcher das Plangebiet etwa mittig in Ost-West-Richtung quert (Planstraßen A1, A3). Der Straßenraum ist in entsprechender Breite konzipiert und kann so zwischen den Grundstückszufahrten Besucherstellplätze und Verkehrsgrün sowie, gegebenenfalls in Überlagerung der Grundstückszufahrten, ebenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr aufnehmen. Die Einordnung von Verkehrsgrün ist städtebaulich-räumlich wirksam, soll die Straße optisch eingrenzen und zur Ortsbildgestaltung beitragen. Am westlichen Ende dieser Erschließungsstraße ist ein Wendehammer vorgesehen. Die weitere innere Erschließung erfolgt mit Stichstraßen (Planstraßen A2, B1 bis B6). Die Baufelder befinden sich in einer maximalen Entfernung von 50 m (gem. § 5 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern - LBauO M-V) zu den Planstraßen A1 und A3 bzw. zur Heinrich-Heine-Straße. Somit sind keine Wendeanlagen in den Stichstraßen erforderlich.

Das Konzept enthält als Option eine Straßenanbindung von Süden (Planstraße A2) aus der Richtung der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen (Landesstraße L 261) oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung. Die Planstraße A2 ist aufgrund dieser Bedeutung mit gleicher Breite wie die Planstraßen A1 und A3 vorgesehen. Sie soll zwischen den Grundstückszufahrten mit Baum-pflanzungen aufgewertet werden, welche auch dem Ausgleich dienen sollen.

Mit Verwirklichung der Anbindung im Süden soll die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße mit einer Folgenutzung als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg durch geeignete Mittel eingeschränkt werden. Diese Verkehrsfläche soll weiterhin auch für Sonder-einsatzfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung befahrbar bleiben.

Es sind mehrere Fuß- und Radwege geplant, welche das Plangebiet an das bebaute und unbebaute Umfeld anbinden, u.a. nach Norden an die Theodor-Fontane-Straße.

Der südliche Teil der Heinrich-Heine-Straße und der Weg, welcher sich im Westen an die Planstraße A1 anschließt, dienen gleichzeitig dem landwirtschaftlichen Verkehr. Der Weg westlich der Planstraße A1 dient auch der Erreichbarkeit des Auslaufbauwerks des Regensammlers, der Wartung seines offenen Verlaufs (Gericke) und der Gräben.

Die Planung der möglichen Gemeindeverbindungsstraße ist nicht Teil dieses Bebauungsplans und wird unabhängig vom Bebauungsplan in Vorbereitung der dort vorgesehenen Wohnbau-flächen erfolgen. Aufgrund der Nähe zum Plangebiet wird ein eventueller Korridor dieser Straße zur Information mit abgebildet. Die mit dem Bau dieser Straße erwarteten Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrslärms wurden untersucht und werden im Punkt 4.6.1 - Immissionsschutz erläutert.

Der im Plan abgebildete Wiesenweg aus Richtung der Chausseesiedlung Hinrichshagen zum Plangebiet wird wie der Graben 24/2B vom eventuellen Korridor dieser Straße gequert und sollte bei einer Straßenplanung Berücksichtigung finden.

Im Norden und Osten ist eine Grünzäsur zur Stadtrandsiedlung vorgesehen, welche sich von der zu erweiternden Streuobstwiese bis zu einem neu anzulegenden Spielplatz erstreckt und angemessene Aufenthaltsqualitäten mit dem sich fortsetzenden Wiesenweg und begleitenden Obstbaum-pflanzungen ermöglicht. Auf diesen Grünflächen soll ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auch der Aufwertung des Wohnumfelds und des Stadt- und Landschaftsbilds dienen.

Die Eingrünung im Süden des Gebiets ist durch einen Gehölzstreifen vorgesehen, welche in Anlehnung an eine Feldhecke ausgeprägt werden kann und so eine Abgrenzung zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Zur Retention und zum Schutz vor ablaufendem Regenwasser der Ackerflächen sollen in diesem Gehölzstreifen Mulden hergestellt werden. Bei der Entwicklung von südlich gelegenen Wohnbauflächen gemäß FNP werden diese Gehölzpflanzungen die räumliche Gliederung der Bauflächen unterstützen. In Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße ist gemäß Landschaftsplan die Ausprägung einer Baumallee anzustreben.

Innerhalb des Plangebiets sind hier durch den Leitungsbestand die Möglichkeiten der Baumpflanzungen eingeschränkt. Eine Ausprägung als Allee wird erst südlich des Plangebiets möglich sein. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nur teilweise innerhalb des Gebiets möglich, so dass er überwiegend außerhalb des Gebiets erfolgt.

Die Grünflächen im Norden und Osten sind im Weiteren so bemessen, dass die dort verlaufenden unterirdischen Hauptleitungen der Versorgung (sechs Mittelspannungsleitungen und zwei Gashochdruckleitungen) berücksichtigt werden.

Der Regensammler Süd, auf dessen 8 m breiten Schutzstreifen flächensparend die innere Erschließungsstraße verläuft, quert das Plangebiet etwa mittig in Ost-West-Richtung. Als weitere unterirdische Hauptleitung der Ver- und Entsorgung im Osten des Gebiets wird die Trinkwasserhauptleitung im Verlauf der Heinrich-Heine-Straße berücksichtigt.

4.2 Bauflächen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Gebietscharakter wird durch das Wohnen bestimmt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan der UHGW abgeleitet, ist bedarfsgerecht und entspricht dem Charakter der benachbarten Gebiete. Eine alternative Nutzung erscheint zudem nicht zweckmäßig (Vergl. Punkt 1.2 - Alternativen).

Zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und gem. § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Ausnahmsweise zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Die Einschränkung der Zulässigkeit begründet sich darin, dass sich das Baugebiet im Randbereich der Stadtrandsiedlung befindet und zusätzlicher Platzbedarf und Verkehr, der mit diesen Nutzungen entstehen könnte, vermieden werden soll. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten gem. § 14 BauNVO Nebenanlagen, welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme dienen. Diese Festsetzung wurde in dieser Form getroffen, um flexibel auf Erfordernisse der Energie- und Wärmeversorgung auch unter dem Aspekt des klimagerechten Bauens, reagieren zu können.

Nicht zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Ferienwohnungen und Ferienhäuser, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die allgemeinen Wohngebiete sollen hauptsächlich dem Wohnen dienen, da das Baugebiet sich im Randbereich der Stadtrandsiedlung befindet und zusätzlicher Platzbedarf und Verkehr, der mit diesen Nutzungen entstehen könnte, vermieden werden soll.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Grundflächenzahlen von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden. Mit diesen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche soll im Zusammenhang mit der festgesetzten Größe der Baugrundstücke (Pkt. 4.2.5) eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung am Rand des bebauten Stadtgebiets vermieden und damit die sensible Einordnung der Bebauung das Umfeld unterstützt werden. Es wird einer weiteren Versiegelung entgegengewirkt, um die natürlichen Funktionen des Bodens in geringerem Maße zu beeinträchtigen. Damit sind geringere Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und eine geringere mengenmäßige Belastung von Gewässern durch die

Niederschlagwasserableitung in Hinblick auf deren hydraulische Leistungsfähigkeit verbunden. Bei zum großen Teil relativ großzügigen Grundstücken wird mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl auch eine der städtebaulichen Situation entsprechende optimale Ausnutzung der Bauflächen und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Die Höhe baulicher Anlagen und die Geschossigkeit sind in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO festgesetzt, um eine der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung gemäß Höhenentwicklung zuzulassen. Die differenzierte Höhenfestsetzung der Gebäude (zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO) sowie die Bestimmungen zu den Dachformen und -neigungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V) sollen im Kontext der weiteren Festsetzungen und unter Beachtung von Aspekten des klimabewussten Bauens eine sensible Einfügung in die umgebenen Siedlungs- bzw. Landschaftsräume gewährleisten.

Dazu sind die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthalten und die Bezugs Höhen (gemäß § 18 BauNVO) bestimmt.

Gemäß städtebaulichem Konzept sind Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, zweigeschossig, z.T. mit zusätzlichem Dachgeschoss, vorgesehen. Die relativ kompakte Bauweise mit zwei Vollgeschossen und zumeist Flachdach begünstigt klimabewusstes Bauen. (Vergl. Punkte 4.6.3 - Klimaschutz und Klimaanpassung und 4.6.4 - Energieeffizienz und erneuerbare Energien).

Ein zusätzliches Dachgeschoss kann in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 errichtet werden. Im Zusammenhang der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Traufhöhe und der örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen ist hierfür ein Pultdach auszuführen. Die Bestimmung der Ausrichtung der zulässigen Pultdächer ist für die Wohnnutzung optimiert, hier wird für Wohngebäude, deren Gärten im Norden bzw. Osten liegen, der Zugang auf eine Dachterrasse im Süden bzw. Westen ermöglicht. Zu großen Teil wird damit auch eine stärkere passive Sonnenenergienutzung ermöglicht.

Die textliche Festsetzung 2.1.6, welche die Höhe von Dachaufbauten sowie von Masten, PV-Anlagen und sonstigen technischen Nebenanlagen begrenzt, regelt im Sinne der Ortsbildpflege auch die Höhen bauordnungsrechtlich zulässiger Photovoltaikanlagen. (s. auch 4.6.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien)

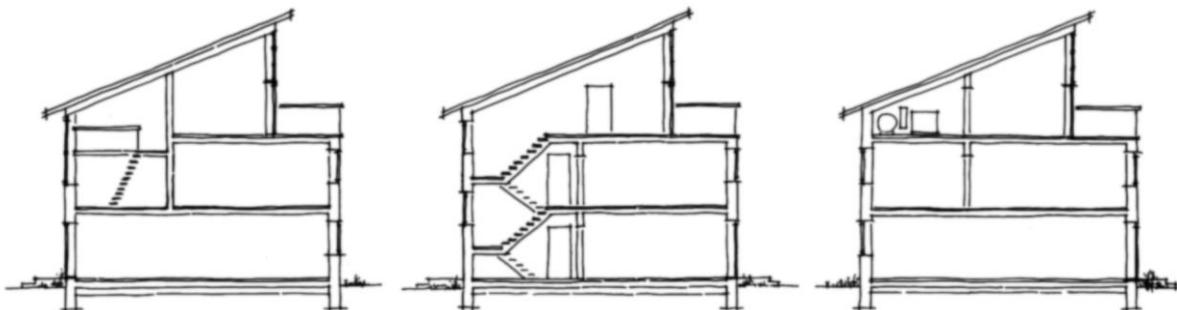


Abbildung 2: Beispielhafte Prinzipschnitte für Gebäude mit Pultdach in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 3 - an der nach Süden bzw. Westen orientierten Firstseite von Pultdächern sind attraktive Räume mit Terrasse möglich, an der Traufseite können u.a. Räume mit Galerie sowie Treppen und Haustechnik untergebracht werden

In der Planzeichnung wird festgesetzt:

- die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bzw.
- die Zahl der Vollgeschosse zwingend,
- die Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt,
- die Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt,
- die Oberkante bzw. die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt.

Im Zusammenhang der getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO der Höhenbezug zeichnerisch (s.o.) und textlich (Festsetzung 2.1.1) festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Bestimmung

der festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der ausgebauten Erschließungsanlage rechtwinklig zur Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

Im Text Teil B wird des Weiteren festgesetzt:

- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der äußeren Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut des Pultdachs auf dessen niedrigeren Seite.
- Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Dachhaut des Pultdaches auf dessen höheren Seite.
- Als Oberkante gilt bei Flachdächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der obersten Außenkante der Dachhaut.
- Technisch bedingte Dachaufbauten sowie Masten, PV-Anlagen und technische Nebenanlagen dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe bzw. Oberkante bzw. Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,20 m überschreiten.
- Die festgesetzte maximale Oberkante bzw. Höhe baulicher Anlagen darf im Weiteren bei Flachdächern durch Attiken um bis zu 0,60 m und bei begehbarer Flachdächern durch die Höhe von Umwehrungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bestimmung zur Bauweise, zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO getroffen.

Die Regelungen der offenen Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten, welche nach § 22 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt sind, werden für die Art der baulichen Nutzung gemäß dem städtebaulichen Konzept als zweckdienlich angesehen. Die offene Bauweise entspricht auch der Umgebung des Plangebiets. Damit sind Gebäudelängen von über 50 m nicht vorgesehen.

Zeichnerisch sind nach § 22 Abs. 1 BauNVO unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts als Gebäudetypen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt, um den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu ermöglichen.

Die gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sollen eine optimale Bebaubarkeit ermöglichen und der Ortsbildpflege dienen. Die strassenabgewandten Grundstücksteile sollen möglichst von Bebauung freigehalten werden, um eine Gartennutzung nicht unnötig einzuschränken.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind für die Gebäude, welche mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden dürfen, in der Regel straßenseitig Baulinien festgesetzt. Durch die damit verbundene Stärkung der städtebaulichen Struktur soll das Erscheinungsbild des Gebiets mitbestimmt werden. Aus gleichem Grund ist festgesetzt, dass die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 nur parallel zu den Planstraßen A 1 und A 3 und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur parallel zur Planstraße A 2 zulässig ist.

Für Hauptgebäude sind des Weiteren die Regelungen der Landesbauordnung M-V zu seitlichen Grenzabständen zu berücksichtigen.

Baugrenzen und Baulinien dürfen um bis zu 1,5 m überschritten werden mit

- Balkonen und Eingangsüberdachungen,
- Bauteilen nach § 6 Abs. 6 LBauO M-V, die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

Diese Ausnahme gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um die individuelle Gestaltung der Gebäude und ein späteres Hinzufügen solcher Bauteile zu erleichtern.

4.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhälfte bzw. Reihenhaus) zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um im

Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den beabsichtigten Eigenheimbau zu ermöglichen und eine hier nicht vorgesehene, intensivere bauliche Nutzung zu vermeiden.

4.2.5 Größe der Baugrundstücke

In den textlichen Festsetzungen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser mit mindestens 480 m² festgesetzt, um eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung durch untypisch kleine Baugrundstücke bei freistehenden Einzelhäusern am Rand des bebauten Stadtgebiets zu vermeiden. Hingegen gibt es für eine Festsetzung von Höchstmaßen - insbesondere aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - nach den bisherigen Erfahrungen in der UHGW kein Erfordernis.

4.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports)

In den als allgemeine Wohngebiete WA festgesetzten Flächen dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.

Diese textliche Festsetzung soll insbesondere in den für Eigenheimbebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten die Gartennutzung von straßenabgewandten Grundstücksteilen unterstützen sowie die mögliche Versiegelung des Bodens einschränken. Des Weiteren dient sie der Ortsbildpflege. Zwischen Garagen (und Carports) und öffentlicher Verkehrsfläche müssen gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen M-V (Garagenverordnung - GarVO M-V vom 8. März 2013) Zu- und Abfahrten von mindestens 3,0 m Länge vorhanden sein.

4.3 Verkehrserschließung

Die straßenseitige äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt zunächst über die Loitzer Landstraße, die Schillerstraße und hauptsächlich direkt über die Heinrich-Heine-Straße zu den auszubauenden bzw. herzustellenden Straßen und Wegen innerhalb des Plangebiets. Vorgesehen ist mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen südlich des Plangebiets eine Straßenanbindung von Süden aus Richtung der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen oder gegebenenfalls einer alternativen Verkehrslösung.

Zur inneren Erschließung des Plangebiets sind Verkehrsflächen gemäß der städtebaulichen Konzeption (Punkt 4.1) festgesetzt. Zur Bemessung und Gestaltung der Verkehrsflächen wird auf die in der Planzeichnung enthaltenen Maßangaben sowie auf die in der Planzeichnung abgebildeten vorgesehenen Straßengestaltungen (Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter) und auf die auf dem Plan abgebildeten Regelquerschnitte (Darstellungen ohne Normcharakter) verwiesen.

Die Überplanung von in den Bebauungsplänen Nr. 90 - Westlich Herderstraße - und Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich bzw. Landwirtschaftsweg / Fuß- und Radweg festgesetzter Bereiche der Heinrich-Heine-Straße ist notwendig, um erforderliche Bestimmungen für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets treffen zu können.

Es werden aus städtebaulichen Gründen vorwiegend Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 9 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Hinblick auf die Wohnumfeldgestaltung und Wohnruhe. Soweit möglich soll die Nutzbarkeit für Aufenthalts- und auch für Spielzwecke verbessert werden, verkehrsbedingte Immissionen sollen eingeschränkt werden.

Damit findet auch die analoge Festsetzung der Heinrich-Heine-Straße als verkehrsberuhigter Bereich innerhalb des sich nördlich anschließenden Bebauungsplans 25 - Fontanestraße - ihre Fortsetzung. Mit Stand Januar 2023 liegt nach Abschluss der Vorplanung eine Vorzugsvariante für die Planung für den Ausbau der Heinrich-Heine-Straße (3. Bauabschnitt) zwischen Schillerstraße und Zufahrt zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118 vor. Im Ergebnis ist eine Mischverkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Bereich nach StVO (Tempo 7 km/h) sowie

Aufpflasterungen im Bereich der Einmündungen vorgesehen. Es ist daher von einer Aufwertung und Verkehrsberuhigung auszugehen. Der an die Zufahrt zum Plangebiet anschließende Feldweg wird nicht ausgebaut.

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 9 BaugB im Bebauungsplan wird eine geringere zulässige Geschwindigkeit als 50 km/h bewirkt, da im Sinne des BauGB alle Geschwindigkeiten geringer als 50 km/h als verkehrsberuhigt gelten. Im Zuge der Erschließung erfolgt eine nähere Bestimmung im Rahmen verkehrsrechtlicher Anordnungen auf Basis der StVO, wobei aufgrund der unterschiedlichen verkehrlichen Funktionen

- in der Heinrich-Heine-Straße und in der Planstraße A3, welche hier vorwiegend als Zufahrt zu Bebauungsplangebieten dienen, eine Tempo-30-Zone gem. StVO und
- in den weiteren Straßen des Plangebiets, welche vorwiegend der Erschließung der einzelnen Grundstücken dienen, verkehrsberuhigte Bereiche gem. StVO zweckdienlich sind.

4.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich: Die als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Straßen A1, A2 und B1 bis B6 dienen der Erschließung der Wohnbauflächen des Plangebiets.

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr zum bzw. im Plangebiet erfolgt vorerst über

- die Heinrich-Heine-Straße (Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, im Weiteren besondere Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, zulässig bis zum Eintritt bestimmter Umstände) und
- die Planstraße A3 (Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, zulässig bis zum Eintritt bestimmter Umstände).

Danach ist die Zufahrt über die Planstraße A2 vorgesehen.

Die Planstraße A1 schließt im Westen mit einem Wendehammer nach RAST 06, Bild 59 ab, welcher aufgrund aktueller Anforderung der Feuerwehr und der Müllentsorgung für 12 m lange Fahrzeuge größer bemessen ist als für das 10 m lange Bemessungsfahrzeug dieser Richtlinie. Die Form als Wendehammer wurde gewählt, um gegenüber einem Wendekreis für diese Fahrzeuge Flächenverbrauch und -versiegelung minimieren zu können.

Die Breite der Planstraße A1 entspricht der Breite des Schutzstreifens des Regensammlers Süd und ermöglicht u.a. die Unterbringung von Verkehrsgrün, von Besucherstellplätzen, von Kabelverteilerschränken und von Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter von Anliegern - auch der Stichstraßen - am Abholtag.

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, zulässig bis zum Eintritt bestimmter Umstände: Dieser nach § 9 Abs. 2 BauGB in der Planzeichnung festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich ist gemäß textlicher Festsetzung 6. zulässig bis zur Anbindung des räumlichen Geltungsbereichs an die südlich des Gebiets vorgesehene übergeordnete Straßenerschließung. Als Folgenutzung ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg bestimmt. Sondereinsatzfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung sollen die Zufahrt weiterhin befahren können, zum Beispiel durch Einbau eines versenkbarer Pollers. Diese zeichnerische und textliche Festsetzung dient der Umsetzung der unter Punkten 1.1 - Anlass und Ziel der Planung sowie 4.1 - Städtebauliche Konzeption vorgesehenen Regelung der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets. Damit soll die verkehrliche Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden.

Ruhender Verkehr: Öffentliche Stellplätze sind den Straßenverkehrsflächen zugeordnet, was bei deren Bemessung berücksichtigt wurde. In Ansatz gebracht werden mind. 1 Stellplatz / 10 Wohnungen. Auf den Flächen der Planstraße A1 sind als Teil der vorgesehenen Straßengestaltung insgesamt 7 Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Es besteht dabei die Möglichkeit der Einordnung öffentlicher Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Für die Baugrundstücke sind gemäß § 49 Absatz 1 LBauO M-V die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gemäß § 86 Absatz 1 Nummer 4 LBauO M-V

auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Bei der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen sollte zur Minderung von Konflikten durch Immissionen ein Mindestabstand der einzelnen Pkw-Stellplätze zur schutzbedürftigen Nutzung von 5 m eingehalten werden.

Fuß- und Radwege: Die im Norden und im Süden des Plangebiets zeichnerisch festgesetzten Fuß- und Radwege dienen der Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer an das bebaute und unbebaute Umfeld. Die Breite der festgesetzten Flächen der Fuß- und Radwege ermöglicht auch die Unterbringung von Banketten bzw. Verkehrsgrün.

Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg: Auch die im Westen und Südosten des Plangebiets zeichnerisch festgesetzten Fuß- und Radwege dienen der Anbindung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer an das bebaute und unbebaute Umfeld. Gleches gilt für die Folgenutzung als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg der o.g. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, zulässig bis zum Eintritt bestimmter Umstände. Diese Wege dienen gleichzeitig dem landwirtschaftlichen Verkehr und im Fall des Wegs westlich der Planstraße A1 auch der Erreichbarkeit des Auslaufbauwerks des Regensammlers, der Wartung seines offenen Verlaufs (Gerinne) und der Gräben.

Verkehrsgrün: Teile der Verkehrsflächen sind mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün ausgewiesen, da hier keine Befestigung vorgesehen ist, jedoch Nebenanlagen vorhanden sind bzw. ermöglicht werden sollen, wie Verdunstungsgräben oder Leitungsverläufe.

Straßenbegrenzungslinie: Mit den ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinien werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün gegen andere Flächen sowie untereinander abgegrenzt.

4.3.2 Anschluss der Grundstücksflächen an Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist für jedes Grundstück maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,5 m zulässig. Damit soll einer übermäßigen Versiegelung der Gartenflächen durch Zufahrten entgegengewirkt werden. Im Weiteren soll diese Festsetzung im Zusammenhang mit der örtlichen Bauvorschrift zur Einfriedung der Grundstücke zur Straße der Ortsbildpflege dienen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Im Plangebiet befinden sich u.a. mehrere unterirdische Hauptleitungen sowie weitere Leitungen der Ver- und Entsorgung. Hierzu sind Erläuterungen in Punkt 3.4 - Stadttechnische Infrastruktur enthalten. Leitungsverläufe mit hoher Relevanz für die Planung sind in der Planzeichnung abgebildet. Ihre Lage ist teilweise aufgrund ungenauer Bestandspläne unsicher. Zum Umfang der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen wird in Punkt 4.8 ausgeführt.

Im Teil B – Text, Hinweis 6. wird auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen verwiesen.

Ergänzend zum abgebildeten Bestand bekannter Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung sind in Grünflächen ohne Normcharakter Schutzstreifen dieser Leitungen abgebildet. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Auf die Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen. Von den Leitungen der Ver- und Entsorgung gehen teilweise erhebliche Beschränkungen, u.a. hinsichtlich der Nutzung von Flächen aus, siehe u.a. Punkt 4.4.4 - Schutzstreifen von Leitungen. Im Weiteren wird auf die Erläuterungen zu Immissionen durch elektrische und magnetische Strahlung der Mittelspannungsleitungen in Punkt 4.6.1 - Immissionsschutz hingewiesen.

Der erforderliche Ausbau der stadttechnischen Erschließung ist Teil der Erschließungsplanung, die im Auftrag der UHG erarbeitet wird. Er soll soweit wie möglich innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen. Im Zuge der Erschließungsplanung werden ggf. weitere Versorgungsanlagen untergeordnet in öffentlichen Flächen vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde in der

öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz eine Reservefläche für einen Trafo abgebildet.

Das Bebauungsplangebiet ist teilweise drainiert. Die Drainagesysteme sind bei der Erschließung und der Errichtung der Gebäude zu beachten. Es ist u.a. zu vermeiden, dass von den Ackerflächen kommende Drainagesammler ersatzlos beseitigt bzw. zerstört werden.

Neben der durch den Bebauungsplan vorgenommenen planungsrechtlichen Absicherung der Leitungstrassen ist eine Absicherung durch privatrechtliche Verträge zwischen dem Erschließungsträger (UHGW), und den Versorgungsunternehmen erforderlich.

Die Erschließungsplanung lag während der Erarbeitung des Bebauungsplans noch nicht vor.

4.4.1 Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

Zum Bestand an Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung - durch das Gebiet verlaufen mehrere Mittelspannungskabel und Gashochdruckleitungen sowie eine Haupttrinkwasserleitung und eine Hauptleitung zur Ableitung von Niederschlagswasser (Regensammler Süd) - wird in Punkt 3.4 - Stadttechnische Infrastruktur ausgeführt.

Der Regensammler Süd soll in seinem verrohrten Teil mit den Planstraßen A1 und A3 überbaut werden. Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen entspricht der Breite des Schutzstreifens dieser Leitung (8,0 m).

4.4.2 Sonstige stadttechnische Erschließung

Zur Versorgung des Plangebiets können die Versorgungsträger bei der Herstellung der Verkehrsflächen ihre Medien innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Trinkwasserversorgung: Eine Versorgungsleitung der Stadtwerke Greifswald GmbH verläuft im Osten des Plangebiets in der Heinrich-Heine-Straße. Aus Sicht des Versorgers ist die Versorgung des Plangebiets relativ unproblematisch (gem. Stellungnahme der Stadtwerke Greifswald GmbH vom 01.04.2021).

Löschwasserversorgung: Für die Versorgung des Plangebiets ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Der Bedarf an Löschwasser bemisst sich gemäß § 6 Absatz 1 erste Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) auf einen Zeitraum von 5 Stunden und richtet sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Anzuwenden ist im Weiteren für ausgewiesene Bebauungsgebiete das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW). Es sind für den Grundschutz je nach Bebauungsart 48 m³/h bis 96 m³/h Löschwasser für 2 Stunden bereitzustellen. Da im Bebauungsplan die überwiegende Bauart nicht festgesetzt werden kann sowie aufgrund der sich aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergebenden Geschossflächenzahlen beträgt die erforderliche Löschwassermenge 96 m³/h für 2 Stunden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser soll über das auszubauende Netz der Stadtwerke Greifswald GmbH zur Trinkwasserversorgung erfolgen. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser wird in der für den Grundschutz erforderlichen Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden grundsätzlich durch das öffentliche Netz gesichert. Soweit ein Netzausbau erforderlich sein sollte, um Funktionsfähigkeit und Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge zu garantieren, wird dies per Erschließungsvertrag geregelt. Prüfung und rechnerischer Nachweis erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzutragen, dass die zulässigen Entfernung nicht überschritten werden.

Schmutzwasserentsorgung: Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets soll über das auszubauende Netz des Abwasserwerks Greifswald - Eigenbetrieb der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - erfolgen. Der Anschluss des Plangebiets ist mit der Stadtwerke Greifswald GmbH zu vereinbaren (gem. Stellungnahme vom 01.04.2021).

Niederschlagswasserbeseitigung: Niederschlagswasser gilt entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ebenfalls als Abwasser. Gemäß § 55 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist für die Niederschlagswasserbeseitigung der vorgesehenen bebauten Flächen nicht ausreichend. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Rahmen

der Erschließungsplanung, soweit keine Nutzung oder ggf. teilweise Versickerung erfolgt, in das auszubauende Netz des Abwasserwerks Greifswald - Eigenbetrieb der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - abgeleitet werden. Die Erschließungsplanung lag während der Erarbeitung des Bebauungsplans noch nicht vor. Der Anschluss des Plangebiets ist mit der Stadtwerke Greifswald GmbH zu vereinbaren (gem. Stellungnahme vom 01.04.2021). Der Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ weist in seiner Stellungnahme vom 29.03.2021 darauf hin, dass bei Einleitungen von Niederschlagswasser in die Vorflut ein besonderes Augenmerk auf das Rückhalten und das Drosseln des Niederschlagswassers im Plangebiet gelegt werden sollte. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, SG Wasserwirtschaft beauftragte in der Stellungnahme vom 04.05.2022, dass bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in den außerhalb des Planungsgebiet verlaufenden Grabens 24/2 eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu beantragen ist. Sollte das anfallende Niederschlagswasser in den Regensammler Süd eingeleitet werden, so ist ein Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses (Az.: 343.3.06.01.03) zu Teil A, Entscheidung Nr. 5.1.2 - Umfang der Gewässerbenutzung - bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen. Sollte eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen und dazu Versickerungsanlagen (Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung) errichtet werden, ist ein Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs.1 und § 9 Abs.1 Nr.4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen. Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund vom 06.05.2022 ist die Notwendigkeit einer Vorreinigung vor Einleitung gemäß dem geltenden Regelwerk zu prüfen.

Auswirkungen von Starkregenereignissen oder Schneeschmelzen können auch kleinräumig durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser verringert werden. Neben Maßnahmen auf Baugrundstücken wie Dachbegrünung und Vermeidung unnötiger Versiegelung können durch im Rahmen der Erschließung bei der Geländemodellierung an geeigneter Stelle Retentionsmöglichkeiten hergestellt werden. In diesem Zusammenhang sind bei den festgesetzten Ausgleichsflächen AF 3 (textliche Festsetzung 9.3) die Pflanzflächen zur Niederschlagswasser-rückhaltung muldenförmig auszubilden (Tiefe 10 cm). Diese dienen auch dem Schutz vor oberflächlich ablaufendem Niederschlagswasser von den südlich angrenzenden Ackerflächen.

Energieversorgung mit Strom: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über das auszubauende Netz der Stadtwerke Greifswald GmbH erfolgen. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist gemäß textlicher Festsetzung 8. eine Trafostation zulässig. Dazu wurde an der Heinrich-Heine-Straße eine Reservefläche für einen Trafo abgebildet. Diese Form der textlichen Festsetzung wurde gewählt, um möglichen zusätzlichen Bedarf insbesondere für private Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge abdecken zu können. Dieser Bedarf ist seitens des Versorgungsträgers jedoch noch nicht hinreichend sicher bestimmbar.

Energieversorgung mit Gas: Eine Gasniederdruckleitung der Stadtwerke Greifswald GmbH verläuft im Osten des Plangebiets in der Heinrich-Heine-Straße. Die Versorgung des Plangebiets ist aus Sicht des Versorgers relativ unproblematisch (gem. Stellungnahme der Stadtwerke Greifswald GmbH vom 01.04.2021).

Telekommunikation und Multimedialiadenste: Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation und Multimedialiadensten im Festnetz soll über die auszubauenden Netze der Telekom Deutschland GmbH und ggf. weitere Dienstleiter erfolgen.

4.4.3 Schutzstreifen von Leitungen

Die Schutzstreifenbreite der Gashochdruckleitungen beträgt gem. Merkblatt der Stadtwerke Greifswald GmbH zu Aufgrabungen im Nahbereich von Gashochdruckleitungen beidseitig 3 m. Im Schutzstreifen dürfen u.a. keine Gebäude, sonstige bauliche Anlagen oder Dauerstellplätze errichtet werden.

Baumpflanzungen an bestehenden Versorgungsleitungen (Gas- und Trinkwasserleitungen) sind gem. Stellungnahme der Stadtwerke Greifswald GmbH vom 01.04.2021 mit Verweis auf das DVGW-Regelwerk GW 125 ab einem Abstand über 2,50 m ohne Schutzmaßnahmen möglich.

Weitere Angaben zur Breite von Schutzstreifen sind der Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH (Leitungsschutzanweisung) enthalten.

Mit dem Abwasserwerk Greifswald - Eigenbetrieb der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - ist für den 8,00 m breiten Schutzstreifen des Regensammlers Süd abgestimmt, dass eine Überbauung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets möglich ist, soweit dort nicht Bäume gepflanzt oder Straßenborde parallel über der Leitung hergestellt werden.

Seitens der E.DIS Netz GmbH wird gem. Stellungnahme vom 09.04.2021 mit Verweis auf die Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Elektro-Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH für das Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand vom 2,50 m gefordert. Gemäß Auskunft der E.DIS Netz GmbH gilt dieser Mindestabstand auch für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen.

Schutzstreifen bekannter Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung sind in Grünflächen ohne Normcharakter abgebildet.

4.4.4 Abfallentsorgung, Wertstofferfassung

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Für den Landkreis Vorpommern-Greifswald nimmt die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (VEVG) als beauftragter Dritter die Aufgaben gemäß der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 22.10.2019 wahr.

Des Weiteren erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der nächstgelegene Wertstoffcontainerstellplatz der UHGW liegt von der Mitte des Plangebiets ca. 600 m entfernt am Schillerplatz.

Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge wird durch den Ausbau der Verkehrserschließung gewährleistet. Die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen erfolgt durch Sammelfahrzeuge über die vorhandenen städtischen Straßen sowie über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, an denen die Grundstücke bzw. Stichwege zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke liegen.

Die privat genutzten Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung der Stadt auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag bereitzustellen. Die Bemessung der Planstraße A1 ermöglicht auch für Anlieger der Stichwege Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter am Abholtag.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

4.5 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren zum großen Teil auf dem Umweltbericht (Teil II der Begründung). Dieses Plandokument enthält weiterführende Erläuterungen, auch zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Im Umweltbericht bzw. im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfolgt u.a. eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG, in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird. Sich daraus ableitende Festlegungen sind ebenfalls Gegenstand dieser Planung.

Der Bebauungsplan führt zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. Ackerfläche. Hierzu wird ebenfalls im Umweltbericht (Teil II der Begründung) erläutert.

4.5.1 Grünflächen

Gemäß städtebaulicher Konzeption (Punkt 4.1 der Begründung) ist im Norden und Osten eine Grünzäsur zur Stadtrandsiedlung vorgesehen, welche sich von der zu erweiternden Streuobstwiese bis zu einem neu anzulegenden Spielplatz erstreckt. Durch die einen Wiesenweg begleitenden Obstbaumplantagen werden Aufenthaltsqualitäten ermöglicht.

Die Eingrünung im Süden des Gebiets ist durch einen Gehölzstreifen vorgesehen, welcher in Anlehnung an eine Feldhecke ausgeprägt werden soll und so eine Abgrenzung zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Zur Retention und zum Schutz von ablaufendem Niederschlagswasser der Ackerflächen sollen in diesem Gehölzstreifen Mulden hergestellt werden.

Zur Umsetzung dieser Konzeption sind zeichnerisch öffentliche Grünflächen ausgewiesenen.

Es handelt sich um Grünflächen

- mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- umgrenzt für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (vorhandene Obstwiese)
- als Ausgleichsflächen bzw. als Flächen für die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, tw. überlagert mit Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- als Biotoptflächen
- ohne Zweckbestimmung

Durch die Lage der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz am ausgewiesenen Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg an der Heinrich-Heine-Straße ist die Verwirklichung eines Spielplatzes möglich, welcher das Angebot an Spielmöglichkeiten auch für das Umfeld verbessern kann. Dieser sollte als generationsübergreifender Spielplatz mit Geräten auch für Erwachsene und Senioren ausgestaltet werden.

Soweit eine Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen oder Gehölzpflanzungen auf Schutzstreifen von Leitungen (vergl. zeichnerischer Hinweis in der Planzeichnung) vorgesehen werden soll, ist die Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger erforderlich. Zu beachten sind in jedem Fall die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger. Im Weiteren wird auf die Erläuterungen zu Immissionen durch elektrische und magnetische Strahlung der Mittelspannungsleitungen in Punkt 4.6.1 - Immissionsschutz der Begründung hingewiesen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist gemäß textlicher Festsetzung 8. eine Trafostation zulässig. Diese Form der Festsetzung wurde gewählt, um möglichen zusätzlichen Bedarf insbesondere für private Ladeinfrastruktur abdecken zu können. Dieser Bedarf ist seitens des Versorgungsträgers jedoch noch nicht hinreichend sicher bestimmbar.

Die Grünflächen ohne Zweckbestimmung enthalten insbesondere Leitungsverläufe und deren Schutzstreifen.

4.5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Im Plangebiet und in seinem hierfür relevanten Umfeld sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ ausgewiesen, weil damit die Flächen bestimmt werden, die dem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen. Bei diesen Biotopen handelt es sich um Ruderalgebüsch, welches sich am nordwestlichen Rand des Plangebiets befindet. Es bestehen teilweise Überschneidungen von Leitungsverläufen bzw. deren Schutzstreifen mit der Abgrenzung dieser Biotope, welche in der Biotoptypenkartierung (Anlage 1.1 der Begründung) erfasst wurde.

4.5.3 Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Streuobstwiese, welche als Ausgleichsfläche für den Regensammler Süd angelegt wurde. Sie ist daher in der Planzeichnung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt.

4.5.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (außerhalb der Ausgleichsflächen) wurden Festsetzungen unter 11. in Teil B - Text getroffen.

- Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße A2) ist eine Baumreihe von vier standortheimischen klimawandelresilienten Laubbäumen (vorzugsweise Mehlbeere-Arten) nach Vorgabe HzE 2018, Maßnahme 6.21 zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, ungeschnittener Leittrieb). Pro Baum sind gem. FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ 12,0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Baumstandorte einzuplanen. Diese Festsetzung dient neben dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch der Ortsbildpflege sowie dem Schutz der Bäume.
- In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Einzelbaum (Laubbaum, standortheimische Gehölze des norddeutschen Tieflands oder regionaltypische Obstgehölze, s. auch Teil B - Text, IV, Hinweise, 2) nach Vorgabe HzE 2018, Maßnahme 6.22 zu pflanzen (Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm, Obstbäume 10/12 cm). Zusätzlich sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 10 m² Sträucher oder Hecken zu pflanzen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um zur Ortsbildpflege und zur Pflege von Natur und Landschaft beizutragen und im Weiteren im Sinne der Klimaanpassung mit Durchgrünung eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen zu bewirken.
- Die unbebauten Grundstücksflächen der als WA festgesetzten Gebiete sind grundsätzlich als unversiegelte Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Aufschüttungen aus Kies, Schotter oder ähnlichem Material sind zu unterlassen, Schottergärten sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folie / Vlies sind ausschließlich zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Es dürfen maximal 5% der Vorgartenfläche - d.h. der Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie - mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien bei funktionaler Notwendigkeit (z.B. Traubereiche um Gebäude) überdeckt werden. Diese Festsetzung wurde ebenfalls getroffen, um zur Ortsbildpflege und zur Pflege von Natur und Landschaft beizutragen und im Weiteren im Sinne der Klimaanpassung mit Durchgrünung eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen zu bewirken. Sie ergänzt die Vorgaben der LBauO MV.

4.5.5 Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleich

Im Folgenden werden Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich begründet. Im Zusammenhang der Erstellung des Umweltberichts wurden die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 1.2 der Begründung), der Plan Maßnahmenflächen für die Ausgleichsplanung (Anlage 2.1 der Begründung), der Pflanzplan Hecke (für die Fläche AF 3, Anlage 2.2 der Begründung) und die Obstliste (Liste der rezenten Obstgehölze aus Zeiten der Landwirtschaftsakademie Eldena, Anlage 2.3 der Begründung) erarbeitet.

Gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beträgt der sich aus den Eingriffsäquivalenten für Biotopbeseitigung, Flächenversiegelung und Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen zusammensetzende multifunktionale Kompensationsbedarf 21.472,52 Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) . Soweit wie möglich erfolgt der Ausgleich innerhalb des Plangebiets, wobei ein Umfang von 3.634 Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) erreicht wird. Der verbleibende Kompensationsbedarf beträgt 17.838 KFÄ. Dieser überwiegende Teil des Ausgleichs erfolgt außerhalb des Plangebiets.

Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen auf Grünflächen

Gemäß Umweltbericht sind in der Planzeichnung als Teil der Grünflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt und als Ausgleichsflächen festgesetzt. Mit textlicher Festsetzung 9 sind die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf diesen Grünflächen bestimmt.

- Auf den **Flächen AF 1** sind, in gestalterischer Anlehnung an die Streuobstwiese, 23 Bäume zu pflanzen: Wiesenweg begleitend als lockere Baumreihe (max. 15 m Abstand untereinander) heimische Obstgehölze historischer Sorten, etwa zur Hälfte Verwendung von alten regionaltypischen Kultursorten, vorzugsweise Obstsorten aus Zeiten der Landwirtschaftsakademie Eldena (s. Anlage 2.3 Obstliste und Teil B - Text, IV, Hinweise, 2); nach Vorgabe HzE 2018, **Maßnahme 6.21** (Mindestqualität 3x verpflanzte Hochstämme mit Stammumfang mind. 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb). Um die Baumstandorte und den Wiesenweg sind Rasen und optional einige standortheimische Sträucher zu ergänzen, um eine parkartige Gestaltung zu erzielen.
- Auf den **Flächen AF 2** ist die Baumreihe von AF 1 mit insgesamt 14 Bäumen (ca. 10 m Abstand untereinander) nach Süden fortzusetzen: Wiesenweg begleitend, heimische Obstgehölze historischer Sorten, etwa zur Hälfte Verwendung von alten regionaltypischen Kultursorten, vorzugsweise Obstsorten aus Zeiten der Landwirtschaftsakademie Eldena (s. Anlage 2.3 Obstliste und Teil B - Text, IV, Hinweise, 2); nach Vorgabe HzE 2018, **Maßnahme 6.21** (Mindestqualität 3x verpflanzte Hochstämme mit Stammumfang mind. 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb). Um die Baumstandorte und den Wiesenweg sind Rasen und optional um einige standortheimische Sträucher zu ergänzen, um eine parkartige Gestaltung zu erzielen. Der südliche Abschnitt der Fläche AF 2 wird überlagernd als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt; entsprechende Nutzungen müssen den Baumschutz (z.B. durch ausreichend Abstand, Wurzelbrücken, Stammschutzmanschetten) gewährleisten. Am Spielplatz ist ein Informationsschild zu den verwendeten Obstsorten und deren historischem Hintergrund sowie Sorteninformationen aufzustellen.
- Auf den **Fläche AF 3** ist eine ca. 200 m lange, 7 m breite, zweifach unterbrochene Siedlungshecke (s. Anlage 2.2 – Pflanzplan Feldhecke und Teil B - Text, IV, Hinweis, 2) nach Vorgabe HzE 2018 **Maßnahme 6.31** (Mindestqualität der Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm) anzulegen. Die Pflanzflächen sind zur Niederschlagswasserrückhaltung muldenförmig auszubilden (Tiefe 10 cm).
- Auf der **Fläche AF 4** ist die vorhandene Streuobstwiese um 492 m² mit 13 Bäumen zu erweitern; vorzugsweise heimische Obstgehölze historischer Sorten der Landwirtschaftsakademie Eldena (s. Anlage 2.3 Obstliste und Teil B - Text, IV, Hinweise, 2) mit angemessenem Abstand untereinander; nach Vorgabe HzE 2018, **Maßnahme 6.22** (Mindestqualität Obstbäume als Hochstamm mind. 10/12 cm Stammumfang mit Verankerung). Zwischen der Fläche der Streuobstwiese und den Ausgleichsflächen AF 1 ist ein Informationsschild zu den verwendeten Obstsorten und deren historischem Hintergrund sowie Sorteninformationen aufzustellen.
- Auf dem mit AF 1, AF 2 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Wegen zulässig sowie die Leitungsschutzbereiche von Gehölzpflanzungen auszusparen.
- Die festgesetzten Laubbäume und Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Weitere naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme im Plangebiet

Gemäß textlicher Festsetzung 11.1. ist ebenfalls zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße A2) eine Baumreihe von vier standortheimischen klimawandelresilienten Laubbäumen (vorzugsweise Mehlbeere-Arten) nach Vorgabe HzE 2018, Maßnahme 6.21 (Mindestqualität 3x verpflanzte Hochstämme, StU 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, ungeschnittener Leittrieb; s. Teil B – Text, IV, Hinweise, 2). zu pflanzen. Straßenbäume stehen unter besonderem Stress und verfügen über eine geringere unversiegelte Fläche. Um den sich ändernden Rahmenbedingungen Genüge zu tun, werden Bäume gepflanzt, die dem Klimawandel besser

begegnen können. (vergl. Punkt 4.5.4 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Punkt 2.3.2 – Schutzgut Tiere und Pflanzen in Abschnitt II Umweltbericht sowie Anlage 1.2 zur Begründung – E-A-Bilanzierung, Berechnung des Kompensationsszenarios, zweite Maßnahme nach HzE 2018 M6.21). Von den zur Verfügung stehenden heimischen klimawandelresilienten Baumarten (Mehlbeere-Arten und Feldahorn) unterstreichen die Mehlbeere-Arten die vorgesehene pflanzliche Gestaltung im Umfeld mit einer Vielzahl an Obstbäumen deutlicher, als der Feldahorn.

Naturschutzfachliche Kompensation außerhalb des Plangebiets

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nur zu einem kleineren Teil innerhalb des Plangebiets möglich. Daher erfolgt die Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Der naturschutzfachliche Ausgleich außerhalb des Plangebiets in Höhe von insgesamt 17.838 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ bezogen auf m²) ist durch die externe Maßnahme (E1) – anteilige Zuordnung eines Kompensations–überschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf den Flurstücken 96, 98, 100, 101/2, 208/4, sowie auf Teilen der Flurstücke 97/2, 112, 207/6, 212/4, 248, 249/4, 253, 254 und 274/2 in Gemarkung Steffenhagen Flur 1 – in Höhe von 5.811 KFÄ geleistet. Die verbleibenden 12.027 KFÄ sollen ebenfalls durch eine externe, stadteigene Kompensationsmaßnahme (E2) realisiert werden. Alternativ werden die verbliebenen KFÄ mit einem bestehenden, nichtstadteigenen Ökokonto in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ verrechnet.

Zuordnungsfestsetzungen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf für Biotopbeseitigung, Flächenversiegelung und Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen beträgt insgesamt 21.472,52 Kompensationsflächenäquivalenten pro m² (KFÄ/ m²). 3.634 KFÄ werden im Geltungsbereich, 17.838 KFÄ werden außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Die Zuordnung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Grünflächen, der Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß textlicher Festsetzung wie folgt vorgenommen:

WA 1	4,68 %	WA 2	5,37 %
WA 3	20,14 %	WA 4	32,15 %
WA 5	18,34 %	Planstraßen A1, A2 und A3	10,81 %
Planstraße B1	0,90 %	Planstraße B2	1,47 %
Planstraße B3	0,90 %	Planstraße B4	1,13 %
Planstraße B5	0,99 %	Planstraße B6	0,64 %
Heinrich-Heine-Straße	1,02 %	sonstige Erschließungsanlagen und Grünflächen	1,46 %

Zugeordnet werden die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen nach dem Verhältnis des Umfangs der Eingriffe in den o.g. Flächen. Die Zuordnung nach § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a ist Voraussetzung für die Kostenverteilung nach §§ 135 a bis c BauGB. Beachtet wird bei der Differenzierung der Flächen, dass zum Einen die Maßnahmen für den Straßenausbau in der Heinrich-Heine-Straße nicht an der Verteilung der Kosten der Erschließung teilhaben und zum Anderen die Eingriffe in den öffentlichen Verkehrsflächen stärker sind als in den Bauflächen. Zugrunde gelegt werden die Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) für Biotopbeseitigung und Flächenversiegelung gem. Anlage 1.2 der Begründung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Tabelle Zusammenfassung EFÄ nach Baugebiet. Die EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen werden nicht herangezogen, da hier das Gebiet in seiner Gesamtheit betrachtet wird.

4.5.6 Artenschutz

Bei den Festlegungen zum Artenschutz handelt es sich ebenfalls um Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Anlage der Begründung sind ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB, Anlage 3.1 der Begründung), welcher auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG erstellt wurde, sowie die Karte und die Erläuterungen der Brutvogelkartierung (Anlagen 3.2 und 3.3 der Begründung). Gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände gem. BNatSchG bzw. zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durchzuführen:

Insekten - V1: Im Beleuchtungskonzept ist vorzusehen, dass die Grabenuferbereiche weitest möglich unbeleuchtet bleiben. Auch ist insektenfreundliches Licht (<2500 K) sowie die Abschirmung der Laternen nach oben zu gewährleisten. Weiterhin ist durch Dimmen oder Abschaltung die nächtliche Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Lichtberechnung ist diesbezüglich zu prüfen. Bei Beleuchtungsbedarf während des Baubetriebs im Sommerhalbjahr (1. April bis 30. September) ist ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Amphibien - V2: Während der Amphibienwanderung und -laichzeit (März bis Mai) ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die auf Wanderbewegungen bzw. vorhandenen Laich kontrolliert. Bei positivem Befund ist Laich geeignet umzusiedeln bzw. der Baubereich durch Amphibienzäune vom Umfeld abzugrenzen – der Verlauf wird von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt – dabei sind Amphibien, die sich bereits im Baufeld befinden, im Rahmen der Erschließungsmaßnahme geeignet umzusetzen.

Brutvögel - V3: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. zwischen dem 01. September und dem 28. Februar erfolgen. Ist ein derartiger Eingriff in diesem Zeitraum unabwendbar, sind die betreffenden Flächen durch eine ökologische Baubegleitung auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte ein Brutgeschehen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel aufzuschieben.

Brutvögel - V4: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen auf den Wiesenbereichen westlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, muss eine Befahrung mit Baufahrzeugen oder vorübergehende Lagerung von Substrat (Bodenaushub, Baumaterial) ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich gilt:

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG,
- das Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Pflichten des Artenschutzes auch unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung gelten.

4.6 Immissionsschutz, Klimaschutz, Klimaanpassung

4.6.1 Immissionsschutz

Mit der Planung verbundene sowie auf das Plangebiet einwirkende maßgebliche Immissionen wurden geprüft (s. auch Umweltbericht - Anlage 1 der Begründung).

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne dieses Gesetzes „so weit wie möglich vermieden werden“. Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist keinen erheblichen Immissionen der außerhalb des Gebiets bestehenden Nutzungen ausgesetzt. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf immissionsempfindliche Nutzung wurden geprüft. Im Folgenden sind Ausführungen zu den Immissionsarten Schadstoffe, Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Wärme, Strahlung und Staubeinwirkung enthalten. Die im

Bebauungsplan zu den Immissionsarten Lärm und Licht getroffenen Festsetzungen werden erläutert.

Immissionsempfindliche Nutzungen bestehen in der Umgebung des Plangebiets mit benachbarten Wohngebieten, wobei durch die Gleichartigkeit der Nutzung keine Immissionen vom Plangebiet ausgehen, die immissionsrechtlich maßgeblich sind. Die Erhöhung der Verkehrsmenge führt in den Nachbargebieten zu erhöhten Immissionen in den Zufahrtsstraßen.

Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Immissionen durch Lärm

Für den Lärmschutz wurden in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG festgesetzt, auf die im Folgenden eingegangen wird. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend umgrenzt.

Verkehrslärm: Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Lärmemissionen verbunden. Zur Konfliktminderung für Wohnnutzungen wird gemäß Stellungnahme vom 23.04.2021 der Unteren Immissionsschutzbehörde der UHGW empfohlen, Pkw-Stellplätze so anzulegen sind, dass ein Mindestabstand der einzelnen Pkw-Stellplätze zur schutzbedürftigen Nutzung von 5 m eingehalten wird. Alternativ besteht die Möglichkeit, Garagen im Gebäude einzuordnen, insbesondere in den Doppelhäusern des WA 1.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 ‚Südlich Fontanestraße‘ der Stadt Greifswald“ erarbeitet (vom 04.10.2021, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg). Ableitend aus dieser Untersuchung wurde die Festsetzung 10.2 im Teil B - Text getroffen. Zum Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen (siehe auch Teil B - Text, Hinweis 7). Ausnahmen: Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen andere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und / oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden. Der maßgebliche Außenlärmpiegel (nach DIN 4109-1:2018-01) beträgt im gesamten Plangebiet ohne die vorgesehene Gemeindeverbindungsstraße 55 dB, siehe Teil B - Text, Hinweis 7 - Lärmschutz schutzbedürftiger Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2. In diesem Hinweis wird auch auf die beim Bau der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße eintretende Situation eingegangen. Dazu wird unter 4.9 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter erläutert.

Gewerbelärm: Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich allgemeine Wohngebiete der Stadtrandsiedlung. Südöstlich bzw. östlich des Plangebiets befinden sich in einer Entfernung ab ca. 400 m Gewerbe- und Industriegebiete. Bei den Bebauungsplänen Nr. 6 - Technologiepark - und Nr. 87 - Herrenhufen Nord - ist die gemäß FNP beabsichtigte Entwicklung der Wohnbaufläche - F 38.1 Herrenhufen Nord - zur Erweiterung des Stadtteils Stadtrandsiedlung in südliche Richtung berücksichtigt worden. Dies ist auch mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 59 - Am Jüdischen Friedhof - beabsichtigt.

Wärmepumpen: In Hinblick auf anwendbare Vorschriften werden Wärmepumpen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)) somit ebenfalls dem Gewerbelärm zugeordnet. Wärmepumpen und sonstige raumluftechnische Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die maximale Zusatzbelastung am maßgeblichen Immissionsort (im WA) auf einen Beurteilungspegel von 34 dB(A) begrenzt wird. Die Ermittlung der Zusatzbelastung hat auf Grundlage der TA Lärm zu erfolgen. Diese Festsetzung

10.1 im Teil B - Text wurde gemäß Stellungnahme vom 23.04.2021 der Unteren Immissionsschutzbehörde der UHGW und weiterer Abstimmung mit dieser Behörde getroffen. Wärmepumpen und sonstige raumluftechnische Anlagen sind gemäß § 22 Absatz 1 BlmSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden

Damit soll die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen geschützt werden.

Weitere Lärmarten: Zu weiteren Lärmarten sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Immissionen durch Licht

Es sind keine maßgeblichen Immissionen durch Licht bekannt. An das Plangebiet grenzen bereits bebaute Flächen mit gleicher Nutzung an. Bei der Planung und dem Betrieb von Beleuchtungsanlagen in Verkehrsfächern sowie beim Bau soll auf die Bedürfnisse der Umgebung und die Bestimmungen des Artenschutzes geachtet werden.

Im Beleuchtungskonzept ist vorzusehen, dass die Grabenuferbereiche weitest möglich unbelichtet bleiben. Auch ist insektenfreundliches Licht (<2500 K) sowie die Abschirmung der Laternen nach oben zu gewährleisten. Weiterhin ist durch Dimmen oder Abschaltung die nächtliche Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Lichtberechnung ist diesbezüglich zu prüfen. Bei Beleuchtungsbedarf während des Baubetriebs im Sommerhalbjahr (1. April bis 30. September) ist ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Dieser Hinweis 11.1. im Teil B - Text wurde gegeben, um eventuelle negative Auswirkungen von Lichtquellen auf Mensch und Fauna zu mindern.

Immissionen durch Strahlung (elektrische und magnetische Strahlung)

Die Mittelspannungs-Erdkabel im Norden und im Osten des Plangebiets zählen zu den Niederfrequenzanlagen gemäß der 26. BlmSchV. Im Punkt II.3.1 der Hinweise zur 26. BlmSchV des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI, 2014) sind Einwirkungsbereiche von Niederfrequenzanlagen aufgeführt. Für Erdkabel ist ein Bereich im Radius um das Kabel von 1,0 m und für Ortsnetz- und Netzstationen eine Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens von 1,0 m genannt. Maßgebliche Immissionsorte sind Orte, welche zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und sich in diesen Bereichen befinden. Dabei handelt es sich nach Punkt II.3.2 dieser Hinweise u.a. um Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und Spielplätze. Insbesondere ist die bauplanungsrechtliche Einordnung von Belang.

Um Immissionen durch elektrische und magnetische Strahlung zu begegnen, ist somit bei den als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Flächen im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung bzw. Realisierung

- die Legetiefe der Mittelspannungskabel zu ermitteln und bei Notwendigkeit durch Geländemodellierung, Absenkung der Kabel oder entsprechende Anordnung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche sicherzustellen, dass sich diese Bereiche außerhalb der maßgeblichen Immissionsorte befinden,
- im Falle des Baus eines Trafos ein Abstand zu den Spiel- und Aufenthaltsbereichen von 1 m hergestellt wird.

Analog sind Aufenthaltsbereiche in Grünflächen, wie Standorte von Bänken, zu behandeln.

Insoweit wird möglichen Einwirkungen durch elektrische und magnetische Strahlung auf Menschen begegnet.

Sonstige Immissionsarten

Die weiteren mit der Planung verbundenen, auf die Umgebung sowie auf das Plangebiet einwirkenden bekannten oder anzunehmenden Immissionsarten - Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Wärme, Strahlung, Staubeinwirkung - wurden ebenfalls geprüft:

- Schadstoffe: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt. Mit der Nutzung und dem Verkehrsaufkommen der ca. 50 geplanten Wohnungen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Schadstoffemissionen verbunden.
- Gerüche: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
- Erschütterungen: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
- Wärme: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
- Strahlung (sonstige): Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
- Staub: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Die Prüfung dieser Immissionsarten führt insoweit zum Ergebnis, dass keine maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.

4.6.2 Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BlmSchV) fallen. Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

4.6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet schließt sich an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an und befindet sich auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan für das Wohnen vorgesehen ist. Die Wohnbauflächen sind kompakt ausgewiesen. Die Flächenversiegelung wurde auf das notwendige Maß beschränkt.

Die vorgesehene wirksame Durchgrünung inkl. der unversiegelten Flächen der Baugrundstücke bewirkt eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen und dient damit auch der Klimaanpassung. Ungünstige Pflanzfestsetzungen wurden nicht vorgenommen. Vielmehr wurde ein großer Teil der festgesetzten Grünflächen des Plangebiets als Ausgleichsfläche zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmt.

Da überwiegend Gebäude mit Flachdächern festgesetzt sind, kann bei Verwirklichung von Dachbegrünungen ein wirksamer Beitrag zur Regenwasseraufnahme und Regenwassernutzung geleistet werden. Des Weiteren können PV-Anlagen auf Flachdächern errichtet werden.

Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, wurden nicht in die Planung aufgenommen (s. auch 4.6.4 - Energieeffizienz und erneuerbare Energien).

Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann, was mit geringerer CO₂-Emission einhergeht.

In der Planstraße A1 besteht die Möglichkeit der Einordnung öffentlicher Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Um möglichen zusätzlichen Bedarf an Elektrizität insbesondere für private Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge abdecken zu können, ist innerhalb der Grünflächen gemäß textlicher Festsetzung eine Trafostation zulässig, welche an der Heinrich-Heine-Straße als zeichnerischer Hinweis verortet ist.

Das Sturmflutschutzsystem für die UHGW wurde für einen Hochwasserstand von 2,90 m HN (ca. 3,05 m NHN) errichtet. Bei geschlossenem Sperrwerk können im Extremfall - beim Zusammentreffen einer außerordentlich langanhaltenden Sturmflut mit gleichzeitigen sehr hohen Binnenabflüssen des Ryck (extremer Niederschlag oder Schneeschmelze) - Wasserstände von ca. 1,35 m über NHN innerhalb des Ryck nicht ausgeschlossen werden. Die ausgewiesenen Baufenster liegen gemäß Vermessungsunterlage in einer Höhe von mindestens 2,50 m NHN, so dass hier eine Gefährdung infolge Hochwasser nicht ersichtlich ist (gem. Stellungnahme vom 09.04.2021 des Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern). Gemäß Vermessung fällt das Gelände in westlicher Richtung ab. Im Weiteren liegen im westlichen Randbereich Teile der Bauflächen niedriger, in einer Höhenlage von mindestens 2,10 m. Die

unbebauten Flächen im Westen des Plangebiets (Ausgleichsfläche 4 - Erweiterung Streuobstwiese) liegen im Randbereich in einer Höhe von mindestens 1,10 m.

4.6.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Energieeffiziente Stadtplanung vollzieht sich im Kontext einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Gem. § 1 Abs. 2 BauGB sind in der Bauleitplanung „die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... in Einklang“ zu bringen „und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung [zu] gewährleisten. Bauleitpläne „sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ In diesem Zusammenhang wird im Sinne der Ortsbildpflege z.B. durch textliche Festsetzung die Höhe technisch bedingter Dachaufbauten und technischer Nebenanlagen begrenzt, dabei auch die Höhen bauordnungsrechtlich zulässiger Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Damit wird nicht der Einsatz regenerativer Energien gehemmt, sondern ortsbildverträgliche technische Lösungen der Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht.

Der Bebauungsplan zielt in diesem Rahmen auf Energieeffizienz, sowohl durch die optimierte Größe der Verkehrsflächen, die Anbindung von Fuß- und Radwegen und die Festsetzung zumeist zweigeschossiger Gebäude, als auch mit der Herstellung eines Rahmens für eine individuelle Auslotung der planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Verwirklichung von Anlagen der Solarthermie oder Photovoltaik. Weitere Möglichkeiten energieeffizienten Bauens bestehen in der nachfolgenden Gebäudeplanung hinsichtlich energieeffizienter Heizungssysteme, der Optimierung des Energieverbrauchs und der Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch.

Bei der Anordnung der Gebäude kann eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne erzielbar sind. Eine individuelle Optimierung für das jeweilige Bauvorhaben ist in jedem Fall möglich. Da überwiegend Gebäude mit Flachdächern festgesetzt sind, können hier die Dächer sowohl der aktiven Sonnenenergienutzung wie auch der Regenwasseraufnahme (Gründächer) und Regenwassernutzung dienen. Die Ausrichtung der zulässigen Pultdächer ist hingegen durch die Wohnnutzung bestimmt, da hier für Wohngebäude, deren Gärten im Norden oder Osten liegen, der Zugang auf eine Dachterrasse im Süden oder Westen ermöglicht wird. Zu großen Teil wird damit auch eine stärkere passive Sonnenenergienutzung ermöglicht. Hierauf wird im Folgenden detaillierter eingegangen.

Alternativ zur möglichen Inanspruchnahme der meisten Dachflächen für Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen zur Sonnenenergienutzung können derartige Anlagen auch in Außenwänden integriert werden.

Die textliche Festsetzung 2.1.6, welche die Höhe technisch bedingter Dachaufbauten sowie von Masten, PV-Anlagen und sonstigen technischen Nebenanlagen begrenzt, ermöglicht ortsbildverträgliche technische Lösungen der Gewinnung von Sonnenenergie.

Neben den Festsetzungen zu den geplanten Gebäudetypologien (Einzelhaus, Doppelhaus und Reihenhaus) und deren überbaubaren Grundstücksflächen, Höhen sowie der Gebäudestellungen zueinander konzentriert sich der Handlungsrahmen im Weiteren auf die energetisch günstige Ausformung der Einzelgebäude. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V- bzw. Oberfläche-Volumen-Verhältnis) beinhaltet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben (stattdessen Vollgeschosse und Flachdächer bzw. flachere Dächer), Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs liegen in der Orientierung der Gebäude in Verbindung mit großflächiger Verglasung nach Süden (passive Sonnenenergienutzung, dem entspricht auch die vorgegebene Orientierung der Mehrzahl der zulässigen Pultdächer) und kleinen Fensterflächen nach Norden sowie eine optimale Wärmedämmung der Gebäudehülle.

Große Potentiale bestehen in der Reduzierung des konventionellen Heizenergiebedarfs, welche im Rahmen der Energieversorgungsplanung mit der Bedarfsdeckung durch erneuerbare Energie erreichbar sind.

Die Produktion von Baumaterialien, insbesondere Zement, ist mit einem sehr großen Energieverbrauch verbunden. Diese sogenannte „graue Energie“ kann durch die Wahl nachwachsender Rohstoffe beim Hausbau deutlich reduziert werden. Holzhäuser haben hervorragende bauklimatische Eigenschaften. Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holzfaserweichplatten, Schilf, Stroh, recycelten Papierfasern (Isofloc) oder auch Schafwolle können mit ihren Wärmedurchgangskoeffizienten mit den mineralischen Dämmstoffen mithalten.

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden die bisherigen EnEV und EEWärmeG zusammen geführt. So sind alle Gebäude entsprechend GEG § 10 als Niedrigstenergiehäuser zu konstruieren und entsprechend § 10 (2) anteilig mit regenerativen Energien zu versorgen. Unter anderem sind für die Wärmeversorgung und gegebenenfalls Kälteversorgung entsprechend GEG § 34 anteilig regenerative Energien zu verwenden. In den §§ 35–45 wird konkret beschrieben, mit welchen Maßnahmen das umgesetzt wird.

Bei der Berechnung der für die Baukosten bedeutsamen Primärenergiefaktoren gemäß §§ 21 ff werden PV – Anlagen durch § 23 in besonderer Weise privilegiert.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Primärenergiefaktoren leichter zu erreichen (GEG § 29). In solchen Objekten sollte über eine gemeinsame Wärmeversorgung und gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen für PV oder Solarthermie nachgedacht werden.

Mit der Verschärfung der Anforderungen hat der Gesetzgeber aber auch die Fördermöglichkeiten erweitert. Diese werden in den §§ 89 und 90 des GEG beschrieben.

Der Nutzung von selbst erzeugtem PV-Strom kommt im GEG eine besondere Bedeutung zu. In einigen Bundesländern (Hamburg, Berlin, SH) wird sogar die Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen beim Neubau diskutiert, was über entsprechende Klimaschutzgesetze geregelt werden soll.

Prinzipiell steht eine Reihe von Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Verfügung, die auch kombiniert werden können. Neben Solarthermie- und PV-Anlagen sind hier insbesondere Wärmepumpen und Geothermie zu nennen. In Kombination mit einer PV-Anlage, ergänzt durch einen Batteriespeicher, kann ein großer Teil des Betriebsstroms der Wärmepumpe über die eigene Erzeugung abgedeckt werden.

Die größeren Grundstücke im Plangebiet sind auch für den Bau von Horizontal-Absorbern (flache Erdkollektoren) im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb von Wärmepumpenanlagen geeignet. Anwendung können auch Tiefensonden zur Nutzung von Geothermie finden. In Abhängigkeit von der Art der Erdwärmennutzung und der Betrachtung der potentiellen Risiken durch die verwendeten Anlagenkomponenten können unterschiedliche Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einschlägig sein. Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß § 8 und 9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich und sind wasserrechtliche Anforderungen zu beachten. Grundsätzlich sind Wärmepumpen mit Nutzung von Erdwärme gegenüber Luftwärmepumpen deutlich effizienter und auch aus Gründen der Geräuschenwicklung von Luftwärmepumpen zu bevorzugen.

Die Erzeugung von elektrischer Energie mit Photovoltaik auf den Dach- oder auch Fassadenflächen wirkt sich positiv bei der geforderten Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) aus. Aus wirtschaftlichen Gründen ist anzustreben, einen hohen Anteil der erzeugten Energie zur Deckung des Eigenbedarfs zu nutzen, was durch Batteriespeicher unterstützt wird. In Kombination mit der angestrebten Förderung und Nutzung der Elektromobilität amortisiert sich die PV-Anlage noch schneller. Nicht selbst genutzter Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Dient der erzeugte Strom wesentlich der Selbstversorgung, handelt es sich um eine der Hauptnutzung dienende ausnahmsweise zulässige Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 3a und b Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie Gebäude unabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m innerhalb der über-

baubaren Grundstücksfläche bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl verfahrensfreie Bauvorhaben.

Photovoltaikanlagen können an Süd-, Ost- und Westseiten errichtet werden. Da insbesondere ein hoher Grad der Eigenversorgung die Wirtschaftlichkeit der Anlage bestimmt, ist eine gleichzeitige Anordnung von PV-Modulen an der Ost- und Westseite eines Dachs besonders effizient, da damit über einen langen Zeitraum von Sonnenaufgang bis -untergang eine Einstrahlung und damit Energieerzeugung gewährleistet ist. Ein Batteriespeicher kann den Anteil selbst genutzter Solarenergie noch weiter erhöhen.

Neben der Mindestforderung des GEG, Niedrigstenergiehäuser zu errichten, können im Gebiet auch Nullenergie- und Plusenergiehäuser errichtet werden. Damit wird der Energieverbrauch auf ein Minimum reduziert, mit Plusenergiehäusern wird sogar mehr Energie erzeugt als für Wärme und Strom verbraucht wird (s. auch Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie Anpassungen am Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG)).

Aufgrund der geringen Wärmeabnahme im geplanten Gebiet ist eine wirtschaftlich und energetisch sinnvolle FernwärmeverSORGUNG nicht möglich.

Neben der WärmeverSORGUNG spielt zunehmend der Überhitzungsschutz eine große Rolle. Dieser sollte möglichst passiv, das heißt auf Basis konstruktiver Maßnahmen ohne Nutzung von Klimaanlagen erfolgen. Eine Ausnahme hierbei ist die Nutzung einer Geothermieanlage zur Kühlung im Sommer, wenn Wärme in den Untergrund zurück gespeichert wird.

Passiven Schutz vor sommerlicher Überhitzung bieten bauliche Elemente wie Laubengänge, die bei hochstehender Sonne der Verschattung dienen, bei tiefem Sonnenstand im Winter aber dennoch eine Besonnung der überdachten Fensterbereiche ermöglicht.

Die Gefahr der sommerlichen Überhitzung kann auch durch geeignete Fassaden- und Dachbegrünung reduziert werden. Insbesondere Pflanzen mit herbstlichem Laubfall beschatten Fassaden im Sommer, ermöglichen aber eine Erwärmung der Fassade im Winter durch Sonneneinfall.

Zusammenfassung

Für Bauwillige ist eine Reihe von Möglichkeiten gegeben, verschiedenste Anlagentechniken zur Strom- und Wärmeerzeugung zu errichten, um den Anforderungen des GEG gerecht zu werden. Der Erzeugung von Strom mit Photovoltaik-Anlagen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zur Umsetzbarkeit einer Vielzahl von Möglichkeiten für energieeffizientes Bauen. Letztlich sind die genannten Instrumentarien mit dem konkreten Bauvorhaben, unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzerwünsche, der angestrebten Baukosten sowie des zu erwartenden Verbraucher-Verhaltens zu bewerten.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, örtliche Bauvorschriften erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 9 BauGB i.V.m. § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) gegeben.

Die im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, welcher die städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets sowohl in die Umgebung am derzeitigen Rand des bebauten Stadtgebiets und als erster Teil der vorgesehenen weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen sichern soll. Gleichzeitig soll das Gebiet durch die bewusste Höhenabstufung verbunden mit den möglichen Dachformen ein eigenes Gepräge erhalten. Innerhalb des Plangebiets haben die Bauherren Raum zur Verwirklichung individueller baulicher Lösungen.

Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

Dachformen, Firstrichtungen, Dachneigungen

Für Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete angegebenen Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind ausschließlich für dritte oberirdische Geschosse zulässig. Flachdächer sind für dritte oberirdische Geschosse unzulässig¹. Bei Gebäuden mit Pultdach sind bis zur Traufe des Pultdaches in der Flächengröße untergeordnete Flachdächer bzw. begehbarer Flachdächer zulässig. Der First von Pultdächern muss an der straßenzugewandten Seite liegen und mindestens 1/5 der Gebäudetiefe von der Außenwand zurücktreten. Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind nur Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig.

Diese Bestimmungen stehen im Zusammenhang mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, dienen der Ortsbildpflege und sollen zu einem harmonischen Übergang zu den angrenzenden Bauflächen und zum Landschaftsraum beitragen.

Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung von Pultdächern ist nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Dächer sind bei Flach- und Pultdächern zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Damit sind Anlagen der Photovoltaik- und Solarthermie nicht ausgeschlossen, sie stellen in der Regel keine hochglänzende Dacheindeckung dar. Jedoch sind Dacheindeckungen mit hochglänzenden Solardachziegeln im Sinne des Ortsbilds und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte nicht zulässig.

Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet untypisch sind. Damit sind Anlagen der Photovoltaik- und Solarthermie nicht ausgeschlossen, sie stellen in der Regel keine hochglänzenden Wandbekleidungen dar. Des Weiteren ist die Begrünung der Fassaden zulässig, um die Gefahr der sommerlichen Überhitzung zu reduzieren. Pflanzen mit herbstlichen Laubfall beschatten Fassaden im Sommer, ermöglichen aber eine Erwärmung der Fassade im Winter durch Sonneneinfall.

Doppelhäuser- und Hausgruppen

Die Hälften eines Doppelhauses und die Hausabschnitte einer Hausgruppe bilden eine bauliche Einheit und müssen daher eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Gaubenform, Oberkanten-, Trauf- und Firsthöhe, etc.). Gestaltung der Fassade und des Daches mit Materialien, Farben und Formen sowie der Höhe charakterisieren das Doppelhaus, bzw. die Hausgruppe und sind daher einheitlich vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

¹ Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 21.02.2022 (BV-V/07/0508-01) wurde „mit Ausnahme von WA 3“ eingefügt, sodass die Festsetzung im Entwurf „Flachdächer sind mit Ausnahme von WA 3 für dritte oberirdische Geschosse unzulässig“ lautete. Begründung: „Die vorgeschlagene Änderung erleichtert die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern im WA 3 und erhöht so den Spielraum künftiger Bauverantwortlicher zugunsten klimafreundlicher Technologien. Diese Abweichung vom ursprünglichen Entwurf ist in den anderen allgemeinen Wohngebieten nicht nötig, da dort die Dachneigungen der Installation von Photovoltaikanlagen nicht grundsätzlich widersprechen.“

Im Rahmen der Stellungnahmen zum Entwurf wurde durch betroffene Bürger mehrfach die bedrängende Wirkung der Festsetzungen kritisiert. Daher stellte sich die Entfernung der Ausnahme für das WA 3 als einzige zielführende Option dar, um diesen Stellungnahmen zu begegnen und gleichzeitig die städtebauliche Idee zu erhalten. Damit treten bis zur Traufe lediglich zwei Vollgeschosse gegenüber den bebauten Gebietsrändern in Erscheinung. Die Ausnahme ermöglichte zusätzlich eine ungewollt stärkere bauliche Nutzung, welche hierdurch wieder ausgeschlossen wird. Die Errichtung von PV-Anlagen ist auf Flachdächern weiterhin möglich (bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen oder auf dem zurücktretenden Teil der untergeordneten Flachdächer bei Ausbildung eines Pultdaches). Maßnahmen zur Klimaeffizienz und zu erneuerbaren Energien sind im Rahmen dieser Begründung vor allem im Kapitel 4.6.4 „Energieeffizienz und erneuerbare Energien“ benannt. Des Weiteren wurden in diesem Zusammenhang Klarstellungen in der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

Einfriedungen

Zur Betonung des grünen Gebietscharakters und zur Ortsbildpflege sollen Einfriedungen der Grundstücke zur Straße nur in Form von Laubholzhecken erfolgen. Drahtzäune sind dabei nur in Begleitung einer Laubholzhecke auf deren straßenabgewandten Seite zulässig. Eine Einzäunung des Grundstückes ist z.B. bei Haustieren gewünscht. Drahtzäune sollen nicht gestalterisch hervortreten.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Vorschrift wurde nachrichtlich übernommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung und in den Teil B - Text wurden nachrichtliche Übernahmen aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften ergeben, berücksichtigen.

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Biotopschutz

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig (§ 20 NatSchAG M-V). Weitere Erläuterungen zu gesetzlich geschützten Biotopen im Plangebiet sind in Punkt 4.5.2 - Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts enthalten.

Artenenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Arten- schutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

Bekannte Verläufe von Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung sind mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsflächen der Heinrich-Heine-Straße in der Planzeichnung als unterirdische Leitung abgebildet. Diese Abbildung erfolgt, um ihre Lage zu verdeutlichen. Zu Schutzvorkehrungen siehe Punkt 4.9 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter.

Verläufe in den festgesetzten Verkehrsflächen der Heinrich-Heine-Straße sind nicht abgebildet, da öffentliche Verkehrsflächen für Leitungsverläufe ohnehin in Anspruch genommen werden und im Weiteren um die Lesbarkeit des Plans nicht zu beeinträchtigen.

4.9 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Bodendenkmalsschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

Parzellierungsvorschlag

Der in der Planzeichnung abgebildete Vorschlag soll über die Festsetzungen hinaus in Hinblick auf die Grundstücksteilung eine mögliche städtebauliche Lösung verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter. Die städtebauliche Lösung wird eingehender im städtebaulichen Konzept (Stand Januar 2023) aufgezeigt, welches Anhang der Begründung ist.

Vorgesehene Straßengestaltung

Die in der Planzeichnung abgebildeten Fahrbahnen, Parkplätze und Wege sollen die vorgesehene Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter

Korridor vorgesehene Gemeindeverbindungsstraße, begleitende Lärmschutzanlagen

Diese Abbildungen sind enthalten, um die Lage der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße einschließlich beabsichtigter Lärmschutzschutzmaßnahmen zu verdeutlichen.

Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter

Als Flächen für Bereitstellung der Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter der Anlieger am Abfuhrtag stehen die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Hierfür genutzt werden können vorerst die Planstraßen A1 und A3, nach Verwirklichung der Straßenanbindung von Süden die Planstraßen A1 und A2.

Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei einer Beeinträchtigung von streng geschützten Arten und Arten des Anhangs IV sowie allen Europäischen Vogelarten ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Bei einem unvermeidbaren Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist ein angemessener Ausgleich erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dieser Hinweis dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG u.a. bei der Verwirklichung von Bauvorhaben.

Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich außerhalb des Plangebiets in Höhe von insgesamt 17.838 Kompensations-flächen-äquivalenten (KFÄ bezogen auf m²) ist durch die externe Maßnahme (E1) anteilige Zuordnung eines Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf den Flurstücken 96, 98, 100, 101/2, 208/4, sowie auf Teilen der Flurstücke 97/2, 112, 207/6, 212/4, 248, 249/4, 253, 254 und 274/2 in Gemarkung Steffenhagen Flur 1 in Höhe von 5.811 KFÄ geleistet. Die verbleibenden 12.027 KFÄ sollen ebenfalls durch eine externe, stadteigene Kompensationsmaßnahme (E2) realisiert werden. Alternativ werden die verbliebenen KFÄ mit einem bestehenden, nichtstadteigenen Ökokonto in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ verrechnet. Bis zum Satzungsbeschluss wird das das Ökokonto definiert und benannt, Auf die in den Anlagen 2.2 (Pflanzplan, zu AF 3) und 2.3 (Obstliste, zu AF 1, 2 und 4) der Begründung des Bebauungsplans enthaltenen Pflanzlisten und sonstigen Angaben zu Pflanzungen wird ausdrücklich hingewiesen. Dieser Hinweis im Teil B-Text dient dem Verweis auf Erläuterungen zu Grün- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Abrechnung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend der gültigen Kostenerstattungssatzung nach § 135a bis 135c BauGB der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgen. Diese Hinweise im Teil B - Text dienen der Erläuterung der Sicherung der

erforderlichen Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Mit diesem Hinweis im Text - Teil B wird auf die seit dem 01.03.20 veränderte rechtliche Situation zur Gehölz- und Saatgutverwendung aufmerksam gemacht.

Flächen für die Feuerwehr

Zur Gewährleistung einer zügigen Brandbekämpfung und der Rettung von Personen sind Flächen für die Feuerwehr im Seitenstreifen der Planstraße A1 im Bereich der Planstraßen B1 bis B3 und B5 sowie in der als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche der Planstraße A3 im Bereich der Planstraßen A2/B4 vorzusehen. Die Ausgestaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Diese Flächen können mit Grundstückszufahrten überlagert werden. Durch diese Ausweisung von Aufstell- und Bewegungsflächen erhält die Feuerwehr größtmöglichen Handlungsspielraum innerhalb der städtebaulichen Idee bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme.

Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung des Plangebiets liegt bisher nicht vor. Bei früheren Untersuchungen im näheren Umfeld wurde zumeist eine ca. 0,6 bis 1 m starke oberste Schicht aus Mutterboden, humosem Sand, Torf oder Aufschüttungen und darunterliegend zumeist Geschiebemergel angetroffen.

Für die Baumaßnahmen wird empfohlen, in ausreichendem Maße Baugrunduntersuchungen einzuholen. Im räumlichen Geltungsbereich können unterschiedliche Baugrundverhältnisse teilweise erhöhten Gründungsaufwand verursachen.

Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf die Bodenschutzklausel des BauGB.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfällt bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 BBodSchG Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchG sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Im Zuge der Vorbereitung von Baumaßnahmen sind Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen erforderlich. Gemäß LAGA-Mitteilung 20 sind Böden

- mit dem Zuordnungswert Z0 im Allgemeinen uneingeschränkt für den Einbau verwendbar,
- mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 eingeschränkt für den Einbau verwendbar und
- mit einer Überschreitung des Z2-Wertes generell fachgerecht zu beseitigen bzw. zu entsorgen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Munitionsfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsber-

gungsdienst des Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) zu erhalten. Auf dessen Homepage www.brand-kats-mv.de sind unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sonstige Altlasten

Ebenfalls sind keine Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Entsprechend § 4 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu treffen. Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald umgehend zu informieren.

Gewässerschutz

Bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer – d.h. auch auf das Grundwasser - verbunden sein können, ist die Sorgfaltspflicht anzuwenden. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässer sowie Grundwasser führen könnten. Mit diesem Hinweis soll auf den erforderlichen Schutz der Gewässer gemäß EG-WRRL und WHG aufmerksam gemacht werden.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurde mit Stellungnahme vom 08.04.2021 angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden zu versickern, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Sofern dieses Niederschlagswasser gefasst und über Anlagen in ein Gewässer - in eine Vorflut oder in das Grundwasser - geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) ist vor Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 04.05.2022 wird auf folgende Auflagen hingewiesen: Die Entnahme von Grundwasser im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. – absenkung ist gemäß § 8,9 des WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuseigen. Sollten bei Erdarbeiten Drainagen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie wieder funktionsfähig herzustellen. Die Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (prüfpflichtige Anlagen nach § 46 Abs.2 AwSV) ist gemäß § 40 Abs.1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich anzuseigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen, Versorgungsanlagen, Schutzstreifen von Leitungen in Grünflächen

Auf die Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen. Ergänzend zum abgebildeten Bestand bekannter Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung sind in Grünflächen ohne Normcharakter Schutzstreifen dieser Leitungen abgebildet. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden ggf. weitere Versorgungsanlagen untergeordnet in öffentlichen Flächen vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz eine Reservefläche für einen Trafo abgebildet. Die Erschließungsplanung lag während der Erarbeitung des Bebauungsplans noch nicht vor.

Lärmschutz schutzbedürftiger Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2

Der im Teil B - Text enthaltene Hinweis dient zuerst der Erläuterung der textlichen Festsetzung 11.2, indem angeben wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel im gesamten Plangebiet 55 dB beträgt.

Im Weiteren wird auf zu erwartende höhere maßgebliche Außenlärmpegel bei Realisierung der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße hingewiesen. Dieser Hinweis wird vor den Hintergrund gegeben, dass diese Straße erst nach der Rechtskraft des B-Plans verwirklicht werden kann und dann für ihren Bau hinsichtlich des Lärmschutzes die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) heranzuziehen ist. Die Verkehrslärmschutzverordnung enthält für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte, die höher liegen als die Orientierungswerte, welche im Falle einer bereits vorhandenen Straße nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) heranzuziehen wären. Mit der Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung ist daher ein geringerer Lärmschutz verbunden.

Art und Umfang der Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Gemeindeverbindungsstraße (Lärmschutzwand oder –wall oder Verbesserung des Schallschutzes an Gebäuden oder ggf. Kombination von Maßnahmen) sind nicht sicher vorherzusehen.

Andererseits sind die aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes vorzusehenden Wärmeschutzmaßnahmen oft geeignet, vorsorglich ggf. später erforderliche bzw. zweckmäßige Lärmschutzmaßnahmen ohne oder mit geringem Mehraufwand mit zu verwirklichen.

Aus diesem Grund wird auf diese Situation hingewiesen.

Als schnelle und dauerhafte Schutzmaßnahme gegen den Verkehrslärm der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße wird empfohlen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche auf der zur möglichen Gemeindeverbindungsstraße abgewandten Seite zu errichten. Dadurch werden entsprechende Bereiche unabhängig der Lärmschutzmaßnahmen geschützt.

Klimawandelanpassung

Mit extremen Wetterereignissen können Überflutungen durch Starkregenereignisse, Sturzfluten und Schmelzwasser auftreten und geländeabhängig zu Erosion und Aufstau führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

Mit diesem Hinweis soll zur Verminderung der Auswirkungen von Extremwetterereignissen beigetragen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Bei den Festlegungen zum Artenschutz handelt es sich ebenfalls um Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Anlage der Begründung sind ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB, Anlage 3.1 der Begründung), welcher auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG erstellt wurde, sowie die Karte und die Erläuterungen der Brutvogelkartierung (Anlagen 3.2 und 3.3 der Begründung). Gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. BNatSchG bzw. zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durchzuführen:

Insekten - V1: Im Beleuchtungskonzept ist vorzusehen, dass die Grabenuferbereiche weitest möglich unbeleuchtet bleiben. Auch ist insektenfreundliches Licht (<2500 K) sowie die Abschirmung der Laternen nach oben zu gewährleisten. Weiterhin ist durch Dimmen oder Abschaltung die nächtliche Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Lichtberechnung ist diesbezüglich zu prüfen. Bei Beleuchtungsbedarf während des Baubetriebs im Sommerhalbjahr (1. April bis 30. September) ist ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Amphibien - V2: Während der Amphibienwanderung und -laichzeit (März bis Mai) ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die auf Wanderbewegungen bzw. vorhandenen Laich kontrolliert. Bei positivem Befund ist Laich geeignet umzusiedeln bzw. der Baubereich durch Amphibienzäune vom Umfeld abzugrenzen – der Verlauf wird von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt – dabei sind

Amphibien, die sich bereits im Baufeld befinden, im Rahmen der Erschließungsmaßnahme geeignet umzusetzen.

Brutvögel - V3: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. zwischen dem 01. September und dem 28. Februar erfolgen. Ist ein derartiger Eingriff in diesem Zeitraum unabwendbar, sind die betreffenden Flächen durch eine ökologische Baubegleitung auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte ein Brutgeschehen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel aufzuschieben.

Brutvögel - V4: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen auf den Wiesenbereichen westlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, muss eine Befahrung mit Baufahrzeugen oder vorübergehende Lagerung von Substrat (Bodenaushub, Baumaterial) ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich gilt:

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG,
- das Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Pflichten des Artenschutzes auch unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung gelten.

Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage des Plans ist die digitale Stadtkafe des Geodatenservices der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit Stand Kataster und Topografie vom 20. Januar 2023 (Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 2016). Die in der Planzeichnung eingetragenen Kabel- und Leitungsverläufe dienen lediglich der Information und sind unmaßstäblich eingetragen. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Der Hinweis im Teil B - Text ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lagegenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie auf eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

Städtische Satzungen

Es gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baumschutzsatzung
- Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung
- Kostenertattungssatzung

Mit diesem Hinweis wird auf relevante städtische Satzungen aufmerksam gemacht.

Rechtsgrundlagen

Die zur Anwendung kommenden technischen Bestimmungen und DIN-Normen können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Am Markt 15 / Stadthaus eingesehen werden.

Eine Übersicht wichtiger vom Bund und von Landes M-V erlassener Rechtsgrundlagen ist in Punkt 6 – Rechtsgrundlagen enthalten.

4.10 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 4,1 ha.

Zu den einzelnen Flächenarten ergibt sich für den räumlichen Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche	Teilfläche
	Gesamtfläche	4,07 ha			
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	2,44 ha	allgemeine Wohngebiete davon - allgemeines Wohngebiet WA 1 - allgemeines Wohngebiet WA 2 - allgemeine Wohngebiete WA 3 - allgemeine Wohngebiete WA 4 - allgemeine Wohngebiete WA 5	2,44 ha	0,15 ha 0,16 ha 0,63 ha 0,93 ha 0,54 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,55 ha	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich verkehrsberuhigter Bereich, ablösend bedingt gem. § 9 (2) BauGB, Folgenutzung Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg Fuß- und Radweg Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg Verkehrsgrün	0,38 ha 0,08 ha 0,01 ha 0,04 ha 0,04 ha	
§ 9 (1) 15., 25., (1a)	Grünflächen, Ausgleichsflächen	1,06 ha	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz Erhaltung Bäume und Sträucher (vorhandene Obstwiese) Öffentliche Grünflächen als Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB davon - Ausgleichsflächen AF 1 - Ausgleichsflächen AF 2 - Ausgleichsflächen AF 3 - Ausgleichsfläche AF 4 Überlagerung Spielplatz und AF 2 Grünflächen ohne Zweckbestimmung	0,14 ha 0,09 ha 0,63 ha -0,12 ha 0,32 ha	0,29 ha 0,17 ha 0,13 ha 0,04 ha
§ 9 (1) 20.	Biotope	0,02 ha	naturschutzrechtliche Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gem. § 9 (1) 20 BauGB) (nicht mit anderen Flächen überlagert)	0,02 ha	

Tabelle 1: Flächenbilanz

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung der Nutzung im Geltungsbereich ermöglicht. Das Plangebiet schließt sich im Außenbereich nach § 35 BauGB an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an. Auf einer bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche, die im Flächennutzungsplan für das Wohnen vorgesehen ist, soll ein Wohngebiet verwirklicht werden.

Es können ca. 44 Eigenheime als Reihenhaus (Reihenhausabschnitte), Doppelhäuser (Doppelhaushälften) und Einzelhäuser errichtet werden. Im Plangebiet sind auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser und ergänzenden Nutzungen zulässig. Somit kann im Plangebiet mit insgesamt ca. 50 Wohnungen bei ca. 2,0 Einwohnerinnen und Einwohner / Wohnung (Belegungsdichte) Wohnraum für ca. 100 Einwohnerinnen und Einwohner hergestellt

werden. Damit kann zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beigetragen werden.

Es sind im Plangebiet Veränderungen in der Bodennutzung und im Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

5.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden. Daher werden im Plangebiet Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, womit eine wirksame Begrünung verbunden ist.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden in der Anlage 1 der Begründung, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche erheblich und auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft als weniger erheblich einzustufen sind.

Die Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden auf Basis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags festgelegt.

In Hinblick auf eine südlich des Plangebiets vorgesehene Gemeindeverbindungsstraße wird vorsorglich Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden empfohlen, welche über die Bestimmungen des Lärmschutzes beim Bau von Straßen hinausgehen.

Die Planung berücksichtigt Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Flächenversiegelung wurde auf das notwendige Maß beschränkt. Die vorgesehene wirksame Durchgrünung einschließlich der unversiegelten Flächen der Baugrundstücke bewirkt eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen und dient damit auch der Klimaanpassung. Obwohl am Stadtrand gelegen, ist eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus gegeben, was mit geringerer verkehrsbedingter CO₂-Emission einhergeht.

6 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023).
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I, S. 2234).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 49 vom 13.12.2022 S. 2240).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom

27.05.2013 S. 1274; BGBl. I Nr. 4 vom 02.02.2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I Nr. 38 vom 25.10.2022 S. 1792).

- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023).
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden
- Zwölftes Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BlmSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist
- Sechsundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BlmSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266)
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 2018-01
- DIN 18005-1- Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 2002-07, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung , 1987-05
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. MV S. 467)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBI. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V S. 166)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBI. M-V 1992, S. 669, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 866)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 25. Februar 2013, zuletzt geändert durch die 15. Änderungssatzung 13. September 2021

II. Umweltbericht

1 Einleitung

Der Umweltbericht ist im Rahmen der Aufstellung, respektive der Begründung, von Bauleitplänen nach § 2a BauGB zu erstellen. Hierbei werden die Umweltbelange geprüft und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans ermittelt. Diese sind in der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans einschließlich Beschreibung von Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – grenzt südlich an den Bebauungsplan Nr. 25 – Fontanestraße – in der Stadtrandsiedlung sowie östlich an die Nachbargemeinde Hinrichshagen (Chausseesiedlung) an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 liegt größtenteils auf intensiv bewirtschaftetem Acker; am Rand des Geltungsbereichs befinden sich nordwestlich eine Streuobstwiese (eine Ausgleichfläche für den Regenwassersammler Süd), östlich die Heinrich-Heine-Straße, zum Teil lediglich als landwirtschaftlicher Weg ausgeprägt, sowie Grünlandstreifen und Grabenstrukturen. Die Anbindung des Wohngebiets für Kfz wird über die Planstraße A3 an die Heinrich-Heine-Straße und lediglich fußläufig über die Theodor-Fontane-Straße erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebiets zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, orientiert an der Nachfrage für Eigenheime.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern (RREP VP 2010; Regionaler Planungsverband Vorpommern, Blatt 1, Ausschnitt 2C) festgelegt. Übergeordnete naturschutzfachliche Planungen sind das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP 2003; Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 2003) und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (GLRP VP; LUNG 2009); diese übergeordneten Planungen sind zu berücksichtigen.

1.2.1 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definiert in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Um diese Ziele zu verwirklichen, wird in § 2 gefordert, „Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar [zu] beeinträchtigen“. Dies betrifft sowohl die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, seine Regenerationsfähigkeit, die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter als auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft. Um diese Ziele zu sichern, wird nach § 14 f. BNatSchG in Verbindung mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) die Eingriffsregelung abgehandelt. Hiernach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Es wird mit der Planung der Ausgleich der Eingriffe im Sinne der naturschutzfachlichen Gesetzgebung angestrebt (s. Kapitel 2.3).

1.2.2 Schutzgebiete nach § 23 bis § 26 und § 32 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im weiteren Umfeld sind weder nationale, noch internationale Schutzgebiete vorhanden.

1.2.3 Baumschutz, geschützte Biotope sowie Wald nach §§ 18, 20 NatSchAG M-V bzw. § 2 LWaldG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weder gesetzlich geschützte Einzelbäume noch gesetzlich geschützte Biotope oder Flächen im Sinne des Landeswaldgesetz M-V (LWaldG).

1.2.4 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Bebauungspläne bereiten Handlungen vor, die gegen den Artenschutz verstossen können - deshalb sind sie vorsorglich derart zu gestalten, dass sie bei ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. In der Anlage 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - ist dies diskutiert. Hierin wurden mögliche Konflikte betrachtet (betreffend Nachtkerzenschwärmer, einige Amphibienarten und im Offenland brütende Vögel). Verbotstatbestände können durch konkrete Maßnahmen (konkret: hier angepasstes Beleuchtungskonzept, Schutzmaßnahmen für Amphibien während der Baumaßnahme sowie Schutzmaßnahmen für ggf. brütende Vögel) vermieden werden. Somit stehen der Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

1.2.5 Wasserhaushaltsgesetz sowie Wasserrahmenrichtlinie nach § 38 WHG bzw. WRRL

Im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich der Graben 24/2. Das Plangebiet wird durch den verrohren Regenwassersammler Süd diagonal gequert. Im Westen geht dieser in ein offenes Auslaufbauwerk über. Wasserschutzgebiete sowie WRRL-relevante Oberflächengewässer sind nicht bekannt. Das Grundwasser liegt jedoch größtenteils unter gering schützenden Deckschichten (teilweise artesisch) vor. Bei ordnungsgemäßem Betrieb / Überwachung und somit geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers sind keine schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers zu erwarten. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

In den Fachplänen und Fachgesetzen sind Ziele formuliert, die für den vorliegenden Planungsraum teilweise relevant sind (Landesraumentwicklungsprogramm LREP 2016, Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP 2010 sowie Landschaftsprogramm GLP 2003 und gutachtlicher Landschaftsrahmenplan GLRP VP 2009) und folglich zu berücksichtigen sind.

1.3.1 Umweltfachliche Vorgaben der Raumordnung

Nach LREP und RREP liegt das Vorhaben im Randbereich der Festlegung als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ bzw. „Entwicklungsraum Tourismus“. Im GLP und dem GLRP sind keine weiteren konkreten naturschutzfachlichen Ziele für den Vorhabenbereich formuliert.

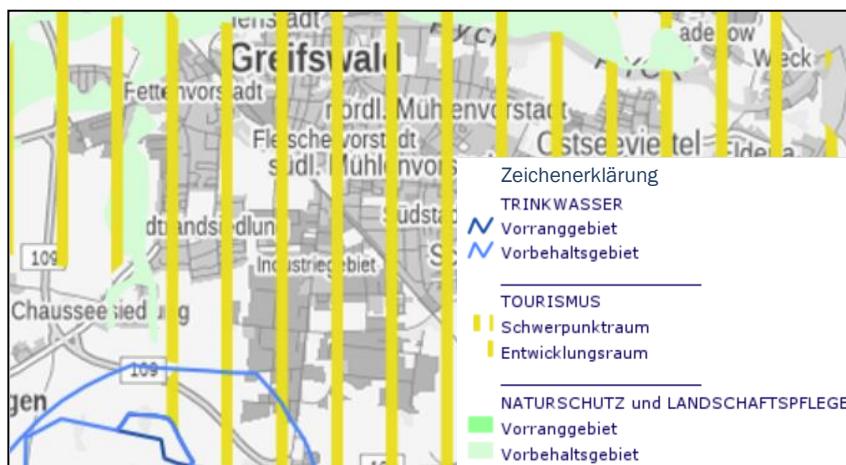


Abbildung 3; Quelle RREP 2010

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt im Vorhabengebiet Wohnbaufläche dar.

1.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Hansestadt Greifswald verzeichnet in der Entwicklungskonzeption auf der Planfläche „Ackerflächen“, im westlichen Randbereich „Vorzugsflächen für Ausgleich[...]“ sowie östlich säumend „Allee“ und nördlich säumend „Grenzen der baulichen Entwicklung aus ökologischen u. gestalterischen Gründen“. Mit dem letzten Punkt weicht das Vorhaben vom Landschaftsplan ab.

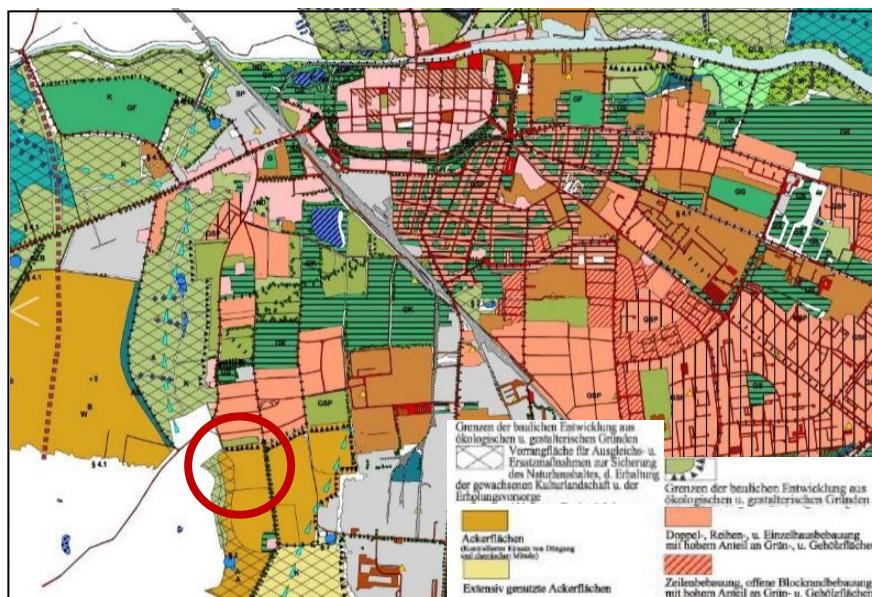


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan (1995/96), Vorhabenbereich rot eingeraumt; Quelle UHGW

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich bereits Wohnbebauungen. Es handelt sich um Einfamilienhäuser der Chausseesiedlung / Hinrichshagen (westlich) und der Stadtrandsiedlung (nördlich und östlich). Die Pfade/Wege um den Acker werden zu Erholungszwecken zum Fahrradfahren, von Spaziergänger*innen und spielenden Kindern genutzt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die **Biototypen** der Planfläche wurden durch Kartierung im Dezember 2020 als Bestand erfasst (nach „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen“ des LUNG M-V 2013). Die Darstellung ist der Anlage 1.1 - Biotypenkartierung - zu entnehmen. Im Folgenden werden die betreffenden Biotypen nach Obergruppen der Kartieranleitung aufgeführt. Im Anschluss werden diese nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) des LUNG M-V 2018 bewertet. Kriterien hierfür sind Regenerationsfähigkeit (Reg.: 1: bedingt bis 4 nicht regenerierbar), Gefährdung/Seltenheit nach der Roten Liste Biotypen Deutschland (Gef.: 1: nicht gef. bis 4: von vollständiger Vernichtung bedroht). Dargestellt ist diese Bewertung in Tabelle 2.

Acker- und Gewerbsgartenbaubiotope

- Lehm- bzw. Tonacker
- Streuobstwiese

Den Großteil des Plangebiets nimmt intensiv bewirtschafteter Lehmacker ein. Eine verhältnismäßig kleine, junge Streuobstwiese liegt im westlichen Bereich des Plangebiets, jedoch nicht im direkten Eingriffsbereich.

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

- Ruderalgebüsch (geschütztes Biotop nach §20 BNatSchG)
- Baumhecke (geschütztes Biotop nach §20 BNatSchG)
- Jüngerer Einzelbaum

An der nördlichen Grenze des Plangebiets hat sich säumend neben dem Anschluss Theodor-Fontane-Straße ein etwa 35 Meter langer Weidenhecken-Abschnitt (*Salix spec.*) entwickelt, dieser liegt außerhalb des Baufeldes bzw. direkten Eingriffsbereichs. Ebenso nicht im Eingriffsbereich befindlich liegen nördlich der Streuobstwiese zwei kleine (ca. 15 m + ca. 35 m) Ruderalgebüsche (*Salix spec.*, *Prunus avium*, *Crataegus spec.*) Ein jüngerer Einzelbaum (*Carpinus betulus* Zwiesel U: 35 cm x 2) befindet sich der bisherigen Bebauung vorgelagert (vor Flurstück 356/48).

Grünland und Grünlandbrachen

- Artenarmes Frischgrünland

Artenarmes Frischgrünland hat sich auf dem ca. 2 Meter breiten Streifen zwischen Acker und Stadtrandsiedlung ausgebildet. Durch den Einfluss des Intensivackers und vermutlich häufige Mahd befinden sich hier nur wenige Kräuter/Stauden (z.B. *Achillea millefolium*, *Cirsium arvense*, *Taraxacum*, *Vicia cracca*), jedoch außerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Auch dem artenarmen Frischgrünland, mit geringerer Mahd, zuzuordnen ist der Bereich südwestlich des Plangebiets.

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs-, und Industrieflächen

- Straße
- Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt

Die südliche Fortsetzung der Heinrich-Heine-Straße ist als Schotterweg ausgebildet und befindet sich teilweise im direkten Eingriffsbereich. Die Verbindung zwischen der Theodor-Fontane-Straße und dem Auslaufbauwerk bildet ein nicht versiegelter Wirtschaftsweg. Etwa insgesamt 76 m² liegen im direkten Eingriffsbereich.

Staudensäume, Ruderalfuren und Trittrasen

- Ruderale Staudenflur
- Ruderale Trittfur

Kleine Bereiche ruderaler Staudenflur (u.a. *Artemisia vulgaris*, *Achillea millefolium*, *Geranium robertianum*, *Tanacetum vulgare*, *Urtica dioica*) säumen den Wirtschaftsweg und liegen teilweise im direkten Eingriffsbereich. Jenseits der Streuobstwiese ist sie ebenfalls, etwas großflächiger, zu finden, hierauf ist teilweise eine Erweiterung der Streuobstwiese geplant (s. Anlage 2.1 – Maßnahmenflächen für die Ausgleichsbilanzierung). Weitere ruderale Staudenflur-Streifen befinden sich im Bereich des geplanten Ausbaus der Heinrich-Heine-Straße.

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

- Ziergarten (außerhalb des Stadtgebiets)

Nördlich der Streuobstwiese ist ein ca. 150 m² großer Bereich des Plangebiets anschließend an das Flurstück 16/25 eingezäunt und als Ziergarten angelegt. Dieser Bereich befindet sich nicht im direkten Eingriffsbereich.

Fließgewässer

- Graben mit intensiver Instandhaltung
- Graben trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung

Ein Graben mit Auslaufbauwerk, ans Plangebiet angrenzend (westlicher Teil), wird intensiv instand gehalten. Ein flacher, trockengefallener Graben an der östlichen Plangrenze wird intensiv instand gehalten und liegt teilweise im direkten Eingriffsbereich. Hier wird teilweise die Heinrich-Heine-Straße ausgebaut.

Bewertung:

Bezeichnung der Biotoptypen			Schutz	Bewertung		
Nr.	Code	Name		Reg	Gef.	Gesamt
2.1.4	BLR	Ruderalgebüsch	§20	2	1	2
2.3.3	BHB	Baumhecke (keine typ. Ausprägung lt. Kartieranleitung LUNG, keine Rote Liste Arten)	§20	1-3	3	3
4.5.2	FGB	Graben intens. Instandhaltung	-	0	0	0
4.5.4	FGY	Graben, intens. Intandhaltg., trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend	-	0	1	1
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	-	2	2	2
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur	-	2	1	2
10.2.1	RTT	Ruderale Trittflur	-	0	1	1
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	-	0	0	0
12.2.4	AGS	Streuobstwiese	-	2	3	3
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-	0	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	-	0	0	0
14.7.5	OVL	Straße	-	0	0	0

Tabelle 2: Bestand und naturschutzfachliche Bewertung der Biotope im Plangebiet (1: gering, 2: mittel, 3: hoch, 4: sehr hoch, 0: nachrangig)

Das Schutzgut **Fauna** wurde anhand der Biotopausstattung und des Umfelds abgeschätzt, durch Begehung (Dezember 2020) erfasst sowie durch Abfrage der LINFOS M-V Daten über das LUNG-Kartenportal und NABU-LAG Weißstorchschutz M-V recherchiert. Faunistische Kartierungen sind für einzelne Vogelarten erfolgt (s. Anlagen 3.1 – 3.3). Arten, die dem Artenschutz unterliegen, werden separat in der hierfür erstellten Anlage 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - erläutert (s. auch Kap. 1.2.4 - Artenschutz nach § 40 BNatSchG -).

Insekten

Eine Vielfalt von Insekten ist aufgrund der Streuobstwiese, der Grabenstrukturen sowie des Grünlands, Hecken und Ruderalfluren zu erwarten. Allerdings liegen diese außerhalb des direkten Eingriffsbereichs. Der Großteil des direkten Eingriffsbereichs, der intensiv bewirtschaftete Getreideacker, ist als Habitat für Insekten von geringer Bedeutung.

Amphibien und Reptilien

Außer den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 3) behandelten Vertretern sind hier weitere Vorkommen von beispielsweise Ringelnatter, Blindschleiche oder Grasfrosch möglich. Ihre potentiellen Habitate liegen vorwiegend außerhalb des direkten Eingriffsbereichs.

Säugetiere

Durch die Lage des Plangebiets zwischen Agrarlandschaft und Ortschaft sind hier zahlreiche, zusätzlich zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelten, Arten zu erwarten, die den Bereich zur Nahrungssuche oder als Rückzugsgebiet nutzen, beispielsweise Wild und Kleinsäuger.

Vögel

Aufgrund des Feinmosaiks an Lebensräumen im Umfeld (Siedlung, Streuobstwiese, Hecken, Feld, Wiesen und Gräben) ist hier eine vielfältige Avifauna zugegen. So werden beispielsweise die Wiesen/Gräben unter anderem vom Weißstorch als Nahrungshabitat genutzt (zahlreiche Beobachtungen durch Anwohner*innen), auch ein Silberreiher wurde beobachtet (19. Dezember 2020, VIUS Ingenieurplanung GmbH&Co.KG).

2.1.3 Schutzgut Fläche

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um bereits bebaute Flächen (für Flächenrecycling) sondern größtenteils um unversiegelten Bereich (v.a. Acker, nur sehr kleinflächig liegt eine Teilversiegelung vor und die vorhandene, vollversiegelte Heinrich-Heine-Straße ist ebenfalls im Plangebiet). Das Vorhabengebiet ist derzeit an drei Seiten von Bebauung umgeben.

2.1.4 Schutzgut Boden

Der betreffende Boden ist weichseleiszeitlicher Genese, es liegt ein ebenes Geschiebelehmmosaik mit starkem Grundwasser- und mäßigem Stauwassereinfluss vor. Die vorliegende Braunerde ist weder ein seltener Bodentyp noch historisch wertvoll. Hier ist eine erhöhte Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen (weder hohe noch höchste Schutzwürdigkeit, deshalb „nachrangige bauliche Nutzung“ nach KBFBV-MV, LUNG 2015) mit hoher Nährkraftstufe („Reich/Kräftig“; Boden-/Ackerzahl im westlichen Teil: 55/50, im östlichen: 59/54, LUNG-Kartenportal) vermerkt. Jedoch ist der Boden des direkten Eingriffsbereichs durch die intensive Landwirtschaft bereits stark anthropogen geprägt (Verdichtung, Bearbeitung, Stoffeinträge; Hemerobiegrad 1 - stark anthropogen geprägt; Wertstufen 0-4). Demnach liegt eine allgemeine – keine besondere Bedeutung vor.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt im Vorhabengebiet bei unter 5 m und ist somit gering, was bei den vorherrschenden Deckschichten, mit einer geringen Schutzwirkung für das Grundwasser einhergeht. Allerdings liegt der Bereich außerhalb von Wasserschutzgebieten und weist eine geringe Grundwasserneubildung auf (Bereich Acker: unter 50 mm/a; Bereich Graben: <=0 mm/a).

Der Graben (am westlichen Plan-Saum) ist das einzige Oberflächengewässer der Planfläche, es unterliegt nicht der WRRL und liegt nicht im Plangebiet. Demnach liegt bezüglich des Schutgzugs Wasser eine allgemeine – keine besondere Bedeutung vor.

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Plangebiet unterliegt durch die Nähe zur Ostsee sowohl kontinentalen als auch ozeanischen Einflüssen. Durchschnittlich beträgt die Jahresmitteltemperatur 8,4 °C und der Jahresniederschlag 597 mm/a (Deutscher Wetterdienst 2016). Die Äcker tragen zur Kaltluftbildung bei, der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar und durch höhere Luftfeuchte und größere Windgeschwindigkeiten geprägt.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

In der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotenziale ist die Planfläche dem urbanen Raum zugeordnet, fällt damit aus der Erfassung heraus und hat auch für das Landschaftsbild keine besondere Bedeutung (Bewertung nach HzE 2018).

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Güter

Bau- und Kunstdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld bekannt.

2.1.9 Schutzgut biologische Vielfalt

Biodiversität bezeichnet die Vielfalt der Ökosysteme, der Arten sowie ihrer Genetik. Wichtige Aspekte dieser Vielfalt sind anhand der Biotoptypen und der Gruppen der Fauna dargestellt und bewertet.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vielfältigen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sowie ganzen Ökosystemen werden im Rahmen der o.g. Schutzgüter mit aufgeführt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung geht vorrangig Ackerfläche verloren, betroffen sind ebenfalls ein flacher Entwässerungsgraben (östlich) sowie kleine Flächen des westlich liegenden Wirtschaftswegs und der jeweiligen Säume (Grünland/Stauden).

Bei einer Baufeldgröße von 4,10 ha ist der Flächenverbrauch wie folgt verteilt:

- 2,45 ha Bauflächen
- 0,55 ha Verkehrsflächen
- 1,08 ha Grünflächen

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen stellen eine negative Beeinträchtigung von Fläche und Boden dar, betreffen allerdings keinen vulnerablen Bereich. Der Eingriff soll durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Nachteilige Wirkungen auf das Klima beschränken sich auf die Verringerung der Kaltluftbildung über der Ackerfläche.

Negative Auswirkungen auf die Flora treten bei Ausführung ein, die Größenordnung (21.473 m² Eingriffsflächenäquivalente) ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung präzisiert und soll durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Negative Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten, da die Habitate entweder außerhalb des direkten Eingriffsbereichs liegen bzw. die Habitatfunktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Wird eine direkte Betroffenheit erwartet, wird dieser durch die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen begegnet. Diese Maßnahmen wirken darüber hinaus für weitere Arten der jeweiligen Artengruppe.

Risiken für die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung bestehen nicht.

Kumulierende Auswirkungen durch weitere Planungen entfallen wegen Nichtbestehens.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung liefe die derzeitige Nutzung als Intensivacker fort. Der nördliche Grünlandstreifen würde durch häufige Mahd weiterbestehen. Die Ruderalflorean an den Wegrändern blieben ebenso bestehen, da zu wenig Raum vorhanden ist, als dass sie sich zu Gebüschen/Gehölzen entwickeln könnten. Die Habitate der Fauna unterliegen somit ebenfalls keiner Änderung/Entwicklung.

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

2.3.1 Schutzgut Mensch

Immissionsbelastungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Zum Entwurf des Bebauungsplans liegt eine Verkehrslärmbetrachtung für die mittelfristig geplante Gemeindeverbindungsstraße vor. Der prinzipiell mögliche Korridor ist in der Planzeichnung angedeutet.

Für Naherholung und als Zäsur zwischen Bestand und geplantem Bereich sind Grünflächen bzw. Baumpflanzungen vorgesehen.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Flora und Fauna betreffend sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Ausgleichsmaßnahmen (für den multifunktionalen Kompensationsbedarf von 21.473 m²) bzw. im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände wie folgt vorgeschlagen:

V1: Im Beleuchtungskonzept ist vorzusehen, dass die Grabenuberbereiche weitest möglich unbeleuchtet bleiben. Auch ist insektenfreundliches Licht (<2500 K) sowie die Abschirmung der Laternen nach oben zu gewährleisten. Weiterhin ist durch Dimmen oder Abschaltung die nächtliche Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Lichtberechnung ist diesbezüglich zu prüfen. Bei Beleuchtungsbedarf während des Baubetriebs im Sommerhalbjahr (1. April bis 30. September) ist ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

V2: Während der Amphibienwanderung und -laichzeit (März bis Mai) ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die auf Wanderbewegungen bzw. vorhandenen Laich kontrolliert. Bei positivem Befund ist Laich geeignet umzusiedeln bzw. der Baubereich durch Amphibienzäune vom Umfeld abzugrenzen – der Verlauf wird von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt – dabei sind Amphibien, die sich bereits im Baufeld befinden, geeignet umzusetzen.

- V3:** Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. zwischen dem 01. September und dem 28. Februar erfolgen. Ist ein derartiger Eingriff in diesem Zeitraum unabwendbar, sind die betreffenden Flächen durch eine ökologische Baubegleitung auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte ein Brutgeschehen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel aufzuschieben.
- V4:** Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen auf den Wiesenbereichen westlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, muss eine Befahrung mit Baufahrzeugen oder vorübergehende Lagerung von Substrat (Bodenauhub, Baumaterial) ausgeschlossen werden.

Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl im Geltungsbereich als auch außerhalb umgesetzt (s. Anlage 2.1 – Maßnahmenflächen für die Ausgleichsplanung – und 2.2 - Pflanzplan Feldhecke). Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs anzustreben:

Auf den **Flächen AF 1** werden, in gestalterischer Anlehnung an die Streuobstwiese, 23 Bäume gepflanzt: Wiesenweg begleitend als lockere Baumreihe (max. 15m Abstand untereinander) heimische Obstgehölze historischer Sorten, etwa zur Hälfte Verwendung von alten regionaltypischen Kultursorten, vorzugsweise Obstsorten aus Zeiten der Landwirtschaftsakademie Eldena (s. Anlage 2.3 Obstliste und Teil B – Text, IV, Hinweise, 2); nach Vorgabe HzE 2018, **Maßnahme 6.21** (Mindestqualität 3x verpflanzte Hochstämme, StU 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb). Um die Baumstandorte und den Wiesenweg sind Rasen und optional einige standortheimische Sträucher zu ergänzen, um eine parkartige Gestaltung zu erzielen.

Auf den **Flächen AF 2** wird die Baumreihe von AF 1 mit insgesamt 14 Bäumen (ca. 10m Abstand untereinander) nach Süden fortgesetzt, ebenso heimische Obstgehölze historischer Sorten, etwa zur Hälfte Verwendung von alten regionaltypischen Kultursorten, vorzugsweise Obstsorten aus Zeiten der Landwirtschaftsakademie Eldena (s. Anlage 2.3 Obstliste und Teil B – Text, IV, Hinweise, 2.); nach Vorgabe HzE 2018, **Maßnahme 6.21** (Mindestqualität 3x verpflanzte Hochstämme, StU 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb; s. Teil B – Text, IV, Hinweise, 2). Auch diese Pflanzung ist um Rasen und optional einige standortheimische Sträucher zu ergänzen, um eine parkartige Gestaltung zu erzielen. Der südliche Abschnitt der Fläche AF 2 wird überlagernd als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt; entsprechende Nutzungen müssen den Baumschutz (z.B. durch ausreichend Abstand, Wurzelbrücken, Stammschutzmanschetten) gewährleisten.

Auf den **Flächen AF 3** soll eine ca. 200 Meter lange, 7 Meter breite, zweifach unterbrochene Siedlungshecke (s. Anlage 2.2 – Pflanzplan Feldhecke und Teil B - Text, IV, Hinweis, 2) nach Vorgabe HzE 2018 **Maßnahme 6.31** (Mindestqualität der Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm) angelegt werden.

Auf der **Fläche AF 4** wird die Streuobstwiese um 492 m² mit 13 Bäumen erweitert; vorzugsweise heimische Obstgehölze historischer Sorten der Landwirtschaftsakademie Eldena (s. Anlage 2.3 Obstliste und Teil B - Text, IV, Hinweise, 2) mit angemessenem Abstand untereinander; nach Vorgabe HzE 2018, **Maßnahme 6.22** (Mindestqualität Obstbäume als Hochstamm mind. 10/12 cm Stammumfang mit Verankerung); die Maßnahmenfläche ist lt. Landschaftsplan „Vorrangfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. Zwischen der Fläche der Streuobstwiese und AF 1 sowie am Spielplatz ist je ein Informationsschild zu den verwendeten Obstsorten und deren historischem Hintergrund sowie Sorteninformationen aufzustellen.

Eine weitere **Fläche** für den Ausgleich stellt die Westseite der **Planstraße A2** dar. Hier wird eine Baumreihe von vier standortheimischen klimawandelresilienten Laubbäumen (vorzugsweise Mehlbeere-Arten) nach Vorgabe HzE 2018, **Maßnahme 6.21** (Mindestqualität 3x verpflanzte Hochstämme, StU 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb; s. Teil B – Text, IV, Hinweise, 2) gepflanzt.

Mit den aufgeführten Maßnahmen lassen sich nur ca. $\frac{1}{5}$ des erforderlichen Ausgleichs erreichen. Darüberhinausgehender Ausgleich (17.838 m² KFÄ) wird durch den Erwerb entsprechender **Ökopunkte** geleistet.

Sämtliche Maßnahmen sind mit dem Entwurf des Bebauungsplans festzusetzen.

2.3.3 Schutzbau Fläche

Das Schutzbau Fläche ist bei Umsetzung des Bebauungsplans hauptsächlich durch die Beanspruchung von 2,9 ha Acker für Wohnbebauung betroffen (kein Flächenrecycling, eher geringe Flächennutzungseffizienz). Dies beinhaltet Versiegelungen für Gebäude und Planstraßen auf bislang unversiegelter Fläche bzw. deren Mehrversiegelung. Die Versiegelung im Bereich der Wohnbebauung wird dabei durch die Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt und auf eine Überschreitbarkeit von 25% abgeregelt, was die Obergrenze des § 17 BauNVO (WA) unterschreitet. Da das Vorhabengebiet an drei Seiten von Bebauung umgeben ist, werden keine großräumigen Landschaftsräume zerschnitten oder fragmentiert.

2.3.4 Schutzbau Boden

Die Neu- bzw. Mehrversiegelung von Boden (Eingriffsflächenäquivalent: 8087 m²) wird durch die zum Schutzbau Pflanzen und Tieren genannten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Aufgrund der Bodenqualität ist ein sparsamer Umgang mit dem humosen, belebten Oberboden zu gewährleisten (Abtrag, Sicherung und Wiederverwertung; s. Entwurf, Teil B, IV Hinweise, 5.). Bei den Bodenarbeiten sind ebenso die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

2.3.5 Schutzbau Wasser

Die durch Versiegelung nicht mehr der Grundwassererneubildung dienende Fläche könnte durch die Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzbau Pflanzen und Tiere kompensiert werden.

2.3.6 Schutzbau Luft und Klima

Der Verlust der mikroklimatischen Funktion könnte beispielhaft durch die Pflanzung einer ca. 200 Meter langen, zweifach unterbrochenen Siedlungshecke im Feldheckencharakter im Plangebiet selber (Maßnahme 6.31 nach HzE 2018 auf der Fläche AF 3; Ausgleichsmaßnahme zum - Schutzbau Pflanzen und Tiere-) kompensiert werden.

2.3.7 Schutzbau Landschaft

Die Anpflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern trägt zur Mindestbegrünung bei, prägt aber auch die Atmosphäre und den Charakter des betreffenden Wohngebietes. Hierfür wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² ein Einzelbaum (Laubbaum, s. auch Kapitel 2.3.2, standortheimische Gehölze des norddeutschen Tieflands oder regionaltypische Obstgehölze, s Teil B - Text, IV, Hinweise, 2; nach Vorgabe HzE 2018 Maßnahme 6.22) zu pflanzen ist (Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm, Obstbäume 10/12 cm) und ebenso 10 m² Sträucher oder Hecken je angefangene 250 m². Auf den unbebauten Baugrundstücksflächen soll unversiegelte Vegetationsfläche gewährleistet werden (Aufschüttungen aus Kies, Schotter oder ähnlichem Material sind zu unterlassen, ebenso wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folie/Vlies – ausschließlich zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen sind diese zulässig); Schottergärten sind unzulässig.

2.3.8 Schutzbau Kultur und sonstige Sachgüter

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zwecks Sicherstellung möglicher Bodendenkmale benachrichtigt. Der Fund und die Fundstelle werden bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten.

2.3.9 Schutzbau biologische Vielfalt

Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Die Habitate liegen entweder nahezu vollständig außerhalb des direkten Eingriffsbereichs, d.h. der allgemeinen

Wohngebiete/Verkehrsflächen, bzw. es bleiben die Habitatfunktionen im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Bei einer direkten Betroffenheit ist den negativen Auswirkungen mit den Vermeidungsmaßnahmen gemäß der Anlage 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -, ebenfalls hier aufgeführt in Kapitel 2.3.2., zu begegnen. Diese Maßnahmen wirken darüber hinaus für weitere Arten der jeweiligen Artengruppe.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Schutzgut	Umweltauswirkungen (UA) auf das Schutzgut	Erheblichkeit der UA durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung/Ausgleich
Mensch	Schaffung von Wohnbaufläche	-	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Ackerfläche (2,6ha), einem trockenen Graben (109m ²), Wirtschaftsweg (76m ²), ruderale Tritfflur (2m ²) und ruderaler Staudenflur (45m ²) sowie deren Habitatfunktionen	••	•
Biologische Vielfalt	keine negative Beeinträchtigung	-	-
Fläche	Neuinanspruchnahme von Fläche	••	••
Boden	Verlust v. Bodenfunktionen und Acker (Ackerzahl>50) durch Flächenversiegelung (8087 Äquivalente)	••	•
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildungsfläche durch Versiegelung	•	•
Luft und Klima	Veränderung des Mikroklimas durch Bebauung	••	•
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	••	•
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmale nicht zu erwarten	-	-
Wechselwirkungen	keine negative Beeinträchtigung durch Wechselwirkungen zu erwarten	-	-

Tabelle 3: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter mit Beurteilung (••• sehr erheblich, •• erheblich, • wenig erheblich, - nicht erheblich)

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten für die Entwicklung von Wohnbau land im Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgte im Zuge der Aufstellung des FNP. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde der vorliegende Standort als geeignetes Bauland ermittelt und nach Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Belangen im FNP als Baufläche dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist, wird somit auf die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten im Zuge des Aufstellungsverfahrens des FNP verwiesen.

Für die Anordnung der Bauflächen im Plangebiet bestehen keine vernünftigen Alternativen. Die Flächen im westlichen Teilbereich des Plangebiets beinhalten die zu haltende Streuobstwiese, am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufen Leitungen. Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete wurde als Vorentwurf in Varianten erarbeitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung Dezember 2020 unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LUNG 2013) in Verbindung mit Luftbildern und der Vermessung

- Potenzialabschätzung für Vorkommen von Tierarten der Planfläche nach Biotopausstattung auf Grundlage der Begehung Dezember 2020
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018)
- LUNG-Kartenportal (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Nach § 4c BauGB sind folgende Überwachungsmaßnahmen vorgesehen, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln:

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	3 Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle 5 Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Kontrolle der festgesetzten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	während der Ausführung	Bauüberwachung (Erfassung in Protokollen der Bauberatung)

Tabelle 4: Überwachungsmaßnahmen Umwelt

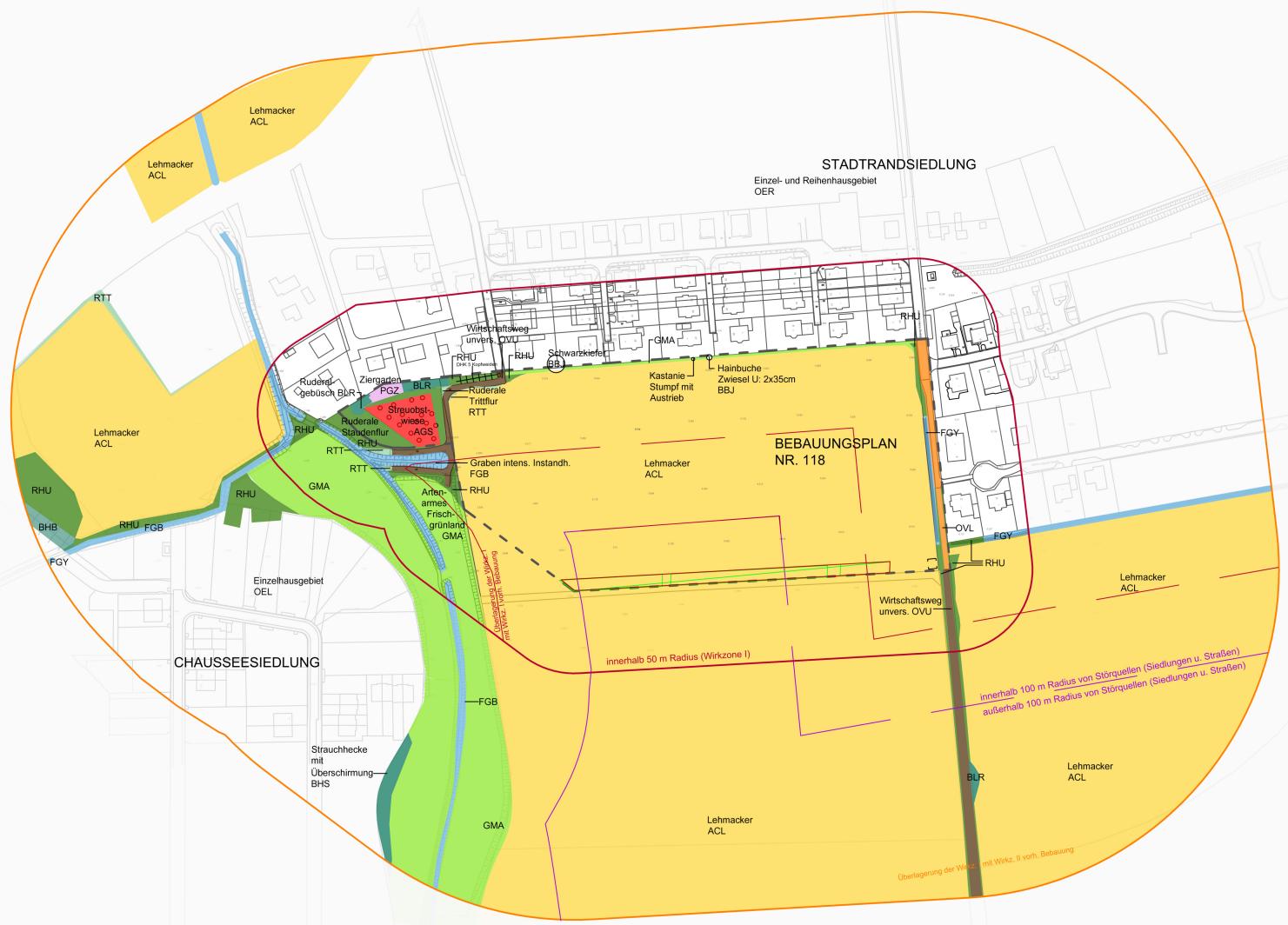
4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt beabsichtigt, den Standort entsprechend des FNP als Wohnbaustandort zu entwickeln. In die Ermittlungen sind ca. 2,45 ha Bauflächen und 0,55 ha Verkehrsflächen eingegangen sowie 1,08 ha Grünflächen. Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Belange des Naturschutzes nach Naturschutzausführungsgesetz M-V (Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, Kultur- und sonstige Sachgüter) betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft als wenig erheblich einzustufen sind, einzig das Schutgzug Fläche ist hier erheblich betroffen. Es sind Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen (im Umfang von 3.634 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ)) im Geltungsbereich vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen verbleibt ein Defizit von ca. 17.838 KFÄ. Zum Erreichen dieser KFÄ sind Ökopunkte zu erwerben.

Auf Grund des dringenden Wohnbedarfs ist diese Planung nicht entbehrlich. Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister



Legende

	Entwurf Bebauungsplan Nr. 118
	Geltungsbereich
	12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker
	12.2.4 Streuobstwiese
	2.3.3 Baumhecke §20 BNatSchG
	2.3.2 Strauchhecke mit Überschirmung
	2.1.4 Ruderale Gebüsch §20 BNatSchG
	4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung
	4.5.4 Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung
	9.2.3 Artenarmes Frischgrünland
	14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
	14.7.5 Straße
	13.8.4 Tiergarten
	10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte; Zusatzcode "DHK" - Kopfbäume
	10.2.1 Ruderale Trittfür
	14.4.2 Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
	14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet
	Wirkzone I der Bebauung, Radius von 50 m
	Wirkzone II der Bebauung, Radius von 200 m
	100m-Radius vorhandene Störquelle

Planung: vus Ingenieurplanung GmbH&Co.KG

Wolgaster Landstraße 2
17493 Greifswald
Tel.: 03834/345 00 00
E-Mail: greifswald@vius.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	08.09.2021	A. Christiansen-Vas
gezeichnet	08.09.2021	A. Christiansen-Vas
geprüft:	gez. Torsten Schäfer Büroleiter	

Bauherr:  Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Markt 15
17489 Greifswald
Tel.: 03834 / 853 642 32

Lfd.-Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

UMWELTPLANUNG

Universitäts- und Hansestadt Greifswald Straße / Abschn.-Nr. / Station: BBP 118, südl. Fontanestraße	Unterlage / Blatt-Nr.: 1.1 Biotypenkartierung
BBP 118	U1-201-1-2000

Anlage 1.1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße -

aufgestellt:

Anlage 1.2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Betroffener Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert des betroffenen Biotops	Fläche des betroffenen Biotops [m ²]	Lagefaktor (nahe Störquellen=0,75)	Versiegelungszuschlag (nichtvers.=0; teil.=0,2; voll.=0,5)	Eingriffsflächenäquivalent f. Versiegelung EFÄ [m ²]	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbereitigung EFÄ [m ²]	Erläuterung zur Biotopfläche
Baufeld								Annahme: weiterhin Bestand oder Ausgleichsmaßnahmenbezug der Biotope außerhalb direktem Baufeld
Lehmacker (ACL)	0	0,5	3.871	0,75	0,5	1.935	1.451	WA4
			3.871		0,0	0	1.451	
			936	1,00	0,5	468	468	WA4 außerhalb Störung
			936		0,0	0	468	
			753	0,75	0,5	376	282	WA2
			753		0,0	0	282	
			70	1,00	0,5	35	35	WA2 außerhalb Störung
			70		0,0	0	35	
			3.138	0,75	0,5	1.569	1.177	WA3
			3.138		0,0	0	1.177	
			729	0,75	0,5	364	273	WA1
			729		0,0	0	273	
			1.870	0,75	0,5	935	701	WA5
			1.870		0,0	0	701	
			823	1,00	0,5	412	412	WA5 außerhalb Störung
			823		0,0	0	412	
			2.400	0,75	0,5	1.200	900	A1, A2, A3
			129	0,75	0,0	0	48	Übrige Erschließungsanlagen und Grünflächen West
			193		0,2	39	73	
			125		0,0	0	47	
			116	0,75	0,5	58	43	B1
			74	1,00	0,5	37	37	B1 außerhalb Störung
			153	0,75	0,5	77	58	B2
			153	1,00	0,5	76	76	B2 außerhalb Störung
			15	1,00	0,5	8	8	Übrige Erschließungsanl. und Grünfl. Süd
			14		0,0	0	7	
			180	0,75	0,5	90	68	B3
			18	1,00	0,5	9	9	B3 außerhalb Störung
			251	0,75	0,5	125	94	B4
			221	0,75	0,5	110	83	B5
			141	0,75	0,5	71	53	B6
			24	0,75	0,5	12	9	Übrige Erschließungsanl. und Grünfl. Nordwest
			18		0,0	0	7	
Graben, intens. Instandhaltg., trockengefallen o. zeitw. wasserführend (FGY)	0	0,5	100	0,75	0,5	50	37	H-Heine-Str.-Ausbau
			9		0,0	0	4	Übrige Erschließungsanl. und Grünfl. Ost
Ruderale Staudenflur (RHU)	2	3	40	0,75	0,5	20	91	H-Heine-Str.-Verlängerung
			1		0,0	0	2	Übrige Erschließungsanl. und Grünfl. Nordwest
			2		0,2	0	5	A1 West
			2		0,2	0	3	Übrige Erschließungsanl. und Grünfl. Nordwest
Wirtschaftsweg unversiegelt (OVU)	0	0,5	20	0,75	0,2	4	8	WA4 Nordwest
			20		0,0	0	8	
			14		0,0	0	5	Übrige Erschließungsanl. und Grünfl. Nordwest
			21		0,2	4	8	
Ruderale Trittfür (RTT)	0	0,5	2	0,75	0,5	1	1	Übrige Erschließungsanl. und Grünfl. Nordwest
Gesamt			28.836			8.087	11.389	

Berechnung des Eingriffsäquivalents für Versiegelung und Funktionsverlust von Biotopen

Anlage 1.2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Betroffener Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert des betroffenen Biotops	Fläche des funktionsbeeinträchtigten Biotops [m ²]	Wirkfaktor 0,5	Funktionsbeeinträchtigung [m ²]
Wirkzone I				Minderungsfaktor wg. Störquelle 0,75	
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Ruderale Staudenflur (RHU)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Wirtschaftsweg unversiegelt (OVU)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Streuobstwiese (AGS)	3	6	887,4	0,375	1996,65
Graben intens. Instandhaltung (FGB)	1	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Lehmacker (ACL)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Ruderalgebüsch (BLR)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	2	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Ziergarten (PGZ)	0	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Graben trockeng./ zeitw. währ. intens. Instandh. (FGY)	1	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Ruderale Trittfur (RTI)	1	Wertstufe<3, deshalb nach HzE nicht zu berücksichtigen			
Gesamt			887		1.997

Beseitigung	Beeinträchtigung	Versiegelung	Multifunkt. Kompensationsbedarf
11.389	1.997	8.087	21.472,52

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen
Hinweis: Wirkzone II liegt nahezu vollst. innerhalb Wirkzonen der vorhandenen
Bebauung. Verbleibende Biotoptypen werden wg. Wertstufe<3 nicht
berücksichtigt.

Maßnahme	Fläche für Umsetzung	Fläche der Maßnahme	Vorgaben	Bezugsfläche	Anzahl Einheiten	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent
nach HzE 2018	Flächenbez.				(z.B. Bäume)			
M6.21: Baumreihe im Zielbereich Siedlungen wiesenwegbegleitend, parkartig auf Grünfläche	AF 1, AF 2	ca. 6800m ² parkähnliche Grünfläche inkl. Bäume	mind. 50m, alle 6-15m 12m ² unversiegelt	Baumzahl x 25	37	2,0	1,0	1850,00
M6.21: Baumreihe im Zielbereich Siedlungen strassenbegleitend	Planstraße A2, Westseite	100	mind. 50m, alle 6-15m 12m ² unversiegelt	Baumzahl x 25	4	2,0	1,0	200,00
M6.31: Siedlungshecke - Feldheckencharakter	AF 3	1.259	mind. 50m, 3-reihig	gesamte Fläche	1	1,0	1,0	1259,05
M6.22: Einzelbäume Siedlung - zur Erweiterung Streuobstwiese	AF 4	492	12m ² unversiegelt, 16m durchwurzelb.	Baumzahl x 25	13	1,0	1,0	325,00
Gesamt								3.634
Berechnung des Kompensationsszenarios					verbleibender Kompensationsbedarf:			17.838

Baugebiet	EFÄ [m ²]	%
WA1	911	4,68
WA2	1.046	5,37
WA3	3.922	20,14
WA4	6.262	32,15
WA5	3.572	18,34
A1, A2, A3	2.105	10,81
B1	176	0,90
B2	287	1,47
B3	176	0,90
B4	219	1,13
B5	193	0,99
B6	124	0,64
H.-Heine-Str.- Ausbau	198	1,02
Übrige Erschl.&Grünfl.	285	1,46
Summe	19.476	100,00

Zusammenfassung EFÄ (Versiegelung und Funktionsverlust v. Biotopen) nach Baugebiet in m² und %



Legende

- B-Plan 118 - Geltungsbereich
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 118
- Katastergrenzen inklusive vorhandener Bebauung
- Maßnahme 6.21 - Baumreihe Obstgehölze Wiesenweg-begleitend (weiter Stand)
- Maßnahme 6.21 - Baumreihe Obstgehölze westliche Grundstücksgrenzen-begleitend
- Maßnahme 6.31 - Siedlungsschecke - Feldhecken-Art
- Maßnahme 6.22 - Erweiterung Streuwiese
- Maßnahme 6.21 - Baumreihe straßenbegleitend
- Mindestpflanzabstand zu vorhandenen Leitungen

		Datum	Zeichen
bearbeitet	vius	31.08.2021	A. Christians-Vas.
gezeichnet		26.01.2021	A. Christians-Vas.
geprüft:		gez. Torsten Schäfer	Büroleiter

Wolgaster Landstraße 2
17493 Greifswald
Tel.: 03834/345.00.00
E-Mail: greifswald@vius.de

 Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Markt 15 17492 Greifswald Tel.: 03834 / 853 642 32

Lfd.-Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

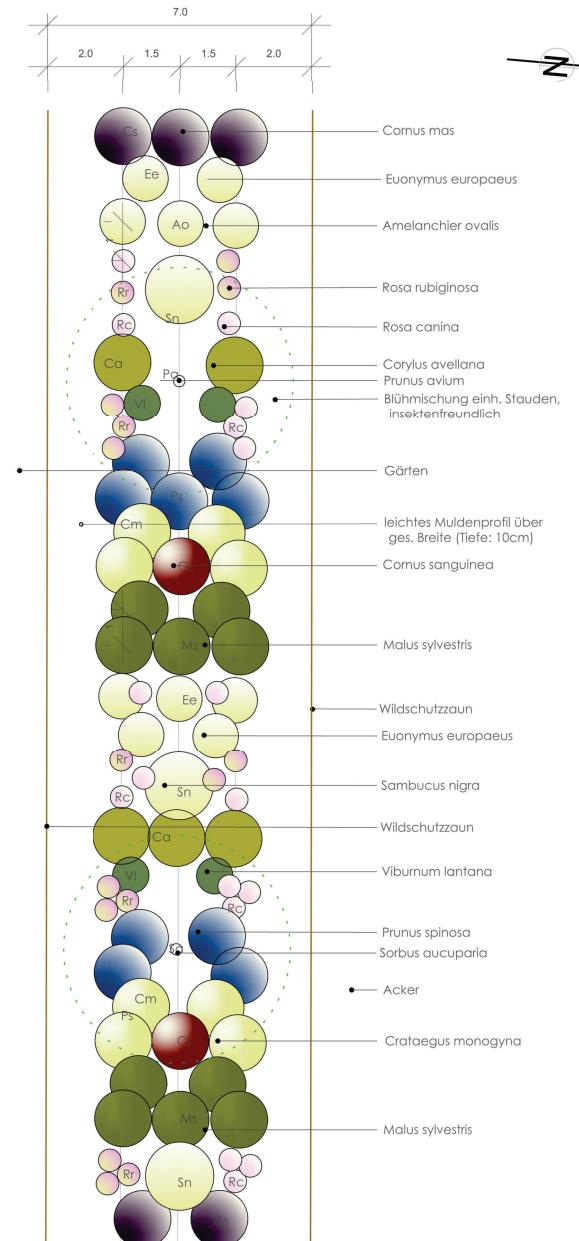
UMWELTPLANUNG

Universitäts- und Hansestadt Greifswald	Unterlage / Blatt-Nr.: 2.1
Straße / Abschn.-Nr. / Station: BBP 118, südl. Fontanestraße	Maßnahmenflächen für die Ausgleichsplanung
PROJIS-Nr.:	Maßstab: 1:1500

Anlage 2.1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße -

aufgestellt:	
Greifswald, den	

Pflanzschema 30m



1		
Planung: VtUS Innenarchitektur, Genth & Co. KG Wolgaster Landstraße 2 17493 Greifswald Tel.: 03834/4200-00 Mail: j.m.schubert@greifswald.de		
	Datum	Zeichen
	09.02.2021	gez. Weikmann
	09.02.2021	gez. Weikmann
	geprüft:	gez. Schäfer Büroleiter

Bauherr: Moltkestr. 15 17493 Greifswald Tel.: 03834/853 642 32 Mail: j.m.schubert@greifswald.de		
--	--	--

Lfd.-Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
----------	------------------	-------	------

AUSGLEICHSMÄßNAHME

M3: freiwachsende Hecke im Siedlungsbereich (Maßnahme 6.31 nach HzE) hier im Feldheckenstreifen. Überhöhte: STU 14/16cm, ansonsten Sträucher: 80/100cm.	Unterlage / Blatt-Nr.: 2/2
PROJ-Nr.:	Pflanzplan
Straße / Abschn.-Nr. / Station: Bebauungsplangebiet 118	
Maßstab: 1:100	

Anlage 2.2 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße -

aufgestellt: Hansestadt Greifswald den
..... den	

Anlage 2.3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –
Obstliste: Liste der rezenten Obstgehölze aus Zeiten der Landwirtschaftsakademie Eldena

Obstsorten aus Akademiezeiten:		Standort der Reiser für Veredelung:
Äpfel:	Purpurroter Cousinot Antonowka Apfel von Akerö Graue Herbstrenette Unbekannt A1 Unbekannt A2 Unbekannt A3 Unbekannt A4	Treidelpfad Treidelpfad Strohkamp Strohkamp Treidelpfad (in Bestimmung befindlich, T. Weiß) Treidelpfad (in Bestimmung befindlich, T. Weiß) Treidelpfad (in Bestimmung befindlich, T. Weiß) Treidelpfad (in Bestimmung befindlich, T. Weiß)
Birnen:	Klevenowsche Birne Gute Graue Leipziger Rettichbirne Unbekannt B1 Unbekannt B2 Colomas Herbstbutterbirne Köstliche von Charneux Gellerts Butterbirne	Treidelpfad Treidelpfad Treidelpfad Strohkamp (in Bestimmung befindlich, T. Weiß) Treidelpfad (in Bestimmung befindlich, T. Weiß) Treidelpfad Treidelpfad Treidelpfad
Kirsche:	Süßkirsche Weiße Spanische Preßsauerkirsche	Strohkamp Strohkamp

als Ergänzung aus der Umgebung empfehlenswert:

Äpfel:	Pommerscher Krummstiel Orleansrenette Goldparmäne Müschners Rosenapfel	(Hrn. T. Weiß, Arboretum, bekannt) (Hrn. T. Weiß, Arboretum, bekannt) (Hrn. T. Weiß, Arboretum, bekannt) (Hrn. T. Weiß, Arboretum, bekannt)
Birnen:	Gelbe Frühbirne Neue Poiteau	(Hrn. T. Weiß, Arboretum, bekannt) (Hrn. T. Weiß, Arboretum, bekannt)

Anlage 3.1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Bebauungsplan Nr. 118
- Südlich Fontanestraße -
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

vius Ingenieurplanung GmbH&Co.KG

Bearbeitung:

Wolgaster Landstraße 2; 17493 Greifswald
Greifswald, September 2021

Dipl.-Landschaftsökologin
Anne Christiansen-Vass

Tel.: 03834 345 0001
Email: a.christiansen-vass@vius.de

I.	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.	Beschreibung	3
2.	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Methodisches Vorgehen	4
II.	Umfang und Wirkung des Vorhabens	5
1.	Lage des Vorhabens	5
2.	Vorhabensbeschreibung	5
3.	Zeitlicher Rahmen	6
4.	Wirkfaktoren	6
5.	Untersuchungsgebiet	7
III.	Bestandserfassung relevanter Arten	8
1.	Datengrundlagen	8
2.	Relevanzprüfung	8
IV.	Konfliktanalyse für die relevanten Arten	15
1.	Artenblätter	15
2.	Maßnahmen des Artenschutzes	18
V.	Fazit	19
VI.	Quellen	20
1.	Rechtsnormen	20
2.	Quellen zur Methodik	20
3.	Fachliche Quellen	20

I. Anlass und Aufgabenstellung

Beschreibung

In der Stadt Greifswald liegt an der Stadtrandsiedlung, südlich an den Bebauungsplan Nr. 25 – Fontanestraße – und westlich an den Bebauungsplan Nr. 110 – Südlich Chamissostraße – angrenzend, eine unbebaute, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche der UHG (s. Abb. 1). Diese sowie ein Randbereich westlich und östlich sind für den Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – vorgesehen.



Abbildung 1: Übersichtskarten (rote Markierung zeigt Lage des Bebauungsplans 118, ohne Maßstab; openstreetmap.org und NordNordWest in Wikipedia.de, 13.01.2021)

Nördlich und östlich grenzen Hausgärten an den Geltungsbereich an, teilweise mit Hckenpflanzungen und vereinzelt mit Großbäumen. Weiter westlich befindet sich der Randbereich der Chausseesiedlung, dazwischen, ein Entwässerungsgraben, sowie an den Geltungsbereich grenzend der Anschluss Regenwassersammler Süd und deren Auslaufbauwerk, zum Brandteichgraben führend. Auch die Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) der o.g. Entwässerung liegt im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs. Außerdem wird die Fläche von mehreren unterirdischen, überörtlichen Leitungen tangiert. Südlich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Laut ISEK Greifswald 2030plus ist die Fläche 38.1 - Herrenhufen Nord in der Wohnbauflächenpriorisierung ausgewiesen als „vorrangig mit Planungsrecht zu versehen und zu erschließen“, mit dem Bebauungsplan Nr. 118 ist die Schaffung von ca. 50 Wohneinheiten anvisiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag soll

- durch das Vorhaben ausgelöste artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG) und
- die betroffenen Arten aufzeigen,
- zur Verhinderung von Verbotsverletzungen Vermeidungsmaßnahmen oder
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzeigen und
- gegebenenfalls Möglichkeiten einer Ausnahme von den Verboten (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) erörtern.

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich der Erhaltungszustand der Population im Gebiet durch die Störung verschlechtert. Stellt sich bei der Prüfung heraus, dass es durch die Baumaßnahme zu erheblichen Schädigungen oder Störungen der Tiere einer lokalen Population kommt und die ökologische Funktion nicht mehr erfüllt ist, ist eine Ausnahmeprüfung durchzuführen und entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Nach Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von diesen Verbots u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen),
- die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen.

Methodisches Vorgehen

Die Bearbeitung erfolgt gemäß des Leitfadens „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2010) sowie nach „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ (LUNG 2012).

II. Umfang und Wirkung des Vorhabens

Lage des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Greifswald, Flur 16 und umfasst Flurstücke 30 sowie teilweise 35/1 (vor allem für Ausgleichsmaßnahme M6.22) sowie teilweise 28 (Straßen- bzw. Wegflurstück 28). Es ist an drei Seiten von lockerer Einfamilienhaus-Bebauung umgeben, das Baufeld selbst liegt vollständig auf landwirtschaftlich genutzter Fläche (Flurstück 30, s. Abb. 2). Nach Süden schließt offenes Feld zunächst ohne strukturierende Elemente an, zur Wohnbebauung nach Westen stellen Grabenstrukturen (Flurstück 35/2), inklusive kleiner Streuobstwiese (Flurstück 35/1), eine landschaftliche Zäsur zur dahinterliegenden Bebauung dar. Der östliche Rand des Plangebiets schließt die Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße ein (Flurstück 28), über die eine Erschließung erfolgen kann. Auch kann das Plangebiet westlich von Norden über die Theodor-Fontane-Straße erreicht werden, dieser Durchgang ist jedoch lediglich durch Fuß- und Radverkehr nutzbar. Die Planung schließt die künftige Gemeindeverbindungsstraße nicht ein.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße

Vorhabensbeschreibung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebiets zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, orientiert an der Nachfrage für Eigenheime. Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplans erfolgt über die Heinrich-Heine-Straße in Erweiterung der Stadtrandsiedlung als verkehrsberuhigter Bereich. Für die Bebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,5 inklusive Nebenflächen vorgesehen, in der Planung enthalten sind Spielplätze und Grünflächen. Die Ausgleichsplanung wird teilweise integriert (Baum- und Heckenpflanzungen) und teilweise durch Ökopunkte gedeckt.

Zeitlicher Rahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird so schnell wie möglich nach der Erteilung der Genehmigung angestrebt. Die Bauzeit für die Umsetzung ist abhängig von der konkreten Planung für die Bebauung.

Wirkfaktoren

Die maßgeblichen Wirkungen des B-Plans beruhen auf der Überschneidung des Baufeldes für Wohnbebauung mit bisher intensiv agrarisch genutzter Fläche.

4.1. Baubedingte Wirkfaktoren

(*Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die allerdings durchaus dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können.*)

Durch die Baufeldfreimachung entfällt Acker-Habitat sowie ein Teil eines unbefestigten Weges mit angrenzender Ruderalvegetation. Durch diese Arbeiten kann es zu Verletzungen/Tötungen von Tieren kommen. Diese können weiterhin auch eintreten, wenn bei Tiefbauarbeiten tiefe Gruben angelegt werden und es keine Fluchtmöglichkeit nach Stürzen hinein gibt. Im Baufeld kommt es bauzeitlich zu Beeinträchtigungen durch Bodenabgrabungen/-aufschüttungen, Verdichtung, Versiegelung, Grundwasserhaltung, Lärm- und Schadstoffemission sowie Bewegungen während der Baumaßnahmen. Dadurch kann es zu Vergrämungseffekten, baubedingten temporären Lebensraumverlusten etc. kommen. Auch für Vorkommen von Tieren im weiteren Vorhabenumfeld sind baubedingte Störungen (Lärm, Bauarbeiter, Baufahrzeuge etc.) möglich.

4.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren

(*Anlagebedingte Wirkfaktoren gehen über die Bauphase hinaus.*)

Der baubedingte Lebensraumverlust wirkt durch den Bau der Gebäude und Verkehrswege dauerhaft fort. Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu Verlust von Fortpflanzungs- und Nahrungshabiten. Allerdings werden durch die Bebauung neue Strukturen geschaffen, die eine Besiedelung entsprechend angepasster Lebewesen ermöglicht. Besonders die Pflanzung von Bäumen, Baumreihen, Streubstwiese und Hecken sowie die Hausgärten und Gebäude selbst führen zur Schaffung neuer potenzieller Habitate.

4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

(*Betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch den Betrieb der Anlage.*)

Durch Nutzung des Wohngebietes sind dauerhafte bzw. wiederkehrende Wirkungen (Lärm, Personen, Verkehr, Beleuchtung) zu erwarten. So können Personen durch optische und akustische Reize beispielsweise Scheuchwirkung auf die Fauna (Vögel, Säugetiere) haben. Auch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann Tiere beeinträchtigen (Blendung, Lock- und Vergrämungseffekte sowie veränderte Rhythmisik).

4.4. Zusammenfassung

Zu erwartende Beeinträchtigungen im Sinne einer schutzwert- und funktionsbezogenen Konfliktanalyse (baubedingt, anlagenbedingt, betriebsbedingt) sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens und der Umfang der erwirkten Beeinträchtigung

baubedingte potenzielle Wirkfaktoren und Beeinträchtigung:	Wirkdauer und Bedeutung
- akustische und visuelle Reize durch Personen- und Fahrzeugbewegungen (Baufahrzeuge) im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Emission von Schadstoffen und Staub durch den Baustellenverkehr, Arbeits- und Betriebsmittel	unbedeutend, zeitlich begrenzt

Beschädigungs- und Verletzungsrisiken von	bedeutend, zeitlich begrenzt
- Tieren und Pflanzen im Zuge der Baufeldfreimachung	
- Lebensraumverluste für Tierarten der Ackerbiotope durch Baufeldfreimachung	bedeutend, dauerhaft
anlagenbedingte potenzielle Wirkfaktoren:	
- Lebensraumverluste durch Bebauung	bedeutend, dauerhaft
- Barrierewirkung	dauerhaft, unbedeutend
betriebsbedingte potenzielle Wirkfaktoren und Folgewirkungen	
Schallemission durch Betrieb und Nutzung der	
- entstandenen Gebäude, Außenanlagen und Straßen	dauerhaft, unbedeutend
- optische Störungen durch menschliche Präsenz und Lichtemission	dauerhaft, u.U. bedeutend

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich im Messtischblattquadranten 1946-1, das Plangebiet umfasst die Flurstücke 30 sowie teilweise 35/1 und 28 (Flurstück Heinrich-Heine-Straße Süd; siehe Abb. 3). Sämtliche Konfliktpunkte hinsichtlich des Verlustes von Lebensräumen liegen innerhalb des Betrachtungsraumes. Darüber hinaus werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertungen auch Lebensräume außerhalb des eigentlichen Plangebietes berücksichtigt, sofern für darin lebende Tiere Wechselbeziehungen mit den Lebensräumen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

Eine genauere Beschreibung der Biotope im Untersuchungsgebiet ist der Biotoptypenkartierung bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.



Abbildung 3: Vorhabengebiet (Geltungsbereich des B-Plans 118; nach GAIA-MV, 25.08.2021)

III. Bestandserfassung relevanter Arten

Datengrundlagen

1.1. In M-V zu berücksichtigende Arten

Von 6 Pflanzen- und 50 Tierarten des Anhanges IV der FFH-RL sind Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern bekannt. In Mecklenburg-Vorpommern gibt es aktuell 185 heimische Brutvogelarten. Rastvögel sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. In der vorliegenden Prüfung werden die FFH-Arten sowie die europäischen Vogelarten berücksichtigt.

1.2. Daten des Kartenportal Umwelt (LUNG)

Die LINFOS-Daten des LUNG geben Auskunft über (potenziell standortspezif. Punkte hervorgehoben):

- **Vorkommen von störungsempfindlichen Großvogelarten und Kormorankolonien**
- Lage, Bewertung und Artenzusammensetzung von Rastgebieten für Wat- und Wasservögel
- Nachweise von bedeutenden Muscheln und Schnecken
- Nachweise von Fischen und Rundmäulern
- Kartierung und Totfunde des Fischotters sowie Bewertung von Querungsbauwerken
- Kartierung der Biberreviere
- **Nachweise von Kammmolch und Rotbauchunke**
- **Kartierung der Brutvögel**
- **Nachweise von Pflanzen**

1.3. Verbreitungskarten der FFH-Arten (BfN 2019)

Die „kombinierten Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ des BfN aus dem nationalen FFH-Bericht der Jahre 2019 geben Auskunft über aktuelle Vorkommen der FFH-Arten auf der Ebene von Messtischblättern.

1.4. Erfassungen

Eine vollständige Kartierung der Flächen wurde nicht durchgeführt. Eine Begehung hat am 19. Dezember 2020 stattgefunden, eine Brutvogelkartierung dreier vulnerabler Arten wurde 2021 erstellt.

1.5. Literaturauswertung

Für die Relevanzprüfung und die Konfliktanalyse wurden zahlreiche Literatur- und Internetquellen (siehe Kapitel Quellen) ausgewertet.

Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ sowie die „Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (BStMI 2015). Als Grundlage der Relevanzprüfung werden die Ergebnisse der Erfassungen und Verbreitungskarten (siehe Pkt. 1.2 bis 1.5) herangezogen. Für nicht erfasste Artengruppen wird anhand der Biotopausstattung die Eignung des Vorhabengebietes als Lebensraum für relevante Arten abgeleitet und eine mögliche Betroffenheit hinsichtlich der Wirkfaktoren dargestellt (= Potenzialanalyse).

Im Folgenden wird die Relevanz der zu betrachtenden Artengruppen zusammengefasst.

Berücksichtigt wird die aktuellste Fortschreibung der jeweiligen Roten Liste:

Legende

(V) Art der Vorwarnliste	* = prioritäre Art (o) ausgestor- ben/verschollen	(3) gefährdet
(R) extrem selten Gefärd. unbek. Aus-	(1) vom Aussterben be- droht	(4) potenziell gefährdet
(G) maßes		
(D) Daten mangelhaft	(2) stark gefährdet	

2.1. Farn- und Blütenpflanzen

Folgende Gefäßpflanzenarten sind nach Anhang IV der FFH RL (LUNG 2019) zu betrachten:

wissenschaftl. Artnname	deutscher Artnname	An- hang IV	RL D	RL M-V
<i>Angelica palustris</i> HOFFM.	Sumpf-Engelwurz	x	2	1
<i>Apium repens</i> KOCH	Kriechender Sellerie/Scheiberich	x	1	2
<i>Botrychium simplex</i> E. HITCHC.	Einfacher Rautenfarn	x	2	0
<i>Caldesia parnassifolia</i> PARLF.	Herzlöffel	x	1	0
<i>Cypripedium calceolus</i> L.	Frauenschuh	x	3	R
* <i>Jurinea cyanoides</i> RBCH.	Sand-Silberscharte	x	2	1
<i>Liparis loeselii</i> RICH.	Sumpf-Glanzkraut	x	2	2
<i>Luronium natans</i> RAF.	Froschkraut	x	2	1
<i>Pulsatilla patens</i> MILL.	Finger-Küchenschelle	x		k.A.
<i>Saxifraga hirculus</i> L.	Moorsteinbrech	x	1	0
<i>Thesium ebracteatum</i> HAYNE	Vorblattloses Leinblatt	x	1	0

Zu berücksichtigende Gefäßpflanzenarten **kommen im UG nicht vor**, da geeignete Habitate fehlen. Ein Abgleich mit den „kombinierten Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ (BfN 2019) sichert dies zusätzlich ab.

2.2. Wirbellose

Folgende Wirbellose sind nach Anhang IV der FFH RL (LUNG 2019) zu betrachten:

Mollusken

wissenschaftl. Art- name	deutscher Artname	Anhang IV	RL D	RL M-V
<i>Anisus vorticulus</i> L.	Zierliche Tellerschnecke	x	1	1
<i>Unio crassus</i> PHILIPSSON	Bachmuschel, Gemeine Flussmu- schel	x	1	1

Zu berücksichtigenden Mollusken **kommen im UG nicht vor**, da geeignete Habitate fehlen. Dies ist durch Abgleich mit den „kombinierten Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ (BfN 2019) nochmals abgesichert.

Libellen

wissenschaftl. Artnname	deutscher Artnname	Anhang IV	RL D	RL M-V
<i>Aeshna viridis</i> Ev.	Grüne Mosaikjungfer	x	1	2
<i>Gomphus flavipes</i> CHARP.	Asiatische Keiljungfer	x	G	Elbe
<i>Leucorrhinia albifrons</i> BURMST.	Östliche Moosjungfer	x	1	1
<i>Leucorrhinia caudalis</i> CHARP.	Zierliche Moosjungfer	x	1	0
<i>Leucorrhinia pectoralis</i> CHARP.	Große Moosjungfer	x	2	2
<i>Sympetrum paedisca</i> BRAUER	Sibirische Winterlibelle	x	2	1

G. flavipes wurde erst nach Erstellung der Roten Liste im Jahre 2001 an der Elbe nachgewiesen; vorher war kein Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern bekannt.

Zu berücksichtigende Libellen **kommen im UG nicht vor** – das Verbreitungsgebiet der Zierlichen und Großen Moosjungfer erstreckt sich über das UG, jedoch befindet sich im UG kein potenzielles Habitat (echte Seen bzw. Sölle), die weiteren Libellenarten haben hier kein Verbreitungsgebiet (BfN 2019).

Falter

wissenschaftl. Artnname	deutscher Artnname	Anh IV	RL D	RL M-V
<i>Euphydryas maturna</i> L.	Maivogel	x	1	1
<i>Lycaena dispar</i> HAW.	Großer Feuerfalter	x	2	2
<i>Lycaena helle</i> D.&S.	Blauschillernder Feuerfalter	x	2	Ueck
<i>Lopinga achine</i> SCOP.	Gelbringfalter	x	2	0
<i>Maculinea arion</i> L.	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläul.	x	3	0
<i>Proserpinus proserpina</i> PALL.	Nachtkerzenschwärmer	x	V	4

Lycaena helle wurde erst nach Erstellung der Roten Liste im Ücketal entdeckt (HENNICKE 1996), andere Nachweise lagen Anfang der 1990er Jahre bereits mehr als 30 Jahre zurück; *Hervorgehoben sind Arten, deren Verbreitungsgebiet sich über das Vorhaben erstreckt* („kombinierte Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“; BfN 2019)

Das Verbreitungsgebiet des Großen Feuerfalters erstreckt sich über das UG, jedoch befindet sich im UG kein potenzielles Habitat (Flusstalmoore, ungestörte Gräben mit *Rumex hydrolapathum* bzw. Moore; auch sind lt. BfN 2019 keine konkreten Vorkommen im betreffenden MTBQ bekannt). Der Gelbringfalter sowie der Bläuling haben hier kein Verbreitungsgebiet (BfN 2019). Demnach kann eine Gefährdung der betrachteten Falterarten ausgeschlossen werden.

Nach Abgleich mit den „kombinierten Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ (BfN 2019) kommt *P. proserpina* in Betracht, im Umfeld des Plangebietes sind Gräben mit *Epilobium* gegeben. In die Ufervegetation ist kein Eingriff geplant, sodass eine direkte Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Jedoch kann bau- und betriebsbedingte Beleuchtung diese nachtaktive Art beeinflussen (Fortpflanzung, Orientierung, Prädationsdruck durch Lockwirkung).

Da durch den B-Plan 118 eine potenzielle Beeinträchtigung des Nachtkerzenschwärmers **nicht ausgeschlossen** werden kann, sind Vermeidungsmaßnahmen wie folgt vorzunehmen:

V1: Im Beleuchtungskonzept ist vorzusehen, dass die Grabenuferbereiche weitestmöglich unbeleuchtet bleiben. Auch ist insektenfreundliches Licht (<2500 K) sowie die Abschirmung der Laternen nach oben zu gewährleisten. Weiterhin ist durch Dimmen oder Abschaltung die nächtliche Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Lichtberechnung ist diesbezüglich zu prüfen. Bei Beleuchtungsbedarf während des Baubetriebs im Sommerhalbjahr (1. April bis 30. September) ist ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Käfer

wissenschaftl. Artnname	deutscher Artnname	Anh IV	RL D	RL M-V
<i>Dytiscus latissimus</i> L.	Breitrand	x	1	1
<i>Graphoderus bilineatus</i> DEG.	Schmalbindiger Breitflügeltauchkäfer	x	1	1
* <i>Osmoderma eremita</i> SCOP.	Eremit, Juchtenkäfer	x	2	3
<i>Cerambyx cerdo</i> L.	Großer Eichenbock, Heldbock	x	1	1

Zu berücksichtigende Käfer **kommen im UG nicht vor**, da geeignete Habitate fehlen; nach Abgleich mit den „kombinierten Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ (BfN 2019) stellt das UG ohnehin kein Verbreitungsgebiet für diese Arten dar.

2.3. Fische

Zu berücksichtigende Fische **kommen im UG nicht vor**, da geeignete Habitate (entsprechende Gewässer) fehlen.

2.4. Amphibien

Folgende Amphibien sind nach Anhang IV der FFH RL (LUNG 2019) zu betrachten:

wissenschaftl. Artname	deutscher Artnname	Anhang IV	RL D	RL M-V
<i>Bombina bombina</i> L.	Rotbauchunke	x	1	2
<i>Bufo calamita</i> LAUR.	Kreuzkröte	x	3	2
<i>Bufo viridis</i> LAUR.	Wechselkröte	x	2	2
<i>Hyla arborea</i> L.	Laubfrosch	x	2	3
<i>Pelophylax lessonae</i> CAMERANO	Kleiner Wasser-, Teichfrosch	x	G	2
<i>Pelobates fuscus</i> LAUR.	Knoblauchkröte	x	3	3
<i>Rana arvalis</i> NILSS.	Moorfrosch	x	2	3
<i>Rana dalmatina</i> FITZ.	Springfrosch	x	2	1
<i>Triturus cristatus</i> LAUR.	Kammmolch	x	3	2

Hervorgehoben sind Arten, deren Verbreitungsgebiet sich über das Vorhaben erstreckt und die Vorkommen im betreffenden MTB gelistet haben („kombinierte Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“; BfN 2019)

B. bombina, *B. calamita*, *R. dalmatina* und *P. lessonae* haben laut den „kombinierten Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ (BfN 2019) hier kein Verbreitungsgebiet. Das Verbreitungsgebiet der weiteren zu berücksichtigenden Amphibienarten deckt sich jedoch mit dem betreffenden MTBQ. *R. arvalis* ist auf der Ackerfläche selbst nicht anzunehmen und im direkten Umfeld unwahrscheinlich, da hier keine moorigen Habitatstrukturen vorherrschen (eine Wanderung von Individuen aus oder in Richtung potenzieller Habitate um den Brandteichgraben nahe der Chausseestraße ist durch Acker bzw. Siedlungsstruktur ebenfalls nicht anzunehmen). Vorkommen von *P. fuscus* sind ebenfalls nicht anzunehmen, da keine „grabbaren“, sandigen Böden vorherrschen.

B. viridis hat hier ihr Verbreitungsgebiet, temporäre Wasseransammlungen als Laichhabitatem, beispielsweise tiefe Traktorspuren, sind gegeben. Sie gilt als „Kulturfolger“ und das Plangebiet sowie das Umfeld weisen potenzielle Habitate auf. Auch *H. arborea* lässt sich im UG nicht ausschließen, da Teiche bzw. temporäre Kleingewässer ditekt oder im Umfeld gegeben sind. *T. cristatus* bevorzugt zwar Sölle, die im UG nicht vorhanden sind, ist aber aufgrund der Grabenstrukturen und des Siedlungshabits nicht auszuschließen.

Da durch den B-Plan 118 eine potenzielle Beeinträchtigung der im vorigen Absatz diskutierten Amphibienarten **nicht ausgeschlossen** werden kann, sind Vermeidungsmaßnahmen wie folgt vorzunehmen:

V2: Während der Amphibienwanderung und -laichzeit (März bis Mai) ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die auf Wanderbewegungen bzw. vorhandenen Laich kontrolliert. Bei positivem Befund ist Laich geeignet umzusiedeln bzw. der Baubereich durch Amphibienzäune vom Umfeld abzugrenzen – der Verlauf wird von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt – dabei sind Amphibien, die sich bereits im Baufeld befinden, geeignet umzusetzen.

2.5. Reptilien

Folgende Reptilien sind nach Anhang IV der FFH RL (LUNG 2019) zu betrachten:

wissenschaftl. Artnname	deutscher Artnname	Anhang IV	RL D	RL M-V
<i>Coronella austriaca</i> LAUR.	Schlingnatter, Glattnatter	x	3	1
<i>Emys orbicularis</i> L.	Europäische Sumpfschildkröte	x	1	1
<i>Lacerta agilis</i> L.	Zauneidechse	x	3	2

L. agilis hat zwar laut den „kombinierten Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ (BfN 2019) u.a. hier ihr Verbreitungsgebiet, jedoch ist ein Vorkommen aufgrund des Fehlens von sonnenexponierten, offenen Kleinstrukturen mit lockerem Substrat im UG **nicht anzunehmen**, im gesamten MTB ist lt. BfN kein bekanntes Vorkommen gelistet. Andere o.g. Reptilienarten kommen im UG nicht vor, da geeignete Habitate fehlen. Dies ist durch Abgleich mit den „kombinierten Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“ (BfN 2019) nochmals abgesichert.

2.6. Vögel

Rastvögel

Das Modell der Vogelzug-Dichte modelliert durchs Vorhabengebiet den Übergang von Zone A (hohe bis sehr hohe Dichte) in Richtung der Öffnung nach Süden zu Zone B (mittlere bis hohe Dichte; LUNG-Kartenportal). Das Baufeld selbst ist lt. „Landesweiter Analyse & Bewertung der Landschaftspotenziale“ für die Vogelrast als weder saisonal noch ganzjährig relevant eingestuft (LUNG-Kartenportal). Faktisch ist es weder für Zugvögel noch für Wintergäste relevant, da hier die räumliche Einkesselung durch Siedlungen viele Störungen auf potenzielle Rast- und Wintergäste verursachen (Spaziergänger*innen, Fahrradfahrer*innen, jeweils häufig mit Hunden). Folglich sind **keine direkten und indirekten Beeinträchtigungen** durch die Umsetzung des B-Plans 118 zu erwarten.

Brutvögel

Da für das Plangebiet keine vollständige, detaillierte Kartierung von Brutvogelarten erfolgt ist und seit 2019 keine Jahresberichte der Fachgruppe Ornithologie der Uni Greifswald mehr angefertigt werden, wird die Eignung für Brutvögel anhand einer Potentialanalyse abgeschätzt. Betrachtet werden die europäischen Vogelarten. Ergänzend wurde eine Kartierung der vulnerablen Brutvogelarten des UG 2021, Anlage 3.2 angefertigt.

Gehölz- und Gebäudebrüter sind nicht zu erwarten, da sich derzeit weder Gebäude noch Gehölze im Baufeld befinden. Die Hecken- und Gebüsche-Strukturen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie die Streuobstwiese (ca. 900 m²), die beispielsweise als Ansitz dienen könnten, bleiben auch künftig bestehen. (Reste von Nestern der

vorherigen Brutsaison konnten bei der Begehung im Dezember 2020 nicht nachgewiesen werden.) Störungsempfindliche Arten sind hier aufgrund der Lage an der Siedlungsgrenze nicht zu erwarten.

Offenlandarten sind nicht von vornherein auszuschließen, da sich das Baufeld größtenteils auf dem Acker befindet und an den Grünlandstreifen am westlichen Graben angrenzt. Hier kommen vor allem Braunkehlchen *Saxicola rubetra*, Feldlerche *Alauda arvensis*, Goldammer *Emberiza citrinella*, Grauammer *Miliaria calandra*, Kiebitz *Vanellus vanellus*, Rebhuhn *Perdix perdix* und die Wiesenweihe *Circus pygargus* (lt. LUNG-Kartenportal als Sichtung im MTBQ gelistet) in Betracht. Ihre Anwesenheit auf den angesprochenen Flächen ist jedoch aufgrund der Störungen (Spaziergänger*innen häufig mit Hund, spielende Kinder) als unwahrscheinlich anzunehmen, ohne detaillierte Kartierung kann eine **Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen** werden. Daher wurden 2021 für die lt. Unterer Naturschutzbehörde anzunehmenden Arten Goldammer, Grauammer und Feldlerche Kartierungen durchgeführt (s. Unterlage 3.2), wonach auf der Planfläche kein Vorkommen besteht.

Für den betreffenden Messtischblattquadranten werden im LUNG-Kartenportal (abgerufen im Februar 2021 drei Horste des Weißstorchs (*Ciconia ciconia* L.) gelistet.

Laut der ehrenamtlichen Weißstorch-Erfassungs-Karte (weissstorcherfassung.de) sowie der NABU-LAG Weißstorchschutz M-V Karte befinden sich im weiteren Umfeld des Vorhabens zwei Horste (Hinrichshagen Hof I: 1,3km, Grimmer Straße: 1,5 km) und waren in den letzten drei Jahren mehrfach bzw. durchgehend besetzt, 2021 waren beide besetzt (Horstbetreuer Herr Tetzlaff mündl., 01.09.2021). In den vergangenen Jahren wurden sporadisch Störche in den Vorhaben-umgebenden Bereichen gesichtet – eine direkte Beeinträchtigung ist jedoch nicht gegeben, da die Wiesen- und Graben-Bereiche nicht zum Plangebiet gehören. Die mittelbare Beeinflussung ist als unwahrscheinlich anzunehmen, da bei den Individuen, die diese Habitate aufsuchen, eine Adaption an menschliche Nähe anzunehmen ist.

Da durch den B-Plan 118 eine potenzielle Beeinträchtigung der Offenlandbrüter **nicht vollständig ausgeschlossen** werden kann, sind Vermeidungsmaßnahmen wie folgt vorzunehmen:

V3: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. zwischen dem 01. September und dem 28. Februar erfolgen. Ist ein derartiger Eingriff in diesem Zeitraum unabwendbar, sind die betreffenden Flächen durch eine ökologische Baubegleitung auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte ein Brutgeschehen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel aufzuschieben.

V4: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen auf den Wiesenbereichen westlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, muss eine Befahrung mit Baufahrzeugen oder vorübergehende Lagerung von Substrat (Bodenaushub, Baumaterial) ausgeschlossen werden.

2.7. Säugetiere

Terrestrische Säugetiere

Die nach Anhang IV der FFH-RL zu betrachtenden terrestrischen Säugetiere (Fischotter *Lutra lutra*, Biber *Castor fiber*, Haselmaus *Muscardinus avellanarius*, Wolf *Canis lupus*) haben im Geltungsbereich entweder kein Verbreitungsgebiet (*C. lupus*, *M. avellanarius*) oder keine bekannte Vorkommen (Negativnachweis für *L. lutra*; LUNG-Kartenportal) noch potenzielle Habitate (*C. fiber*). Folglich ist eine **Beeinträchtigung terrestrischer Säugetiere auszuschließen**.

2.8. Fledermäuse

Folgende Fledermaus-Arten sind nach Anhang IV der FFH RL (LUNG 2019) zu betrachten:

wissenschaftl. Artnname	deutscher Artnname	Anhang IV	RL D	RL MV	BfN
<i>Barbastella barbastellus</i> SCHREB.	Mopsfledermaus	x	2	1	
<i>Eptesicus nilssonii</i> KEYS. ET BLAS.	Nordfledermaus	x	G	0	
<i>Eptesicus serotinus</i> SCHREB.	Breitflügelfledermaus	x	G	3	x
<i>Myotis brandtii</i> Ev.	Große Bartfledermaus	x	V	2	
<i>Myotis dasycneme</i> BOIE	Teichfledermaus	x	D	1	
<i>Myotis daubentonii</i> KUHL	Wasserfledermaus	x	*	4	x
<i>Myotis myotis</i> BKH.	Großes Mausohr	x	V	2	
<i>Myotis mystacinus</i> KUHL	Kleine Bartfledermaus	x	V	1	
<i>Myotis nattereri</i> KUHL	Fransenfledermaus	x	*	3	x
<i>Nyctalus leisleri</i> KUHL	Kleiner Abendsegler	x	D	1	
<i>Nyctalus noctula</i> SCHREB.	Abendsegler	x	V	3	x
<i>Pipistrellus nathusii</i> KEYS. ET BLAS.	Rauhhautfledermaus	x	*	4	x
<i>Pipistrellus pipistrellus</i> SCHREB.	Zwergfledermaus	x	*	4	x
<i>Pipistrellus pygmaeus</i> LEACH	Mückenfledermaus	x	D	G	x
<i>Plecotus auritus</i> L.	Braunes Langohr	x	V	4	
<i>Plecotus austriacus</i> J. FISCHER	Graues Langohr	x	2	G	
<i>Vespertilio murinus</i> L.	Zweifarbfledermaus	x	D	1	

Hervorgehoben sind Arten, deren Verbreitungsgebiet sich über das Vorhaben erstreckt und die Vorkommen im betreffenden MTB gelistet haben („kombinierte Vorkommens- und Verbreitungskarten der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie“; BfN 2019)

Im MTB des Vorhabens sind bis auf *B. barbastellus*, *E. nilssonii*, *M. dasycneme* und *P. austriacus* sämtliche oben gelistete Fledermausarten mit Verbreitungsgebiet und bekanntem Vorkommen gelistet (BfN 2019). Das Baufeld bietet keine Strukturen mit Quartiereignung (Bäume, Höhlen, Gebäude). Allerdings ist die Nutzung als Nahrungshabitat anzunehmen. Das Vorhabengebiet ist nachts derzeit relativ störungsarm, Gräben und benachbarte Hecken stellen Leitstrukturen dar. Da die Leitstrukturen erhalten bleiben und durch Maßnahme **V1** die nächtliche Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert wird, kann davon ausgegangen werden, dass durch Umsetzung des B-Plans 118 **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Nahrungshabitats erfolgt.

IV. Konfliktanalyse für die relevanten Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen der im Kapitel 3.2 als betroffen genannten Arten angewendet.

1. Artenblätter

1.1. Falter

Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>)	
Schutzstatus	
<input checked="" type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	
Bestandsdarstellung	
<p>Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV: <i>Dieser dämmerungs- und nachtaktive Schwärmer benötigt Nektar aus Blüten der Wiesen und Ruderalfuren (u.a. Nelkengewächse, Schmetterlingsblütler). Die Fraßpflanzen der Raupen sind verschiedene Weidenröschenarten und die Nachtkerze. Hierbei werden begünstigte Mikroklimata bevorzugt. In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Art zwar in mehreren Gegenden vor, genaue Bestandsgrößen sind jedoch nicht bekannt.</i></p>	
<p>Vorkommen im Untersuchungsraum <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell vorkommend <i>Gemäß der Potenzialanalyse (Vorhandensein potenzieller Habitate) ist im UG von Vorkommen auszugehen.</i></p>	
Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
<p>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):</p> <p>V1: Im Beleuchtungskonzept ist vorzusehen, dass die Uferbereiche weitestmöglich unbeleuchtet bleiben. Auch ist insektenfreundliches Licht (<2500 K) sowie die Abschirmung der Laternen nach oben zu gewährleisten. Weiterhin ist durch Dimmen oder Abschaltung die nächtliche Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Lichtberechnung ist diesbezüglich zu prüfen. Bei Beleuchtungsbedarf während des Baubetriebs im Sommerhalbjahr (1. April bis 30. September) ist ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.</p>	
<p>Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):</p> <p>Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen</p> <p><input type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen <u>nicht</u> signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt <u>nicht</u> signifikant an</p> <p><i>Habitatpotenziale bestehen im UG im westlichen Randbereich, der nicht zum Baufeld gehört. Durch LED-Beleuchtung ist direkte Tötung ausgeschlossen, ein erhöhter Prädatorendruck durch die vorgegebene Beleuchtung ist nicht signifikant.</i></p>	
<p>Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG</p> <p>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</p> <p><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><i>Die Beeinträchtigung der Orientierung und Fortpflanzung durch Beleuchtung ist anzunehmen, jedoch durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept zu minimieren (Maßnahme V1).</i></p>	
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):</p> <p><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</p> <p><input type="checkbox"/> Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen</p> <p><input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden</p> <p><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p><i>Der B-Plan 118 beinhaltet keine Beseitigung der Habitate..</i></p>	
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	
<p>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p><input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)</p>	

1.2. Amphibien

Amphibien (<i>Bufo viridis</i>, <i>Hyla arborea</i>, <i>Pelobates fuscus</i>, <i>Rana arvalis</i>, <i>Triturus cristatus</i>)	
Schutzstatus	
<input checked="" type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	
Bestandsdarstellung	
Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV: <i>Die o.g. Amphibien (in Mecklenburg-Vorpommern nahezu flächendeckend vorkommend) wandern jährlich im Frühjahr bei geeigneter Witterung aus den Winterquartieren (Stein-, Ast-, Laubhaufen, Erdlöcher bspw. in den Gärten) zum Laichgewässer (westl. UG). Einige Arten wählen als Laichhabitat u.a. temporäre Kleinstgewässer (z.B. Pfützen in tiefen Traktorspuren).</i>	
Vorkommen im Untersuchungsraum <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell vorkommend	
<i>Gemäß der Potenzialanalyse (Vorhandensein potenzieller Habitate) ist im UG von Vorkommen auszugehen.</i>	
Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):	
V2: Während der Amphibienwanderung und -laichzeit (März bis Mai) ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die auf Wanderbewegungen bzw. vorhandenen Laich kontrolliert. Bei positivem Befund ist Laich geeignet umzusiedeln bzw. der Baubereich durch Amphibienzäune vom Umfeld abzugrenzen – der Verlauf wird von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt – dabei sind Amphibien, die sich bereits im Baufeld befinden, geeignet umzusetzen.	
Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):	
Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen	
<input type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an	
<input checked="" type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen <u>nicht</u> signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt <u>nicht</u> signifikant an	
<i>Habitatpotenziale (Gräben, Gebüsch, Acker) bleiben im UG oder im direkten Umfeld erhalten. Ein Verletzungs-/Tötungsrisiko durch Autoverkehr wird im vollständig verkehrsberuhigten Bereich als gering eingeschätzt. Bauzeitlich gewährleistet V2 den §44 Abs 1 Nr. 1.</i>	
Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG	
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten	
<input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population	
<input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population	
<i>Potenzielle Hauptlaichhabitale (Gräben) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Potenziell vorhandenen Wanderrouten im Baufeld wird bauzeitlich mittels der Maßnahme V2 begegnet, anlage- und betriebsbedingt (Hausgärten wären weiterhin durchquerbar und stellen ihrerseits neue potenzielle Habitate) sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten..</i>	
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):	
<input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten	
<input type="checkbox"/> Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen	
<input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden	
<input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt	
<i>Habitatpotenziale (Gräben, Gärten, Gebüsch, Acker) bleiben im UG oder im direkten Umfeld erhalten. Bauzeitlich gewährleistet V2 den §44 Abs 1 Nr. 3.</i>	
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
<input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)	
<input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)	

1.3. Vögel

Offenland-Arten (u.a. <i>Saxicola rubetra</i>, <i>Alauda arvensis</i>, <i>Emberiza citrinella</i>, <i>Miliaria calandra</i>, <i>Vanellus vanellus</i>, <i>Perdix perdix</i>, <i>Circus pygargus</i>)	
Schutzstatus	
Rote Listen D + MV: Einige Arten aus dieser Gruppe sind in MV und/oder D als „2: stark gefährdet“ gelistet	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung	
<p>Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV: <i>Die Arten des Offenlandes (Wiesen, Felder) errichten ihre Nester am Boden. Ihre Fortpflanzungszeit dauert von Anfang März bis Ende August. Beispielsweise das Rebhuhn gilt in MV als „stark gefährdet“.</i></p>	
<p>Vorkommen im Untersuchungsraum <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potentiell vorkommend</p> <p>Gemäß der Potenzialanalyse (Vorhandensein potenzieller Habitate) sind Vorkommen dieser Gruppe im UG nicht auszuschließen.</p>	
Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF): <p>V3: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. zwischen dem 01. September und dem 28. Februar erfolgen. Ist ein derartiger Eingriff in diesem Zeitraum unabwendbar, sind die betreffenden Flächen durch eine ökologische Baubegleitung auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte ein Brutgeschehen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ausliegen der Jungvögel aufzuschieben.</p> <p>V4: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen auf den Wiesenbereichen westlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, muss eine Befahrung mit Baufahrzeugen oder vorübergehende Lagerung von Substrat (Bodenauhub, Baumaterial) ausgeschlossen werden.</p>	
<p>Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):</p> <p>Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen</p> <p><input type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen <u>nicht</u> signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt <u>nicht</u> signifikant an</p> <p>Um Tötungen oder Verletzungen insbesondere von Eiern und Jungvögeln während der Baufeldfreimachung zu vermeiden, sind Maßnahmen V3 und V4 zu beachten. Anlage- und betriebsbedingte Tötungen oder Verletzungen sind nicht zu erwarten, da Habitate im UG oder im direkten Umfeld erhalten bleiben.</p>	
<p>Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG</p> <p>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</p> <p><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p>Eine erhebliche Störung ist unter Einhaltung von V3 und V4 nicht anzunehmen.</p>	
<p>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen</p> <p><input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden</p> <p><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p>Durch die Baufeldfreimachung wird Acker beseitigt und Grünland überfahren. Unter Einhaltung von V3 und V4 kann o.g. Verbotstatbestand ausgeschlossen werden. Da geeignete Habitate im UG oder im direkten Umfeld erhalten bleiben, sind keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die lokale Population zu erwarten.</p>	
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	

Offenland-Arten (u.a. *Saxicola rubetra*, *Alauda arvensis*, *Emberiza citrinella*, *Miliaria calandra*, *Vanellus vanellus*, *Perdix perdix*, *Circus pygargus*)

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
 treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

2. Maßnahmen des Artenschutzes

2.1. Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen (V) nochmals zusammenfassend dargestellt (für eine detailliertere Herleitung und Begründung der Maßnahmen s. jeweiliges Kapitel):

V1: Im Beleuchtungskonzept ist vorzusehen, dass die Grabenuferbereiche weitestmöglich unbeleuchtet bleiben. Auch ist insektenfreundliches Licht (<2500 K) sowie die Abschirmung der Laternen nach oben zu gewährleisten. Weiterhin ist durch Dimmen oder Abschaltung die nächtliche Beleuchtung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Lichtberechnung ist diesbezüglich zu prüfen. Bei Beleuchtungsbedarf während des Baubetriebs im Sommerhalbjahr (1. April bis 30. September) ist ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

V2: Während der Amphibienwanderung und -laichzeit (März bis Mai) ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die auf Wanderbewegungen bzw. vorhandenen Laich kontrolliert. Bei positivem Befund ist Laich geeignet umzusiedeln bzw. der Baubereich durch Amphibienzäune vom Umfeld abzugrenzen – der Verlauf wird von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt – dabei sind Amphibien, die sich bereits im Baufeld befinden, geeignet umzusetzen.

V3: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. zwischen dem 01. September und dem 28. Februar erfolgen. Ist ein derartiger Eingriff in diesem Zeitraum unabwendbar, sind die betreffenden Flächen durch eine ökologische Baubegleitung auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte ein Brutgeschehen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel aufzuschieben.

V4: Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen auf den Wiesenbereichen westlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, muss eine Befahrung mit Baufahrzeugen oder vorübergehende Lagerung von Substrat (Bodenaushub, Baumaterial) ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Monat 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Maßnahme
Säugetiere (semi-/terrestr., Fledermäuse)													-
Reptilien													-
Amphibien			aktivitätsbedingt										V2
Brutvögel			nur nach Kontrolle (m. negativem Befund)										V3, V4
Insekten				Bau möglich durch Beleuchtungskonzept									V1

Abbildung 4: Übersicht der Bauzeitenfenster bezogen auf die diskutierten Artengruppen; grün: ohne Einschränkungen, gelb: mit Einschränkungen lt. Maßnahme

V. Fazit

Im Rahmen dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde das Potenzial des Bebauungsplans 118 zur Verletzung des § 44 Abs. 1 iVm. Abs. 5 BNatSchG diskutiert. Mögliche Konflikte bestehen für Nachtkerzenschwärmer, einige Amphibienarten und im Offenland brütende Vögel. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4, die teilweise eine ökologische Baubegleitung beinhalten, stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes 118 keine artenschutzrechtlichen, dauerhaft zwingenden Vollzugshindernisse entgegen.

VI. Quellen

1. Rechtsnormen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1474).

FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie). EG-ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7. Fassung vom 1.1.2007.

NatSchAG M-V – Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010. GVOBl. M-V 2010, S. 66. Zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

VSch-RL – RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). EU-ABl. L 207 vom 26.01.2010.

VSGLVO M-V–Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung) vom 12. Juli 2011. GVOBl. M-V 2011, S. 462. Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V S. 107, 155).

2. Quellen zur Methodik

Albrecht, R., Geisler, J. & Mierwald, U., 2013: Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (Hrsg.).

LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 2010: Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern.

LUNG, 2012: Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten [...] bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

STMI Bayern, Oberste Baubehörde, 2015: Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP).

3. Fachliche Quellen

BfN – Bundesamt für Naturschutz, Stand Januar 2021: Nationaler FFH-Bericht. ARTEN – FFH-Berichtsdaten 2019; <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/berichte-monitoring/nationaler-ffh-bericht/berichtsdaten.html>

BfN: Rote Listen der in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Pflanzen und Tiere; Band 1: Wirbeltiere (2009), Band 3 und 4: Wirbellose Tiere (2011 bzw. 2016), Band 7: Pflanzen (2018)

Eichstädt W., Scheller W., Sellin D., Starke W., Stegmann K.-D., 2006: Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland: Steffen Verlag. ISBN 3-937669-66-3.

Garniel A. & Mierwald U., 2010: Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

I.L.N. (Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz) & IFAÖ (Institut für angewandte Ökologie), 2009: Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel. Abschlussbericht Dezember 2009. Im Auftrag des LUNG Mecklenburg-Vorpommern.

LUNG M-V – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (Stand: 22.07.2015) Liste der in Mecklenburg-Vorpommern besonders und streng geschützten heimischen Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel).

LUNG M-V (Fassung vom 08. November 2016) Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten.

LUNG M-V, 2004: Zielarten der landesweiten naturschutzfachlichen Planung – Faunistische Artenabfrage und Gesamtverzeichnis der Arten. Materialien zur Umwelt 3: 1-613.

LUNG M-V, 2021: LINFOS – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Stand Januar 2021 unter <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

LUNG M-V, 2010: Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Leitfaden

LUNG M-V: Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie; Stand Januar 2021 unter:

https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm.

LUNG M-V, 2012: Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

MLUV M-V – Umweltministerium M-V. Rote Listen der in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Pflanzen und Tiere. Höhere Pflanzen (2005), Schnecken und Muscheln des Binnenlandes (2002), Spinnen (2012), Libellen (1992), Großschmetterlinge (1997), Bockkäfer (1993), Blatthorn- und Hirschläufer (2013), Amphibien und Reptilien (1991), Brutvögel (2014), Säugetiere (1991);

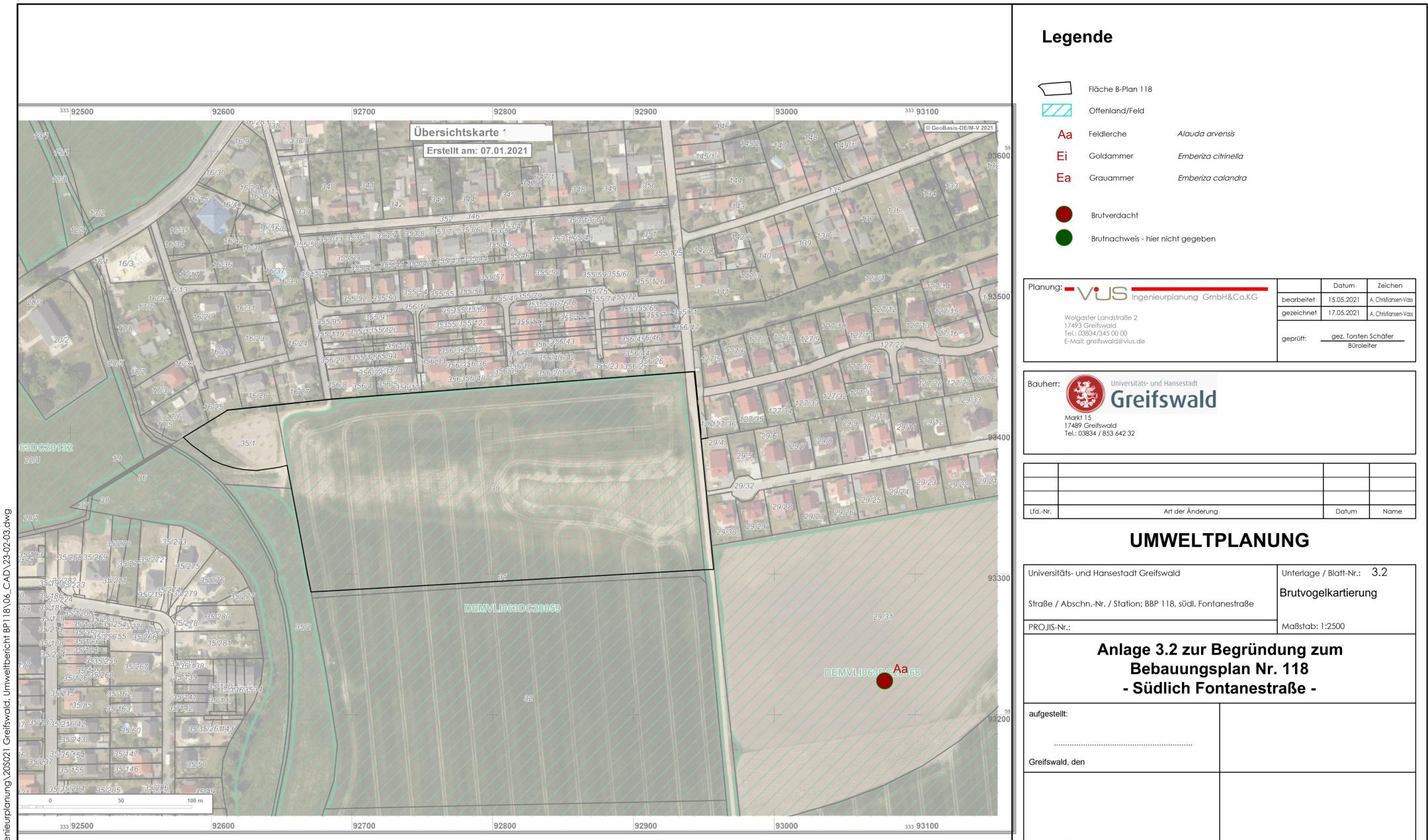
unter https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_rote_listen.htm

NABU-LAG Weißstorch M-V: Webseite „Ringstörche M-V 2020-2021“ (abgerufen im August 2021)

Südbeck P., Andretzke H., Fischer S., Gedeon K., Schikore T., Schröder K., Sudfeldt C., 2005: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.

WIKIMEDIA FOUNDATION INC., 2021: Wikipedia – Die freie Enzyklopädie; unter <https://de.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Hauptseite> ff.

Weißstorch-Erfassung, 2021: Webseite „Karte Horststandorte und Brutverlauf“ (abgerufen im August 2021).



Anlage 3.3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Anlage 3.3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118

- Südlich Fontanestraße -

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

**Kartierung der vulnerablen Brutvogelarten Feldlerche, Gold-
und Grauammer**

-VUS Ingenieurplanung GmbH&Co.KG

Bearbeitung:

Wolgaster Landstraße 2; 17493 Greifswald
Greifswald, Mai 2021

Dipl.-Landschaftsökologin
Anne Christiansen-Vass

Tel.: 03834 345 0001
Email: a.christiansen-vass@vius.de

I. Anlass und Aufgabenstellung

Um für den Bebauungsplan 118 – Südlich Fontanestraße – die Abschätzungen zur Beeinträchtigung der Avifauna spezifizieren zu können, sind aktuelle Daten zum tatsächlichen Vorkommen der Arten *Alauda arvensis*, *Emberiza citrinella* und *Emberiza calandra* erforderlich (s. Anlage 3.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

II. Methodik

Die Bearbeitung basiert auf den Methodenstandards von Südbeck et al. (2005). Entsprechend wurden im Zeitraum April und Mai drei Begehungen durchgeführt (30. April, 15. und 28. Mai 2021). Die ersten Begehungen wurden bei sonnigem Wetter nach Aufriss der Bewölkung gegen Mittag durchgeführt, die letzte in den Morgenstunden. Betrachtet wurde die Fläche des Geltungsbereichs und die umliegenden Offenländer (Felder südlich und südöstlich sowie extensives Grünland westlich). Ein Brutverdacht beruht auf Reviergesang, Nestwarnrufen oder Sichtung von Balz oder Brutpaar; ein Brutnachweis auf fütternden Altvögeln.

III. Bewertung und Ergebnis

An dieser Stelle wird auf die ausgewählten Brutvogelarten näher eingegangen.

Die **Feldlerche** ist nach der Roten Liste Deutschland gefährdet, in Mecklenburg-Vorpommern ist sie als nicht gefährdet gelistet. Als typischer Feldvogel bevorzugt sie offene Lebensräume mit abwechslungsreicher, lückenhafter Vegetation. Dort nistet sie am Boden. Während der Begehungen waren Feldlerchen über und auf dem östlich der Planfläche liegenden Feld auszumachen. Eine Feldlerche befand sich hier nahezu durchgehend im Singflug (s. Karte 3.2), selten abdriftend gen Südwesten – ein Brutverdacht besteht.

Die **Goldammer** besiedelt als typischer Vogel der Agrarlandschaft offene und halboffene Landschaften mit Feldrändern, Obstwiesen, Sträuchern oder Waldrand. Nach der Roten Liste Deutschland steht sie auf der Vorwarnliste, in Mecklenburg-Vorpommern ist sie als nicht gefährdet gelistet. Goldammern suchen ihre Nahrung am Boden, ihr Nest bauen sie ebenfalls am Boden oder bodennah; die Goldammer ist während der Brutzeit streng territorial. Weder bei den ersten Begehungen noch bei der dritten wurde diese Art auf den betrachteten Flächen gesichtet oder akustisch verzeichnet.

Die **Grauammer** wird auf der Roten Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste geführt, in Mecklenburg-Vorpommern ist sie als nicht gefährdet gelistet. Sie ist ebenfalls im Offenland anzutreffen, auf offenen Ackerflächen und extensivem Grünland sowie weiterer dichter, niedriger Vegetation. Weder bei den ersten Begehungen noch bei der dritten Begehung am Morgen konnte diese Art auf den betrachteten Flächen gesichtet oder ihr Reviergesang verzeichnet werden.

Aus diesen Beobachtungen lässt sich folgern, dass die Planfläche des Bebauungsplans 118 für die speziell betrachteten Vogelarten diesjährig kein Bruthabitat darstellt. Weiterhin sind in der direkten Peripherie Gold- und Grauammer nicht zugegen. Um den auf den Nachbarfeldern territorialen Feldlerchen in künftigen Brutzeiten einen Lebensraum zu erhalten, sei an dieser Stelle die Ausführung von sogenannten Lerchenfenstern empfohlen.

IV. Quellen

- Eichstädt W., Scheller W., Sellin D., Starke W., Stegmann K.-D., 2006:** Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland: Steffen Verlag. ISBN 3-937669-66-3.
- Südbeck P., Andretzke H., Fischer S., Gedeon K., Schikore T., Schröder K., Sudfeldt C., 2005:** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.
- Wikimedia Foundation Inc., 2021:** Wikipedia – Die freie Enzyklopädie; unter <https://de.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Hauptseite> ff.



Legende

	Wohngebäude		Parzellierung
	Grundstücksfläche		Wiesenweg
	Geh- und Radweg		Leitungen
	Grünfläche		Bäume
	Feldhecke		Spielplatz
	Straßenverkehrsfläche		Geltungsbereich
	Fahrbahnstreifen		
	Parken oder Aufstellfläche Feuerwehr		

Wohnbaukapazität ca. 50 Wohnungen
5 Reihenhäuser 5 Wohnungen
9 Doppelhäuser 18 Wohnungen
21 Einzelhäuser* ca. 27 Wohnungen

* Einfamilienhäuser zw. mit Einliegerwohnung/
zw. Zweifamilienhäuser

weitere Wohnbauflächen geplant

0 5 10 20 Meter

Einschränkung der verkehrlichen Nutzung
durch motorisierten Verkehr nach Anbindung
an die vorgesehene Gemeindeverbindungsstraße



Städtebauliches Konzept zum
Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße

Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
bearbeitet: P. Haufe
gezeichnet: K. Raetz

Maßstab: 1:1.000
Datum: 31.01.2023

Hamburg, 04.10.2021
TNU-C-HH / AKle

**Schalltechnische Untersuchung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118
"Südlich Fontanestraße " der Stadt Greifswald
- Verkehrslärm der geplanten Gemeindeverbindungsstraße -**

Auftraggeber: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Postfach 3153
17461 Greifswald

TÜV-Auftrags-Nr.: 8000675724 / 121SST006_01

Umfang des Berichtes: 17 Seiten
5 Anhänge (8 Seiten)

Bearbeiter: Anja Klemp, M. Sc.
Tel.: 0381/7703-447
E-Mail: aklemp@tuev-nord.de

Ann-Katrin Hinze, M. Sc.
Tel.: 040/8557-2064
E-Mail: anhinze@tuev-nord.de

Revisionsverzeichnis

Rev.	Datum	Änderungen	Ersteller	Prüfung, Freigabe
00	07.09.2021	Erstausgabe	J. Melchert	A. Klemp
01	04.10.2021	Ergänzung um passiven Lärmschutz	A. Klemp	A. Hinze

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verzeichnis der Tabellen.....	3
Verzeichnis der Anhänge.....	4
1 Zusammenfassung	5
2 Veranlassung und Aufgabenstellung	6
3 Örtliche Verhältnisse / Plangebiet.....	6
4 Vorgehensweise und Untersuchungsmethodik	7
5 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen	7
5.1 Berechnungsgrundlagen für Straßenverkehr (RLS-19).....	7
5.2 Beurteilungsgrundlagen in der Bauleitplanung (DIN 18005-1).....	8
5.3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)	9
6 Ermittlung der Geräuschemissionen.....	10
7 Geräuschimmissionen der Planstraße	11
8 Aktiver Lärmschutz an der Planstraße	12
9 Passiver Lärmschutz für das Plangebiet	13
10 Quellenverzeichnis.....	17

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte (SOW) nach DIN 18005-1	8
Tabelle 2: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel.....	10
Tabelle 3: Verkehrsmengenansatz.....	10
Tabelle 4: Verkehrsberechnungsparameter und Emissionspegel L'w	11
Tabelle 5: Ergebnislage in Bezug auf Orientierungswerte tags / nachts 55 / 45 dB(A) ..	11
Tabelle 6: Wallhöhen und Ergebnislage in Bezug auf Orientierungswerte tags / nachts 55 / 45 dB(A).....	13
Tabelle 7: Beurteilungspegel der bestehenden Straßen ermittelt anhand der Nomogramme	14

Verzeichnis der Anhänge

- Anhang 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes
- Anhang 2-1 Rasterlärmkarte Tageszeit ohne Lärmschutz / Ausgangslage tags
- Anhang 2-2 Rasterlärmkarte Nachtzeit ohne Lärmschutz / Ausgangslage nachts
- Anhang 3-1 Rasterlärmkarte Walldimensionierung zur Zielwerteinhaltung im EG tags
- Anhang 3-2 Rasterlärmkarte Walldimensionierung zur Zielwerteinhaltung im EG nachts
- Anhang 4-1 Rasterlärmkarte Walldimensionierung zur Zielwerteinhaltung im 1.OG tags
- Anhang 4-2 Rasterlärmkarte Walldimensionierung zur Zielwerteinhaltung im 1.OG nachts
- Anhang 5 Maßgebliche Außenlärmpegel Planfall

1 Zusammenfassung

Die Stadt Greifswald plant eine Erweiterung des Wohnquartiers im Bereich Stadtrandsiedlung durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“. Hierbei soll eine bisherige Ackerfläche im südlichen Anschluss zur Bestandsbebauung zu einem Allgemeinen Wohngebiet für ein- bis zweigeschossige Bebauung gewidmet werden.

Hierzu ergibt sich ein schalltechnischer Planungsaspekt durch die ebenfalls in Planung befindliche Gemeindeverbindungsstraße von der L261 im Westen (Gemeindegebiet Hinrichshagen) zur Herrenhufenstraße im Osten, welche am Westrand des Plangebiets entlangführen wird. Die Verträglichkeit beider Planungen soll durch aktiven Lärmschutz gewahrt werden.

TÜV NORD Umweltschutz wurde hierzu mit einer Ausarbeitung zur Dimensionierung des Lärmschutzes und der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung beauftragt. Beurteilungsmaßstab sind die schalltechnischen Orientierungswerte zur städtebaulichen Planung nach der DIN 18005-1. Berechnungsgrundlage zum Verkehrslärm ist die Richtlinie RLS-19.

Wesentliche Eckpunkte der Bemessung sind ein Erwartungswert zum Verkehrsaufkommen der neuen Straße um 5.000 Kfz/24h bei 5% Güterverkehrsanteil und 50 km/h Geschwindigkeit. Der Abstand der nächsten Baugrenze im Plangebiet zur Straßenachse wird 25 m betragen. Für einen Lärmschutzwall steht eine Fußbreite von 6 m am Plangebietsrand zur Verfügung.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

An der südwestlichen straßenseitigen Baugrenze werden ohne aktiven Lärmschutz tagsüber 60 dB(A) und nachts 53 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte zur DIN 18005 für WA-Gebiete von tagsüber 55 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) werden ab einem Abstand von 43 m hinter der Baugrenze eingehalten. Ab 25 m wird der Tag-Orientierungswert eingehalten, aber der Nacht-Orientierungswert noch um 2,5 dB(A) überschritten.

Ein Lärmschutzwall bzw. eine Wall-Wand-Kombination benötigt zur akustischen Abdeckung der überbaubaren Plangebietsflächen eine Längenausdehnung von 140 m. Diese setzen sich aus dem straßenparallelen Teil der Baugrenze von rd. 83 m und Überstandslängen von 35 m im Nordwesten resp. 22 m im Südosten zusammen.

Für eine Orientierungswerteinhaltung auf Erdgeschossebene wird eine Wallhöhen von 3 m über Straßengradienten benötigt; für die Tageszeit (Außenwohnbereich) reichen 2,25 m aus. Hierbei wäre die Dachgeschossebene anderweitig zu schützen (passiver Schallschutz, Grundrissgestaltung).

Eine vollständige Orientierungswerteinhaltung auch für die Dachgeschossebene zur Tages- und Nachtzeit besteht ab 4,25 m Wallhöhe über Straßengradienten.

Die Ergebnisdarstellungen liegen in Form von Lärmpegelkarten bei.

In Anhang 5 und in Abschnitt 9 finden sich Hinweise zum passiven Schallschutz.



Digital unterschrieben
von Klemp Anja
Datum: 2021.10.04
15:11:36 +02'00'

Anja Klemp, M. Sc.



Digital unterschrieben
von Hinze Ann-Katrin
Datum: 2021.10.04
15:28:59 +02'00'

Ann-Katrin Hinze, M. Sc.

Sachverständige der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

2 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt im Bereich des Stadtteils Stadtrandsiedlung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Anschluss an die Wohnbebauung um die Theodor-Fontane-Straße.

Dieses Vorhaben soll mit dem dort gleichfalls in Planung befindlichen Neubau einer Gemeindeverbindungsstraße schalltechnisch harmonisiert werden. Die schalltechnische Verträglichkeit soll erforderlichenfalls mit aktivem Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalls oder Vergleichbarem sichergestellt werden. Zur Festlegung der Anforderungen an den Schallschutz sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung der geplanten Gemeindeverbindungsstraße zu ermitteln.

TÜV NORD Umweltschutz wurde hierzu mit einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Der Bearbeitung liegen folgende fallbezogene Unterlagen zugrunde:

- Planzeichnung Städtebauliches Konzept, letzte Fassung vom 16.08.2021 (mit Höhendaten)
- Skizze Gemeindestraße Prinzipschnitte (Stand: 06.07.2021)
- Aufstellungsbeschluss mit Sachdarstellung und Straßenverlauf
- Begleitauskünfte, insb. zu Verkehrsmengenangaben
- Ortsbesichtigung am 11.09.2021

3 Örtliche Verhältnisse / Plangebiet

Die Lage des bislang unbebauten Bebauungsplangebietes ist im Übersichtsplan in Anhang 1 dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung um die Theodor-Fontane-Straße,
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung östlich der Heinrich-Heine-Straße,
- im Süden durch Ackerfläche,
- im Westen durch den Brandteichgraben / die geplante Neubastraße vor Hinrichshagen.

Die Geländehöhe des Plangebiets variiert über die knapp 300 m Ost-West-Ausdehnung weitgehend stetig von ca. 6 m im Osten auf ca. 3 m im Westen.

Die geplante Straßengradienten im Brandteichgraben steigt entlang des Plangebietsrands von rund 1 m im Nordwesten auf ca. 4 m an, wobei mittig die 3 m des dortigen Plangebiets erreicht werden, die Straße also partiell höhengleich verläuft.

Für den vorgesehenen straßenbegleitenden Lärmschutzwand wird ein 6 m breiter Streifen reserviert. Die Wallkrone soll darin mittig verlaufen. Die Wallhöhen werden relativ zur Straßengradienten bemessen.

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung umfasst Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser mit ein oder zwei Vollgeschossen. Dabei sollen nicht mehr als zwei Wohnebenen entstehen (EG, 1.OG).

4 Vorgehensweise und Untersuchungsmethodik

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der DIN 18005-1. Die Regelungen bzw. die mitgelieferten Richtlinien sind in Kapitel 5 und 6 zusammengestellt.

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen der für das Plangebiet maßgebenden Schallemittenten Straßenverkehr erfolgt auf der Grundlage eines Planungswertes der Stadt über die zu erwartenden Verkehrsmengen der neuen Straße.

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgt auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach den Berechnungsverfahren der RLS-19 für den Straßenverkehr.

Die Beurteilungspegel der geplanten und der bestehenden Straßen werden außerdem für zwei Prognosefälle zur Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 verwendet.

5 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

5.1 Berechnungsgrundlagen für Straßenverkehr (RLS-19)

Für den Straßenverkehrslärm bildet die Richtlinie RLS-19 die Grundlage zur Ermittlung des Beurteilungspegels basierend auf der ‚Durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke‘ (DTV in Kfz/24h). Diese Richtlinie hat die vorherige RLS-90 abgelöst.

Der Eingangswert DTV stellt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in 24 h als Jahresmittelwert dar. Des Weiteren geht der Güterverkehrsanteil in % am DTV (Fahrzeuge > 3,5 t zulässiger Gesamtmasse) ein. Im Bedarfsfall können Verkehre durch Motorräder einbezogen werden.

Der von der Straße ausgehende Schall, die Schallemission, und der an einem bestimmten Ort ankommende Schall, die Schallimmission, werden grundsätzlich berechnet. Zur Berechnung der Schallemission von mehrstreifigen Straßen werden Linienschallquellen in 0,5 m Höhe angenommen.

Der maßgebende Wert für den Schall am Immissionsort ist der Beurteilungspegel. Die Beurteilungspegel werden getrennt für den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) gemäß der RLS-19 berechnet.

In die Berechnung des Beurteilungspegels gehen ein:

- die maßgebende Verkehrsstärke für den Tag und für die Nacht, ermittelt aus der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV)
- die Lkw-Anteile ohne Anhänger und Busse für Tag und Nacht (Lkw1)
- die Lkw-Anteile mit Anhänger/ Sattelkraftfahrzeuge für Tag und Nacht (Lkw2)
- die Geschwindigkeit für Pkw und Lkw
- die Steigung und das Gefälle der Straße
- ein Korrekturwert für die Bauweise der Straßenoberfläche
- die Anteile aus der Einfachreflexion der Schallquelle an Stützmauern, Hausfassaden oder anderen Flächen (Spiegelschallquellen)
- ein Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzungen und Einmündungen

Sofern keine detaillierten Verkehrszählungen mit Angabe der stündlichen Verkehrsstärke vorliegen, werden die Standardwerte der Tabelle 2 der RLS-19 zur Umrechnung verwendet.

5.2 Beurteilungsgrundlagen in der Bauleitplanung (DIN 18005-1)

Schalltechnische Planungsaspekte für die Bauleitplanung werden in der Norm DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ dargelegt. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben (vgl. Tabelle 1).

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Tabelle 1 sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte (SOW) nach DIN 18005-1

Gebietsnutzungsart	SOW in dB (A)	
	Tag	Nacht ¹⁾
allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 bzw. 40
besondere Wohngebiete (WB)	60	45 bzw. 40
Dorfgebiete und Mischgebiete (MD, MI)	60	50 bzw. 45
Gewerbegebiete (GE)	65	55 bzw. 45
schutzbedürftige Sondergebiete (SO) je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

¹⁾ Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Als Zumutbarkeitsgrenze für eine gegebenenfalls ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte sollten dabei die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV /6/) herangezogen werden. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen als Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung definiert.

Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte ist grundsätzlich die Reduzierung der Lärmpegel an der Quelle ihrer Entstehung Vorrang vor passivem Lärmschutz zu geben. Dies ist jedoch

häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Dabei ist zunächst der Schutz durch Lärmschirme (Wände oder Wälle) anzustreben. Dort, wo dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist, sollten über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gegebenenfalls bauliche passive Maßnahmen zur Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt werden.

5.3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)

Passive Schallschutzmaßnahmen stellen aufgrund der derzeitigen Rechtslage bei Verkehrsgeräuschen eine zulässige Ersatzmaßnahme bei Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte dar. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

- $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
- L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

In DIN 4109:2018-02 erfolgt die Zuordnung auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels, der 3 dB(A) höher ist als der Beurteilungspegel nach RLS-19. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Im Rahmen eines baulichen Schallschutznachweises sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Fassadenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Die Norm DIN 4109-1:2018-01 sieht die Festlegung von Außenlärmpegeln vor. Seitens der Planer besteht häufig die Forderung, zusätzlich Lärmpegelbereiche zu ermitteln. Die Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 beinhaltet eine Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel.

Tabelle 2: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a , dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

6 Ermittlung der Geräuschemissionen

Verkehrsmengenansatz für die Neubastraße

Die Planung zum Straßenneubau geht von einer prognostisch zu erwartenden Verkehrsmenge von DTV = 5.000 Kfz/24h bei 5 % Güterverkehrsanteil aus. Dies wird auf einen Prognosehorizont bis mindestens 2035 bezogen.

Die zulässige Geschwindigkeit soll 50 km/h betragen.

Tabelle 3: Verkehrsmengenansatz

Abschnitt	Planfall 1 [Kfz/24 h]	Lkw-Anteil p [Lkw/24 h in %]
neue Gemeindeverbindungstraße	5.000	5

Die Unterscheidung in leichte [p_1] und schwere [p_2] Lkw wird nach der Tabelle 2 der RLS-19 vorgenommen.

Als Straßenbelag wird Asphaltierung zugrunde gelegt. Lichtsignalanlagen mit Einfluss auf das Untersuchungsgebiet sind nicht Teil der Planung. Ein eventueller Kreisverkehr würde in größerem Plangebietsabstand entstehen.

Emissionspegel für die Neubastraße

Der Emissionspegel des Straßenverkehrs quantifiziert die quellenseitige Schallabstrahlung und ist der schalltechnische Ausgangswert für eine Schallausbreitungsrechnung zum Plangebiet.

Die sich aus den Eingangsdaten ergebenden Parameter und Emissionspegel gemäß RLS-19 sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 4: Verkehrsberechnungsparameter und Emissionspegel L'w

Straße	zuläss. Geschw. km/h	DTV Kfz/24h	M Kfz/h tags/ nachts	Lkw % tags/ nachts	Korrektu- ren dB	Emissionspegel L'w dB(A) tags / nachts
neue Gemeindeverbindungstraße	50	5.000	287,5 / 50,0	p ₁ : 1,9 / 2,3 p ₂ : 3,1 / 2,7	---	78,9 71,2

Die Tag-Nacht-Differenz im Emissionspegel beträgt 7,7 dB(A). In Anbetracht der Tag-Nacht-Differenz der Orientierungswerte von 10 dB(A) ist somit die Nacht-Situation führend für die Beurteilung.

7 Geräuschimmissionen der Planstraße

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgt auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach den Berechnungsverfahren der RLS-19 mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm CadnaA der DataKustik GmbH, Version 2021 MR 1?.

Auf der Basis der uns zur Verfügung gestellten Pläne und Unterlagen wurde unter Einbeziehung der orografischen Verhältnisse ein dreidimensionales schalltechnisches Modell erstellt. Die Straßengradienten folgt dem Höhenverlauf.

Mit den vorstehend aufgeführten Emissionswerten werden die zu erwartenden Beurteilungspegel auf der Plangebietsfläche für die Höhen Erdgeschoss (EG; Geschosshöhe 2,8 m) und Obergeschoss (1.OG; Geschosshöhe 5,6 m) berechnet. Dabei werden für jeden Immissionsort die Einflüsse von Entfernung, Luftabsorption, Witterungs- und Bodendämpfung, Reflexionen sowie ggf. die Abschirmung durch vorgelagerte Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg nach Maßgabe der RLS-19 berücksichtigt.

Bezugslinie für die Beurteilung ist eine angenommene künftige Baugrenze im straßennahen Bereich, welche der Straßenmittelachse mit 25 m Seitenabstand folgt. Diese Linie liegt rund 5 m hinter der Geltungsbereichsgrenze des B-Plans und ist im Anhang 1 sowie den Ergebnisgrafiken jeweils eingetragen.

Als Ausgangslage wurden die Beurteilungspegel im Plangebiet ohne Lärmschutz für die Tages- (siehe Anhang 2-1) und Nachtzeit (siehe Anhang 2-2) berechnet. Hierbei geht die Geschosshöhe wenig ein, so dass die Ergebnisgrafiken für EG und 1.OG gelten.

Tabelle 5: Ergebnislage in Bezug auf Orientierungswerte tags / nachts 55 / 45 dB(A)

Walldimen- sionierung	zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlicher Ab- stand zur Baugrenze				Kommentar
	EG		1. OG		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
kein Wall Anhang 2-1/2	25 m	43 m	25 m	43 m	Ausgangslage ohne Lärmschutz

Das Ergebnis weist an der südwestlichen straßenseitigen Baugrenze Beurteilungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 53 dB(A) aus. Die Orientierungswerte zur DIN 18005 für WA-Gebiete von tagsüber 55 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A) werden ab einem Abstand von 43 m hinter der Baugrenze eingehalten. Ab 25 m hinter der Baugrenze wird der Tag-Orientierungswert eingehalten, aber der Nacht-Orientierungswert noch um 2,5 dB(A) überschritten.

8 Aktiver Lärmschutz an der Planstraße

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Verkehrslärmimmissionen wird zunächst die Dimensionierung des aktiven Lärmschutzes in Form eines Walls untersucht.

Die Wallkronenlinie des aktiven Schallschutzes folgt der Mitte des 6 m breiten Vorhaltestreifens im Höhenverlauf der Straßengradienten.

Hierzu wurde zunächst die nötige Länge eines Lärmschutzwalls bzw. einer Wall-Wand-Kombination ermittelt, die auch zum Flankenschutz für die überbaubaren Plangebietsflächen ausreicht. Diese beträgt 140 m. Diese setzen sich aus dem straßenparallelen Teil der Baugrenze von rd. 83 m in der Mitte und Überstandslängen von 35 m im Nordwesten sowie 22 m im Südosten zusammen.

Die Wallhöhen wurden in Stufen von 0,25 m variiert. Dabei wurde zunächst ermittelt, welche Höhe zum Schutz der Erdgeschossebene samt Außenwohnbereich ausreicht. In diesen Varianten verbleibt ein Streifen hinter der Baugrenze, in dem die 1.OG-Ebene, soweit gegeben, anderweitig zu schützen wäre (passiver Schallschutz, Grundrissgestaltung). Dieser Streifen ist rd. 13,5 m ab Baugrenze tief. Diese Zielstellung führt zur einer Wallhöhe von 3,0 m über Straßengradienten (Anhang 3-2).

Eine Orientierungswerteinhaltung nur für den Außenwohnbereich (Tageszeit) wäre schon bei einer Wallhöhe von 2,25 m gegeben (Anhang 3-1).

Für einen kompletten aktiven Lärmschutz auch der straßennächsten Bauzeile auf EG- und 1.OG-Ebene mit vollständiger Einhaltung der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit ist eine Wallhöhe von 4,25 m über Straßengradienten erforderlich (Anhang 4-2).

Diese Anforderung ließe sich auf 3,5 m Wallhöhe reduzieren, sofern für einen 9 m tiefen Streifen ab Baugrenze keine zur Straße ausgerichteten Schlafraumfenster im 1.OG zulässig wären (Anhang 4-1).

Diese Ergebnislage ist in den anhängenden Ergebnisgrafiken dargestellt und in der Tabelle 4 zusammengefasst. In den Rasterlärmkarten erfolgt eine farbig codierte Darstellung der Beurteilungspegel in Pegelklassen mit einer Klassenbreite von 5 dB(A).

Tabelle 6: Wallhöhen und Ergebnislage in Bezug auf Orientierungswerte tags / nachts 55 / 45 dB(A)

Walldimensionierung	zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlicher Abstand zur Baugrenze				Kommentar	
	EG		1. OG			
	Tag	Nacht	Tag	Nacht		
kein Wall Anhang 2-1/2	25 m	43 m	25 m	43 m	Ausgangslage ohne Lärmschutz	
H = 2,25 m L = 140 m Anhang 3-1	0 m	12 m	13 m	24 m	Einhaltung im EG / Außenwohnbereich tags	
H = 3,0 m L = 140 m Anhang 3-2	0 m	0 m	4,5 m	16 m	Einhaltung im EG / Außenwohnbereich tags und nachts *	
H = 3,5 m L = 140 m Anhang 4-1	0 m	0 m	0 m	9 m	Einhaltung im EG und 1.OG tags **	
H = 4,25 m L = 140 m Anhang 4-2	0 m	0 m	0 m	0 m	Einhaltung im EG und 1.OG tags und nachts	

* Im 1.OG verbeiben tags / nachts 3 / 5 dB(A) Überschreitung.

** Im 1.OG verbleibt nachts 2 dB(A) Überschreitung für straßenseitige Fenster innerhalb von 9 m.

9 Passiver Lärmschutz für das Plangebiet

Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgehend von den vorhandenen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises. Die konkret einzusetzenden Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 werden in der Regel im Rahmen des Bauantragverfahrens nachgewiesen.

Im vorliegenden Fall wird die Geräuscheinwirkung durch den Straßenverkehr bestimmt.

Zur Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms der bestehenden Straßen können die Beurteilungspegel mithilfe der Nomogramme nach DIN 18005-1:2002-07, A.2, ermittelt werden, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu den abgelesenen Werten 3 dB(A) zu addieren sind.

Die in Abschnitt 8 dargestellten Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes werden bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nicht berücksichtigt. Diese werden erst bei der Planung der Gemeindeverbindungsstraße endgültig festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass ohne Kenntnis der konkreten baulichen Verhältnisse aus den resultierenden Außenlärmpegeln L_a nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner Außenbauteile einer Fassade und demzufolge auch nicht auf die Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der konkreten Fassadenausgestaltung.

Die Darstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel stellen somit die Schnittstelle für den Architekten dar, um den erforderlichen baulichen Schallschutz der Außenbauteile dimensionieren zu können.

9.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel Nullfall

Die Beurteilungspegel der bestehenden Straßen im Umfeld des Plangebietes werden näherungsweise anhand der Nomogramme in der DIN 18005-1, A.2 berücksichtigt und sind in Tabelle 7 dargestellt.

Tabelle 7: Beurteilungspegel der bestehenden Straßen ermittelt anhand der Nomogramme

i	Straße	Mindestabstand zum Plangebiet [m]	DTV [Kfz/24h]		zulässige Höchstgeschwindigkeit [km/h]	Beurteilungspegel [dB(A)]	
			Verkehrsmengenkarte	Schätzung		Tag	Nacht
1	Chausseestraße	200	3000	-	50	50	40
2	B109	900	9000	-	100	43	36
3	Heinrich-Heine-Str.	30	-	500	30	47	36

Die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,Nullfall}$ für die bestehenden Straßen ($i = 1$ bis 3) werden näherungsweise wie folgt berechnet:

$$L_{a,Nullfall} = 10 \cdot \log \left[\sum_{i=1}^3 10^{0,1 \cdot (L_{r,Nacht,i} + 10 \text{ dB}) / \text{dB}} \right] \text{dB} + 3 \text{ dB} = 55 \text{ dB}$$

Für den Nullfall liegt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 55 dB im gesamten Plangebiet vor. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich I.

9.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel Planfall

Die Planstraße wird anhand der berechneten Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt, diese sind im Raster in Anhang 2-2 dargestellt.

Die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,Planfall}$ werden für die bestehenden Straßen ($i = 1$ bis 3) und die geplante Gemeindeverbindungsstraße ($i = 4$) wie folgt berechnet:

$$L_{a,Planfall} = 10 \cdot \log \left[\sum_{i=1}^4 10^{0,1 \cdot (L_{r,Nacht,i} + 10 \text{ dB}) / \text{dB}} \right] \text{dB} + 3 \text{ dB}$$

Für den Planfall liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 66 und 57 dB (Anhang 5). Dies entspricht den Lärmpegelbereichen II bis IV.

9.3 Festsetzungsvorschläge

Für die Aufnahme der beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die folgenden Vorschläge unterbreitet:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt im gesamten Plangebiet 55 dB.

Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen andere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Bei Realisierung der geplanten Gemeindeverbindungsstraße sind höhere maßgebliche Außenlärmpegel zu erwarten (siehe Hinweis).

Hinweis:

Bei Realisierung der geplanten Gemeindeverbindungsstraße werden ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 im Tagzeitraum um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 8 dB überschritten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel bei Realisierung der Gemeindeverbindungsstraße und freier Schallausbreitung im Plangebiet sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Bei Realisierung der Gemeindeverbindungsstraße sind für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts $L_{r,Nacht} > 45 \text{ dB(A)}$ aufweisen, zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Die Beurteilungspegel bei Realisierung der Gemeindeverbindungsstraße sind für die freie Schallausbreitung und für verschiedene Wallhöhen in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Ohne die geplante Gemeindeverbindungsstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht überschritten, so dass keine ergänzenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die schalltechnische Untersuchung ist Anlage der Begründung des Bebauungsplans.

10 Quellenverzeichnis

Die Bearbeitung stützt sich auf folgende Rechtstitel und technische Regelwerke:

- /1/ BlmSchG: „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“, in der aktuellen Fassung
- /2/ DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe 07 / 2002
- /3/ Beiblatt 1 zu DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe 05 / 1987
- /4/ DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018
- /5/ DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018
- /6/ 16. BlmSchV: „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)“, Ausgabe 2014, zuletzt geändert 2020
- /7/ RLS-19: „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 1990, berichtigter Nachdruck Februar 1992





Auftraggeber:

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbaumaat
Postfach 3153
17461 Greifswald

Projekt:

Schalltechnischen Untersuchung
zur Aufstellung des B-Plans Nr. 118
"Südlich Fontanestraße"
- Verkehrslärm der geplanten
Gemeindeverbindungsstraße -

Lärmpegelkarte

Beurteilungspegel
in dB(A)
zur Tageszeit
ohne Lärmschutz

Zielwert Tag: 55 dB(A)



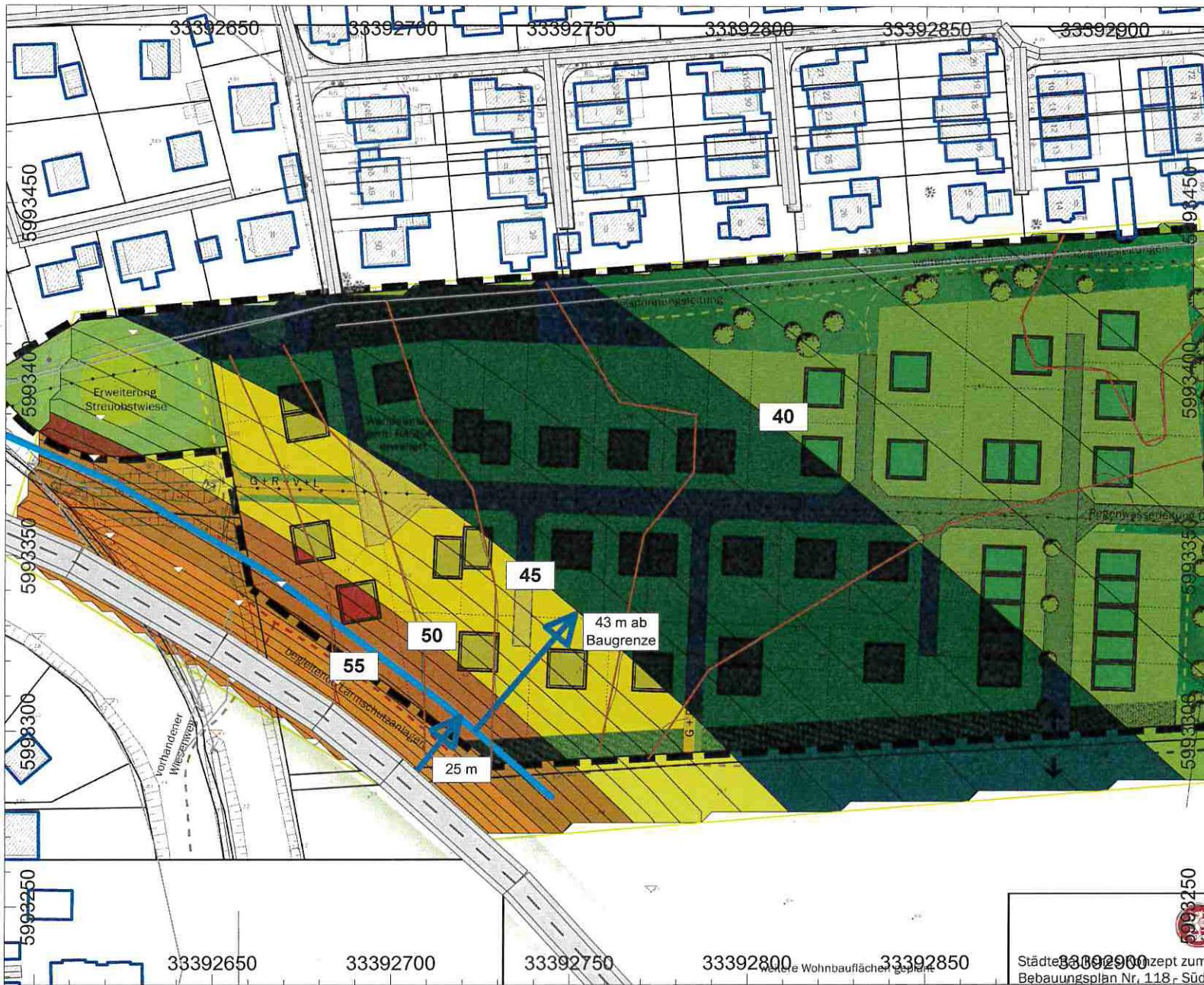
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

Bearbeiter: J. Melchert

Datum: 07.09.2021

Auftrags-Nr. 121SST006

Anhang 2-1



TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

Bearbeiter:	J. Melchert
Datum:	07.09.2021
Auftrags-Nr.	121SST006
Anhang:	2-2



Auftraggeber:

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Postfach 3153
17461 Greifswald

Projekt:

Schalltechnischen Untersuchung
zur Aufstellung des B-Plans Nr. 118
"Südlich Fontanestraße"
- Verkehrslärm der geplanten
Gemeindeverbindungsstraße -

Lärmpegelkarte

Beurteilungspegel
in dB(A)
im EG
zur Tageszeit
mit Lärmschutz H = 2,25 m

Zielwert Tag: 55 dB(A)



TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

Bearbeiter:	J. Melchert
Datum:	07.09.2021
Auftrags-Nr.:	121SST006
	Anhang 3-1



Auftraggeber:

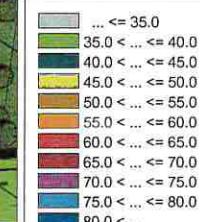
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Postfach 3153
17461 Greifswald

Projekt:

Schalltechnischen Untersuchung
zur Aufstellung des B-Plans Nr. 118
"Südlich Fontanestraße"
- Verkehrslärm der geplanten
Gemeindeverbindungsstraße -

Lärmpegelkarte

Beurteilungspegel
in dB(A)
im EG
zur Nachtzeit
mit Lärmschutz H = 3,0 m
Zielwert Nacht: 45 dB(A)



TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

Bearbeiter:	J. Melchert
Datum:	07.09.2021
Auftrags-Nr.:	121SST006
	Anhang 3-2



Auftraggeber:

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Postfach 3153
17461 Greifswald

Projekt:

Schalltechnischen Untersuchung
zur Aufstellung des B-Plans Nr. 118
"Südlich Fontanestraße"
- Verkehrslärm der geplanten
Gemeindeverbindungsstraße -

Lärmpegelkarte

Beurteilungspegel
in dB(A)
zur Tageszeit
im 1.OG
mit Lärmschutz H = 3,5 m

Zielwert Tag: 55 dB(A)

... <= 35.0
35.0 < ... <= 40.0
40.0 < ... <= 45.0
45.0 < ... <= 50.0
50.0 < ... <= 55.0
55.0 < ... <= 60.0
60.0 < ... <= 65.0
65.0 < ... <= 70.0
70.0 < ... <= 75.0
75.0 < ... <= 80.0
80.0 < ...



TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

Bearbeiter:	J. Melchert
Datum:	07.09.2021
Auftrags-Nr.:	121SST006
	Anhang 4-1



Auftraggeber:

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbaamt
Postfach 3153
17461 Greifswald

Projekt:

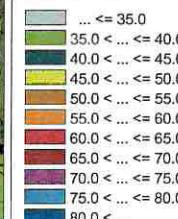
Schalltechnischen Untersuchung
zur Aufstellung des B-Plans Nr. 118
"Südlich Fontanestraße"

- Verkehrslärm der geplanten Gemeindeverbindungsstraße -

Lärmpegelkarte

Beurteilungspegel
in dB(A)
im 1.OG
zur Nachtzeit
mit Lärmschutz H = 4,25 m

Zielwert Nacht: 45 dB(A)



TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

Bearbeiter: J. Melchert

Datum: 07.09.2021

Auftrags-Nr. 121SST006

Anhang 4-2

