

**Bebauungsplan Nr. 111  
-Franz-Wehrstedt-Weg -  
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltbericht

**Begründung zum Entwurf**

**Universitäts- und Hansestadt Greifswald**  
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

**Bearbeiter:** Jafar Akrami

**Telefon:** 03834/85364233

**Verfasser:** Raith Hertelt Fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

**Stand:** September 2019

**Auslegungsexemplar**

# Begründung

## Inhalt

1 Anlass und Ziel der Planung	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Übergeordnete und örtliche Planung	4
3.1 Grundsätze der Raumordnung	4
3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes	5
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 ISEK Greifswald 2030plus	5
4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	6
5 Städtebauliche Konzeption	7
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4 Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V	10
6.5 Grünordnung	11
6.6 Verkehrliche Erschließung	11
6.6.1 Verkehrserzeugung	12
6.6.2 Erschließung Fußgänger/Radfahrer	12
6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
6.6.4 Ruhender Verkehr	12
6.7 Ver- und Entsorgung	13
6.7.1 Wärmeversorgung	13
6.7.2 Stromversorgung	13
6.7.3 Trinkwasser	13
6.7.4 Löschwasser	13
6.7.5 Abwasser	13
6.7.6 Müllentsorgung/ Wertstoffe	13
6.7.7 Telekommunikation	13
6.8 Hochwasserschutz	14
7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
7.1 Stadtentwicklung	14
7.2 Private Belange	14
8 Flächenbilanz	14
9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
10 Kosten	15
II Umweltbetrachtung	15
1 Einleitung	15

1.1 Allgemeines	15
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	16
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	16
2.1.1 Schutzgut Mensch	16
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
2.1.3 Schutzgut Boden	21
2.1.4 Schutzgut Wasser	21
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	21
2.1.6 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	21
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	22
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	22
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
2.3.1 Minimierung	22
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
2.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	23
3 Zusätzliche Angaben	24
3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

**Anlage:**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

# **I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Franz-Wehrstedt-Weg“ soll der innere Bereich des Baublocks zwischen Franz-Wehrstedt-Weg, Friedhofsweg und Hainstraße neu erschlossen und einer zeitgemäßen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist die weitere Stärkung des Ortsteils Eldena als Wohnstandort.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der baulichen Vorprägung (früherer Kindergarten, Garagenhof) kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden (Maßnahme zur Nachverdichtung eines Blockinnenbereichs). Die zulässige Grundfläche bleibt mit knapp 4.200 qm deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm. Es werden keine Vorhaben zugelassen, für die nach UVPG bzw. Landes-UVP-Gesetz eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Natura 2000 Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Eldena und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Es beinhaltet die Flurstücke 75/1, 75/2, 75/3 sowie einen Teilbereich des Franz-Wehrstedt-Weges (Flst. 95 teilw., 96) der Flur 7 in der Gemarkung Eldena. Die Teilflurstücke 95 und 96 sind Eigentum der Stadt. Die Restflächen befinden sich im privaten Eigentum.

## **3 Übergeordnete und örtliche Planung**

### 3.1 Grundsätze der Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen. Für Planungen und Maßnahmen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vom 19. August 2010

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald bilden gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) von 2010 das gemeinsame Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt nach 3.2.2 die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Das Oberzentrum soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen.

Gemäß 4.1(2) RREP soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind nach 4.1(3) RREP die zentralen Orte, die sich funktionsgerecht entwickeln sollen. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Die Stärkung des bestehenden Wohnstandorts Eldena durch Innenentwicklung entspricht den Vorgaben der Raumordnung

### 3.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist den gesamten Bau-block einheitlich als Wohnbaufläche aus. Der frühere Kindergarten ist als Symbol ohne Flächen-darstellung vermerkt. Der Kindergarten wurde vor Jahren geschlossen, der Standort ist in der städtischen Bedarfsplanung nicht mehr enthalten.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als historischen Siedlungsbereich mit z.T. geringen Grünstrukturen, teilweise auch als Blockrandbebauung mit hohem Anteil an Grünstrukturen dar (vgl. Abbildung 1). Örtlich spezifische Maßnahmen werden nicht formuliert.



**Abbildung 1: Landschaftsplan, Ausschnitt ohne Maßstab**  
Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald

### 3.4 ISEK Greifswald 2030plus

Das ISEK 2030plus trifft auf Grundlage der 3. kommunalen Bevölkerungsprognose und unter Annahme eines wachsenden Szenarios zur Bevölkerungsentwicklung planerische sowie strategische Zielaussagen in verschiedenen Themenfeldern (z.B. Wohnen, Öffentlicher Raum/Öffentliches Grün, Erreichbarkeit und Mobilität, Wissenschaft und Wirtschaft etc.) zur künftigen Entwicklung Greifswalds in einem Zeithorizont bis 2030 und darüber hinaus. Neben dem allgemein prognostizierten Bevölkerungswachstum weist das ISEK u.a. auf den Wohnungsbaubedarf hin.

Das ISEK gründet auf der seitens der kommunalen Statistikstelle im Sommer 2015 aufgestellten Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030. Bei gleicher Ausgangssituation und nur geringen Differenzierungen in den Wanderungsannahmen wurden 3 Szenarien untersucht. Sie reichen von der optimistischen Aussage mit 58 008 (Sz. 1) über 55 299 (Sz. 2) bis zu 49 634 Einwohnern (Sz. 3).

Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des ISEK Greifswald 2030plus (Vorzugsszenario 1b) besteht bis 2030 ein Neubaubedarf in Höhe von 2.962 Wohneinheiten. Dabei wird eine Differenzierung zwischen den Wohnungsmarktsegmenten Geschosswohnungsbau und Eigenheim (Ein- und Zweifamilienhäuser, EZFH) berücksichtigt. Der Neubaubedarf für den Geschosswohnungsbau beträgt 1.925 WE, für die EZFH 1.037 WE.

Die planerisch wichtige Prioritätensetzung der weiteren Flächenentwicklung unterscheidet drei Kategorien (vgl. Tab. 38):

- sofort verfügbar mit rechtskräftigem Bebauungsplan
- Gebiete mit erster Priorität und
- Gebiete mit zweiter Priorität

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 111 ist als „Gebiet mit erster Priorität“ bei der weiteren Planung und Erschließung eingestuft worden (vgl. Karte 21).

## Entwicklung der Gesamtbevölkerung 2004 - 2030 (alle Szenarien)

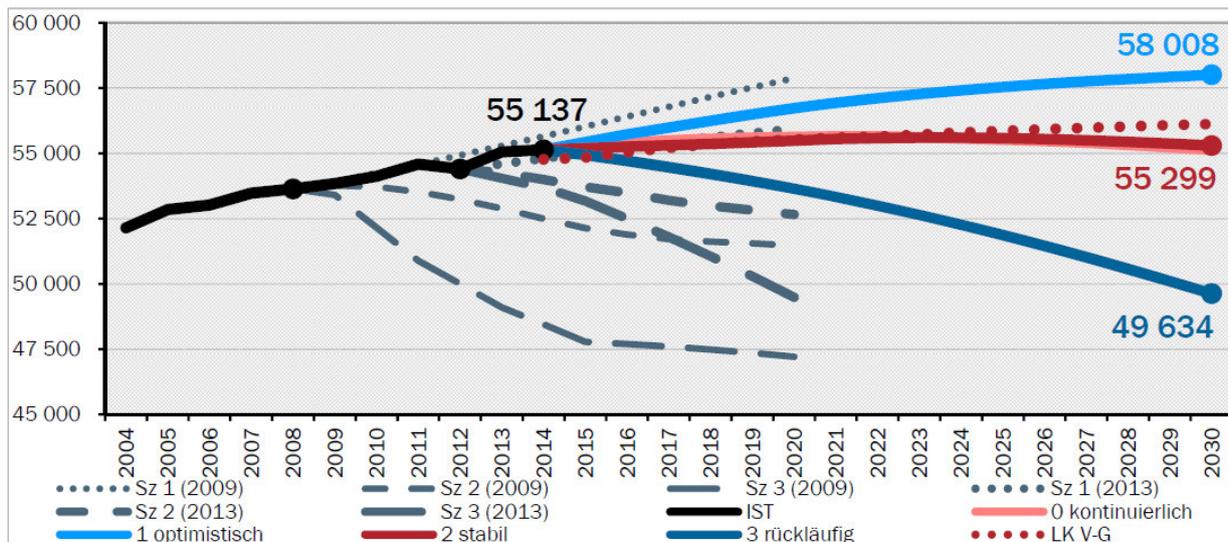


Abbildung 2: Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030

Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald

### 4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet schließt im Norden an den Franz-Wehrstedt-Weg an, liegt aber im Wesentlichen rückwärtig versteckt hinter der straßenbegleitenden Bebauung.

Im nördlichen Bereich besteht quer zum Franz-Wehrstedt-Weg eine Zeile aus fünf viergeschossigen Wohngebäuden, die in der ansonsten kleinteilig strukturierten Einzelhausbebauung als deutlicher Fremdkörper wirkt. Die Freiflächen des Wohngebäudes werden intensiv von den Bewohnern gepflegt. Hier sind Ziergehölze sowie regelmäßig gemähte Zierrasen zu finden. Südlich schließt sich ein früher zu den Wohngebäuden gehörender Garagenkomplex an, der durch eine kompakte Stellplatzanlage am Franz-Wehrstedt-Weg ersetzt werden soll.

In der westlichen Hälfte des Plangebietes befinden sich die seit Jahren leerstehenden und zunehmend verfallenden Gebäude eines ehemaligen Kindergartens einschließlich seiner früheren Freiflächen. Das Plangebiet umfasst damit zum größten Teil eine innerstädtische Brachfläche, die bereits durch Sukzession stark verbuscht ist. Entlang der südwestlichen Grenze des ehemaligen Kindergartens hat sich ein kleiner Bestand an Pflaumenbaum (StU 10 – 60 cm) ausgebreitet. Im Eingangsbereich des Kindergartens befindet sich Spontanaufwuchs von jungen Weiden.

Die umliegende Bebauung ist heterogen und besteht zum Einen aus älteren mehrgeschossigen Geschosswohnungsbauten mit zweieinhalb bzw. vereinzelt dreieinhalb Geschossen (Franz-Wehrstedt-Weg 6, Friedhofsweg 3) sowie zum Anderen aus eineinhalb- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Unmittelbar nördlich des Franz-Wehrstedt-Wegs befindet sich an der Wolgaster Landstraße ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt sowie weiteren Läden/Fachmärkten und großem Kundenparkplatz.

Im Geltungsbereich liegen keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Nach Information des Landesamtes für Katastrophenschutz ist das Gelände nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Angesichts einer Höhenlage von über 4,0 m NHN besteht für das Plangebiet keine Überflutungsgefahr.



**Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf, Stand 06/2019 ,  
Quelle: Raith Hertelt Fuß Stralsund**

### **5 Städtebauliche Konzeption**

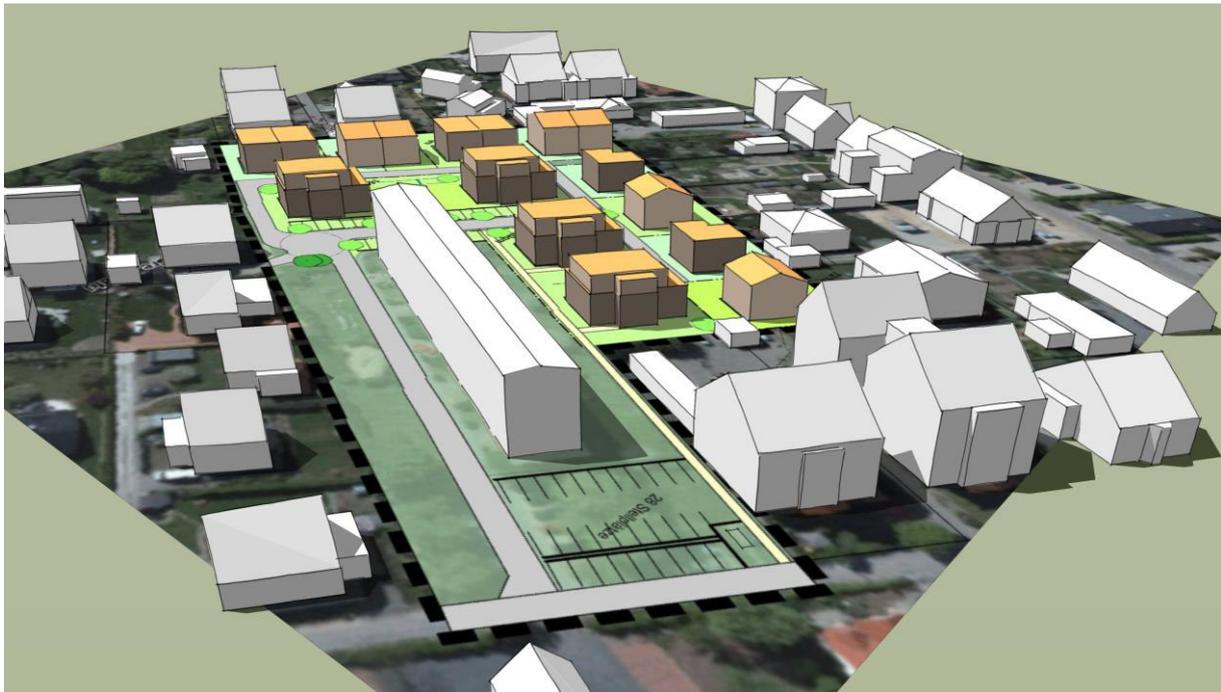
Der Blockinnenbereich soll als familienfreundliches Wohnquartier entwickelt werden. Vorgesehen sind voraussichtlich 4 kleinteilige Geschosswohnungsbauten mit insgesamt bis zu 20 Wohneinheiten (WA1) sowie rund 12 Ein- oder Zweifamilienhäuser als Einzel- / Doppelhäuser (WA2). Für Einzelhäuser werden Grundstücksgrößen von gut 400 qm angestrebt, für Doppelhaushälften von ca. 260 qm.

Das Plangebiet wird vom Franz-Wehrstedt-Weg aus über eine bestehende Stichstraße erschlossen, die parallel zur bestehenden Wohnungsbaueile nach Süden in den Blockinnenbereich führt (vgl. zur Erschließung Abschnitt 6.6). Die Einfamilienhäuser orientieren sich entlang des südwestlichen und nordwestlichen Rands, so dass sich die Gebäudehöhen zum Rand hin abzustufen und ein harmonischer Übergang zur vorwiegend eineinhalbgeschossigen Nachbarbebauung

sichergestellt ist. Die Gärten der Einfamilienhäuser sind damit nach Südwesten ausgerichtet, so dass eine gute Nutzung passiver Solarenergie gewährleistet ist.

Durch die Mischung der Wohnungstypologie sowie damit einhergehend der Wohnungsgrößen können unterschiedliche Wohnbedürfnisse im Gebiet erfüllt und damit die Vorgaben der sozialen Durchmischung erfüllt werden. Während die Geschosswohnungen Wohnungsgrößen vorwiegend zwischen 60 bis 80 qm Wohnfläche erhalten werden und zum Teil barrierefrei ausgestaltet sind (vgl. § 50 LBauO M-V), können für Doppelhaushälften rund 120 qm Wohnfläche, für Einzelhäuser rund 140 qm Wohnfläche veranschlagt werden.

Das gesamte Quartier soll durch einen Bauträger bebaut werden, so dass eine einheitliche Architektursprache und damit ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht wird.



**Abbildung 4: Massenstudie, Blick von Norden, Quelle: fmr architekten, Greifswald**



**Abbildung 5: Massenstudie, Blick von Südwesten, Quelle: fmr architekten, Greifswald**

## **6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren Wohngebiets zwischen Franz-Wehrstedt-Weg, Friedhofsweg und Hainstraße, das als gewachsenes Wohngebiet durch eine gewisse Nutzungsmischung geprägt ist. In Aufnahme der Umgebungscharakteristik wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Angesichts der nicht einsehbaren Lage des Plangebietes im Inneren des Baublocks am Ende einer engen Zufahrt sowie zum Schutz der angrenzenden Gartenbereiche umliegender Wohngebäude werden einige der für die Nachbarschaft üblichen und in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies sind vor allem Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsschleife im Plangebiet nach sich ziehen würden wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Qualität als familienfreundliches Wohngebiet, in dem Kinder gefahrlos auf der Straße spielen können, soll nicht durch letztlich Plangebietesfremden Verkehr gefährdet werden. Die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Umgebung ausreichend gesichert (Fachmarktzentrum an der Wolgaster Landstraße).

Gleiches gilt auch für die nach dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ungeachtet des Aspekts der Vermeidung von verkehrlichen und sonstigen Belastungen im Plangebietes scheiden diese Einrichtungen letztlich aber schon wegen der geringen Größe des Plangebietes praktisch aus.

Für die voraussichtlich mit Geschosswohnungsbau zu bebauenden WA1 und WA3 werden darüber hinaus Ferienwohnungen ausgeschlossen. Auch wenn eine Ferienwohnnutzung von Miteigentümern in Mehrfamilienhäusern privatrechtlich hinzunehmen wäre (BGH V ZR 72/09 vom 15.01.2010), soll eine touristische Nutzung von Wohnungen durch wechselnde Gäste zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben. Der Wohnungsversorgung und damit der Sicherung der Wohnnutzung ist Priorität einzuräumen.

Von dieser Festsetzung bleibt das WA2 ausgenommen, da es sich hier v.a. um Ein- und Zweifamilienhäuser handeln wird. Eine touristische Nutzung einer untergeordneten Einliegerwohnung (vgl. § 13a BauNVO) in einem selbstgenutzten Eigenheim stellt eine sinnvolle Ergänzung der Wohnnutzung dar, die auch mit dieser nicht um knappe Flächen konkurriert. Vielmehr erweitert die Einliegerwohnung spätere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. als Wohnung für erwachsene Kinder mit eigenem Haushalt, als Wohnung für Pflege- und Betreuungspersonal im Pflegefall u.s.w.) und wird daher ausdrücklich städtebaulich befürwortet. Eigenständige Ferienhäuser bleiben jedoch auch im WA2 ausgeschlossen (als Teilmenge der ausgeschlossenen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe).

Zulässig sind somit Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie darüber hinaus Räume für die Ausübung der freien Berufe.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das allgemeine Wohngebiet ist einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten. Ein Freiflächenanteil von mindestens 40% stellt gesunde Wohnbedingungen mit ausreichender Besonnung und Belüftung sicher.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Im Umfeld der viergeschossigen Bestandsgebäude sowie im Anschluss an die gleichfalls zweieinhalb- und dreieinhalbgeschossige Nachbarbebauung im Nordwesten werden drei Geschosse (WA<sub>1</sub>), zum Rand hin zwei Geschosse (WA<sub>2</sub>) festgesetzt.

Durch die Festlegung auf flache bzw. flach geneigte Dächer sind im Plangebietes zusätzliche Dachgeschosse (als Nicht-Vollgeschosse nach § 2 (6) LBauO M-V) ausgeschlossen. Zudem wird hierdurch eine vergleichsweise geringe Gebäudehöhe gesichert.

Die mögliche Gebäudehöhe wird für das WA1 und WA2 zusätzlich durch Festlegung der maximalen Firsthöhe begrenzt. Dabei wird von Geschosshöhen von 3,0 m, einer Dachhöhe von 3,0 m sowie einem Sockel- / Drempe von bis zu 1,0 m ausgegangen, so dass bei einer Zweigeschossigkeit Firsthöhen bis 10 m und bei einer Dreigeschossigkeit bis 13 m entstehen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 5,0 m NHN wird die Festlegung in Metern über NHN gefasst. Für technisch bedingte Bauteile (z.B. Schonsteine, Aufzugsüberfahrten) wird eine hinsichtlich Maß, Umfang und Ausbildung bestimmte Überschreitungsmöglichkeit berücksichtigt.

Durch eine ergänzende Regelung zur Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude soll die Abstufung zum Rand hin auch gebäudetypologisch durch die Festlegung auf Ein- und Zweifamilienhäuser untersetzt werden. Das Umfeld von Ein- und Zweifamilienhäuser wird in der Regel als private Gärten gestaltet und schließt damit konfliktfrei an die umliegenden Wohngärten an.

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die neue Wohnbebauung werden in Übereinstimmung mit der Umgebung die Grundsätze der offenen Bauweise aufgegriffen. Während für die bestehenden Wohnungsbauzeile (WA3) angesichts einer bereits vorhandenen Gebäudelänge von rund 67 m eine abweichende Bauweise mit im Vergleich zur offenen Bauweise größeren Gebäudelängen auszuweisen ist, wird für die anschließenden WA1 und WA2 eine abweichende Bauweise mit im Vergleich zur offenen Bauweise reduzierten Gebäudelängen festgesetzt. Dabei wird die Gebäudelänge ähnlich wie die Geschossigkeit zum Rand hin zurückgenommen.

Für das WA1 werden Gebäudelängen bis 30 m zugelassen, so dass die Baufenster nur bei Errichtung von jeweils zwei Gebäuden ausgeschöpft werden können. Die Länge von 30 m entspricht den in der Nachbarschaft anzutreffenden Gebäudelängen (Franz-Wehrstedt-Weg 6).

Für das randliche WA2 werden unter Wahrung seitlicher und rückwärtiger Grenzabstände nur Einzel- und Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis max. 20 m zugelassen. Damit soll gewährleistet werden, dass auch ohne Unterteilung des bandartig durchlaufenden Baufensters und damit bei relativ großer Freiheit hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten eine kleingliedrige Bebauung entsteht.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können generell Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Garagen (einschließlich überdachter Stellplätze / Carports) wird dabei für die straßennahen Teilflächen ausgeschlossen. Der Ausschluss raumbildende Anlagen im Vorgartenbereich soll verhindern, dass den Nebenanlagen eine straßenbilddominierende Rolle zukommt und dass der Straßenraum über Gebühr eingeengt wird.

### 6.4 Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden Örtliche Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Fassaden sind als Putz- oder Klinkerfassaden auszuführen, wobei einzelne Fassadenteile wie Sockel oder Vorsprünge zur Gliederung in kontrastierendem Material wie Klinker, Holz, Metall oder Faserzementplatten abgesetzt werden können.

Als Dachform wird in Übereinstimmung mit der angestrebten Gestaltung sowie zur Reduzierung der Gebäudehöhe bei den dreigeschossigen Gebäuden im Anschluss an die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser einheitlich das Flachdach (bis 7 Grad Neigung) bzw. ansonsten das flache oder flach geneigte Dach bis höchstens 27 Grad Neigung vorgeschrieben. Die Dachform wird zudem auf Formen mit symmetrischem Querschnitt eingeschränkt (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer), da bei asymmetrischen Formen (sowie bei nach Innen geneigten Dächer) höhere

Wand- bzw. Traufhöhen entstehen. Die maximale Dachneigung berücksichtigt die untere Neigung einer Ziegel- / Betonsteindacheindeckung. Aus gestalterischer Sicht soll die Kombination von stark divergierenden Dachformen nicht erlaubt werden. Aus ökologischer Sicht sollen die unbebauten Baugrundstückflächen, die nicht auf die GRZ angerechnet werden, gärtnerisch angelegt werden. Schottergärten sind hier nicht erlaubt.

### 6.5 Grünordnung

Die Planung weist 10 Pflanzgebote für Laubbäume aus, welche den Gehölzverlust kompensieren und gleichzeitig eine angemessene Durchgrünung des Gebiets sicherstellen. Zudem sind die Forderungen der Stellplatzsatzung auf Eingrünung größerer Stellplatzanlagen zu beachten.

Der ermittelte Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume (vgl. Abschnitt 2.5 im Umweltbericht) liegt voraussichtlich bei 34,5 zu pflanzenden Bäumen. Aufgrund der großen Menge an kompensationspflichtigen Bäumen innerhalb des flächenmäßig ausgeschöpften Plangebietes, ist eine Ersatzpflanzung in diesem Fall nicht in vollem Umfang möglich. Daher werden innerhalb des Plangebietes insgesamt 15 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die verbleibenden 19,5, gerundet 20 Bäume werden als Ausgleichszahlung geleistet.

### 6.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird vom Franz-Wehrstedt-Weg aus über eine bestehende Stichstraße erschlossen, die parallel zur bestehenden Wohnungsbauzeile nach Süden in den Blockinnenbereich führt. Die bestehende Stichstraße wird wie die neu anzulegende innere Erschließungsschleife als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und nach Herstellung durch den Erschließungsträger von der Stadt übernommen.

Die für die Stichstraße in den südlichen Bereich des Plangebietes zur Verfügung stehende befahrbare Straßenfläche hat nur eine geringe Gesamtbreite von weniger als 3,50 m (3,40 m im Norden und 3,25 m im Süden). Angesichts der Eigentumsverhältnisse der angrenzenden Flächen (Eigentümergeinschaft mit vielen Wohnungseigentümern) erscheint derzeit ein Ausbau eigentumsrechtlich nicht praktikabel. Um ungewollten Begegnungsverkehr zu verhindern, werden im Norden und Süden des geraden Abschnitts Begegnungsstellen geschaffen. Im Bebauungsplan wird jedoch für die Straße eine Trassenbreite von 4,20 m zur Berücksichtigung späterer Ausbauerfordernisse festgesetzt. Nach § 40 BauGB entsteht durch die Ausweisung von Verkehrsflächen auf einem derzeit privaten Grundstück ein Entschädigungsanspruch. Der Erschließungsträger soll diesen mit den Grundstückseigentümern in Vorbereitung des späteren Straßenausbaus bei der weiteren Planung vereinbaren.

Alternativ wurde die Einrichtung einer neuen Zufahrt entlang der südöstlichen Plangebietesgrenze erwogen. Damit wäre die derzeitige Trennung der Gärten von den dazugehörigen Wohngebäuden aufgehoben worden. Aufgrund der spezifischen Eigentumsverhältnisse sowie der zu erwartenden Schwierigkeiten beim Flächentausch wurde diese Lösung jedoch nicht weiter verfolgt.

Für die neu anzulegende innere Erschließungsschleife wird eine Straßenbreite von 5,5 m bzw. 4,0 m (Einbahnverkehr) vorgesehen. Aufgrund der ringförmigen Anlage kann auf die Anlage von flächenintensiven Wendestellen für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge verzichtet werden. Gleichzeitig stellt die als Mischverkehrsfläche gestaltete Straße (verkehrsberuhigter Bereich) aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens eine attraktive Spiel- und Bewegungsfläche dar (Radfahren, Inliner-, Skateboard-Fahren u.s.w.).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Befestigung der inneren Erschließungsstraße ist so vorzunehmen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, ist auf DIN 1055-3:2006-03 zu verweisen.

### 6.6.1 Verkehrserzeugung

Durch die Entwicklung wird das Verkehrsaufkommen auf dem Franz-Wehrstedt-Weg zunehmen, jedoch keine einen anderen Straßenquerschnitt bedingende Stärke erreichen.

Im Bestand sind 5 mehrgeschossige Wohngebäude mit 40 Wohneinheiten (bzw. geschätzt rund 70 Einwohnern). Der durch den früher bestehenden Kindergarten verursachte Verkehr ist mit der Nutzungsaufgabe entfallen.

Durch die Planung wird sich die Zahl um 16 Wohngebäude mit vorr. 32 Wohneinheiten (bzw. rund 86 Einwohnern) erhöhen<sup>1</sup>. Nach den *Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen* (hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006) kann für die Nutzungen damit zukünftig folgendes Verkehrsaufkommen erwartet werden.

Das Verkehrsaufkommen von Wohngebäuden ist im Wesentlichen Bewohnerverkehr. Die Wegezähl ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit der mittleren Wegehäufigkeit, die in Neubaugebieten 3,5 bis 4 Wege pro Werktag beträgt. Bei einer mittleren Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der rund 86 neuen Einwohner 318 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege außerhalb des Gebiets (10%) verbleibt das Quell-/ Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rund 290 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besuchsverkehr (5%) werden 14 Wege zurückgelegt. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,1 Kfz-Fahrten/ Einwohner zu addieren.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse (fußläufig erreichbare Nahversorgung, nahe ÖPNV-Haltestelle) wird für die Verkehrsaufteilung der Anteil der nichtmotorisierten Wege mit 40%, der ÖPNV-Anteil mit 10% angesetzt, so dass für den motorisierten Individualverkehr (MIV) 50% der Wege verbleiben. Bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 ergibt sich:

Einwohnerverkehr: $290 * 50\% / 1,2 =$	120 Kfz-Fahrten
Besucherverkehr: $14 * 50\% / 1,2 =$	6 Kfz-Fahrten
Wirtschaftsverkehr: $86 * 10\% =$	9 Kfz-Fahrten

Das zu erwartende tägliche zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Einmündung auf den Franz-Wehrstedt-Weg beträgt damit rund 135 Kfz/24 Stunden (bzw. rund 20 Kfz/h in der Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung.

In Wohnwegen mit sehr geringer Verkehrsbelastung und offener Wohnbebauung ist die Anlage von gesonderten Gehwegen nicht erforderlich.

### 6.6.2 Erschließung Fußgänger/Radfahrer

Auf der nahen Wolgaster Landstraße besteht Anschluss an das örtliche und überörtliche Fahrradwegenetz.

### 6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf der Wolgaster Landstraße besteht Anschluss an das Stadtbusliniennetz. Die im Viertelstundentakt angefährene Haltestelle *Eldena Mühle* befindet sich in einer Entfernung von ca. 440 m. Zudem wird die Eldena von der Linie 508 des VBG-L angefahren.

### 6.6.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den einzelnen privaten Grundstücken nach der aktuellen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung (Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder) herzustellen.

Für die bestehenden Wohngebäude den Franz-Wehrstedt-Weg 10a bis 11b (Flst. 75/1) bestehen bisher keine ausgebauten Stellplätze. Derzeit werden die Garagen und umliegenden Freiflä-

---

<sup>1</sup> 20 WE Geschoswohnung mit durchschnittlich 2,5 EW/WE, 12 WE EFH mit 3 durchschnittlich 3EW/WE

chen auf dem angrenzenden Grundstück genutzt. Als Kompensation für den Wegfall der Parkmöglichkeiten sind im Plangebiet je nach dem tatsächlichen Bedarf bis zu 42 Stellplätze für die Bestandsbebauung vorzusehen. 33 Stellplätze sollen im Norden des Plangebietes entstehen, die Flächen werden als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und der Bestandsbebauung auch planungsrechtlich zugeordnet. Weitere 9 Stellplätze können südlich der Bestandsbebauung entstehen; diese Fläche wird als Fläche für Stellplätze ohne Zuordnung normiert, da diese Stellplätze bei fehlendem Bedarf auch anderen Nutzern zur Verfügung gestellt werden können.

## 6.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsgebiet grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Geltungsbereich wird eine vollständige Neuerschließung unter Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte notwendig.

### *6.7.1 Wärmeversorgung*

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Die äußere Erschließung ist vorhanden (Gasleitung am bestehenden Stichweg parallel zur Wohnungsbauzeile).

### *6.7.2 Stromversorgung*

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes steht eine Trafostationsstandort im Randbereich des Plangebietes zur Verfügung. Der Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

Vorhandene, das Plangebiet querende Kabel müssen mit der Erschließung des Geländes entfernt werden. Die Neuerschließung erfolgt in Entsprechung zur vorgesehenen Straßenführung.

### *6.7.3 Trinkwasser*

Bei der Erschließungsplanung sind die vorhandenen Anschlüsse zu berücksichtigen (Trinkwasserleitung parallel zum bestehenden Stichweg).

### *6.7.4 Löschwasser*

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist mit der Neuerschließung zu sichern. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. ist für das Wohngebiete ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h über 2 Stunden erforderlich. Löschwasserentnahmestellen müssen untereinander und zu Gebäuden einen Abstand von maximal 100 m aufweisen.

### *6.7.5 Abwasser*

Die schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und ist über vorhandene Schmutz- / Regenwassersammler im Franz-Wehrstedt-Weg gesichert.

Nach Aussage des Abwasserwerks Greifswald ist die Schmutzwasserleitung, die sich direkt vor der Wohnzeile befindet, sanierungsbedürftig, kann aber als private Anschlussleitung für das Wohnhaus bestehen bleiben. Die Regenwasserleitung liegt in der Straße Franz-Wehrstedt-Weg und kann je nach Bedarf vergrößert werden.

### *6.7.6 Müllentsorgung/ Wertstoffe*

Die Müllentsorgung wird dezentral erfolgen. Die Versorgungsfahrzeuge können die Grundstücke im Plangebiet auf der neuen Erschließungsschleife ohne Wenden / Rückwärtsfahren erreichen. Der im Nordwesten von der Erschließungsschleife abzweigende kurze Stichweg wird nicht befahren, hier sind die Müllbehälter von den Bewohnern im Bereich der Erschließungsschleife zur Abholung bereit zu stellen.

### *6.7.7 Telekommunikation*

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden. Gleichzeitig wird beabsichtigt, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, das Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen bzw. zu erweitern.

## 6.8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von rund 4,0 bis 5,0 m und damit über der Hochwasserbemessungsgrenze von 3,1 m über HN (3,25 m NHN).

## **7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### 7.1 Stadtentwicklung

Die Umsetzung der Planung dient der nachhaltigen Stadtentwicklung (vgl. Abschnitt 4.3.3, ) und stärkt den Wohnstandort Eldena. Die gute Anbindung und Ausstattung des Stadtteils Eldena (ÖPNV, Einzelhandel) begründet eine gute Eignung als Standort für familienfreundliches Wohnen.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung bereits baulich vorgenutzter Block-Innenbereiche) wird Nachfrage auf bereits vorgeprägte Bereiche gelenkt und die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung verringert. Damit fördert die Innenentwicklung allgemein eine kompakte, flächensparende Siedlungsstruktur („Stadt der kurzen Wege“).

Da mit dem Bebauungsplan nur Nutzungen zugelassen werden, die in der unmittelbaren Umgebung bereits prägend vorhanden sind, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Das zu erwartende tägliche zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Einmündung auf den Franz-Wehrstedt-Weg beträgt rund 135 Kfz/24 Stunden (bzw. rund 20 Kfz/h in der Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung.

### 7.2 Private Belange

Die privaten Belange sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Da die im Plangebiet bestehende Bebauung bei den Festlegungen berücksichtigt wird, betrifft dies vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen des Wohngebiets (als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der deutlichen Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden wären. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen Wohngebiets auf.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die Nachverdichtung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, das zu erwartende tägliche zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Einmündung auf den Franz-Wehrstedt-Weg beträgt rund 135 Kfz/24 Stunden (bzw. rund 20 Kfz/h in der Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung. Auch unter Beachtung der Vorbelastung erreicht die durch die neuen Anwohner erzeugte Verkehrszunahme auf dem Franz-Wehrstedt-Weg keine kritische Größe. Angesichts der weiterhin sehr geringen Verkehrsbelastung wirkt sich die Planung nicht auf die Ausbauanforderungen aus.

## **8 Flächenbilanz**

Art der Nutzung	Größe (qm)	Anteil	GRZ	Grundfläche	Versiegelung*
Allgemeine Wohngebiete	10.305 qm	85%	0,4	4.122 qm	6.183 qm
Verkehrsflächen (öffentlich)	1.809 qm	15%		–	ca. 1.760 qm
Versorgungsanlagen	53 qm	–		–	ca. 24 qm

<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>12.167 m</b>	<b>100%</b>		<b>4.122 qm</b>	<b>7.967 qm</b>
----------------------------	-----------------	-------------	--	-----------------	-----------------

\* gemäß § 19(4) BauNVO

## **9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Für die Umsetzung der Planung ist eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte durch die Zerlegung des bislang ungeteilten Grundstücks 75/3 erforderlich. Die entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden ausparzelliert und der Stadt übertragen.

Dabei sind als Ersatz für die bisher den bestehenden Wohngebäuden (Flst. 75/1) zugeordneten Stellplatzflächen (Garagenhof) ausreichend neue Stellplätze herzustellen. Diese werden durch Festsetzung als Gemeinschaftsanlage den bestehenden Wohngebäuden auf dem Teil der Flurstücke 75/2 und 75/3 zugeordnet.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen (Flst. 75/3) sind im Eigentum des Vorhaben- und Erschließungsträgers.

## **10 Kosten**

Die anfallenden Kosten für Planung (Bauleitplanung) und innere Erschließung trägt der Vorhaben- und Erschließungsträger.

## **II Umweltbetrachtung**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebiets von Greifswald im Stadtteil Eldena, umgeben von intensiver Wohnnutzung. Der Großteil des zu überbauenden Plangebietes setzt sich aus den Gebäuden und Freianlagen des ehemaligen Kindergartens zusammen. Die Gebäude stehen seit Jahren leer und sind dem Verfall preisgegeben. Auch die Freianlagen werden nicht mehr gepflegt. Die Wohngebäude (inklusive Freianlagen) im Nordosten des Plangebietes sowie der Garagenkomplex im Südosten unterliegen regelmäßigen Nutzungen.

Das Plangebiet soll als familienfreundliches Wohnquartier neu bebaut werden. An Stelle der Kindergartenbrache sowie des Garagenkomplexes werden ca. 12 Einfamilienhäuser sowie 4 Geschosswohngebäude entstehen. Insgesamt wird auf 10.305 qm ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 4.122 qm (bzw. einer zulässigen Versiegelung von 6.183 qm) ausgewiesen. 15% der Gesamtfläche des Plangebietes bzw. 1.809 qm entfallen auf die innere Erschließung.

Die Nachverdichtung in bereits bebauten und langjährig intensiv genutzten Gebieten ist eine Maßnahme des Flächensparens und vermeidet eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang nicht vorgeprägter Landschaftsbereiche. Derzeit befinden sich im Planbereich Gebäude mit rund 1.900 qm.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der baulichen Vorprägung (früherer Kindergarten, Garagenhof) kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden (Maßnahme zur Nachverdichtung eines Blockinnenbereichs). Die zulässige Grundfläche bleibt mit geringfügig über 4.000 qm deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm. Nach UVPG bzw. Landes-UVP-Gesetz besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach § 13a entfällt damit die Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe nach § 1a BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von

der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotop ( § 20 NatSchAG- M-V) und Landschaftsbestandteile wie Bäume ( § 18 NatSchAG M-V).

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Aspekte in Kurzform zusammengestellt.

## 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### *Relevante Fachgesetze*

- Sparsamer Umgang mit Boden

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zielt die vorliegende Planung auf die Nachverdichtung und Entwicklung von bestehenden Siedlungsflächen ab. Die Forderungen aus § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) werden erfüllt. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und zu anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope

Laut Atlas der gesetzlich geschützten Biotop und Geotope des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie befinden sich im Plangebiet keine gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotop.

### *Fachplanungen*

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald weist den gesamten Baublock einheitlich als Wohnbaufläche aus. Der frühere Kindergarten ist als Symbol ohne Flächendarstellung vermerkt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als historischen Siedlungsbereich mit z.T. geringen Grünstrukturen, teilweise auch als Blockrandbebauung mit hohem Anteil an Grünstrukturen dar (vgl. Abbildung 1). Örtlich spezifische Maßnahmen werden nicht formuliert.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### *2.1.1 Schutzgut Mensch*

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit intensive Wohnnutzungen (mehrgeschossige Wohngebäude mit Frei- und Erschließungsflächen). Die Wohngebäude bleiben in der jetzigen Form und Nutzung bestehen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen.

Da mit dem Bebauungsplan nur Nutzungen zugelassen werden, die regelmäßig in allgemeinen Wohngebieten anzutreffen sind, können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden. Das zu erwartende tägliche zusätzliche Verkehrsaufkommen an der Einmündung auf den Franz-Wehrstedt-Weg beträgt rund 135 Kfz/24 Stunden (bzw. rund 20 Kfz/h in der Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung.

Die Beseitigung von städtebaulichen Missständen für die Erschaffung von neuen Wohnplätzen stellt eine positive Entwicklung des Ortes dar. Im Plangebiet werden nur solche Nutzungen zugelassen, die in der Umgebung bereits vorhanden oder bzw. allgemein zulässig sind. Erheblich

emittierende Nutzungen (Schadstoffe) bleiben mit den ausgewiesenen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Vom Vorhaben gehen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) keine beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

**Biotoptyp:** Das Plangebiet umfasst zum größten Teil eine innerstädtische Brachfläche eines ehemaligen Kindergartens. Weiterhin befinden sich dort ein intensiv genutztes Wohngebäude mit angrenzenden Freiflächen und Erschließungsflächen sowie ein Garagenkomplex. Die Freiflächen des ehemaligen Kindergartens verbuschen zunehmend. Die Gebäude weisen starke Verfallsspuren auf.

**Vegetation:** Die Krautschicht des ehemaligen Kindergartens bildet einen flächendeckenden, dichten Bestand an Landreitgras, Knäuelgras und Deutschem Weidelgras (vorherrschend), zerstreut sind Beifuß, Goldrute, Ackerkratz-Distel und Brennnessel anzutreffen.

Die Strauchschicht wird dominiert von Ziergehölzen. Sie bilden im Norden des ehemaligen Kindergartens, als randliche Umgrenzung, eine dichte Hecke. Die Arten setzen sich u.a. aus Kornelkirsche (*Cornus mas*), Holunder (*Sambucus nigra*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Schneeball (*Viburnum spec.*), Weigelie (*Weigela spec.*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) zusammen. Weiterhin sind die Ziergehölze in Gebäudenähe sowie zerstreut als Spontanaufwuchs zu finden. Stellenweise sind Brombeerdickichte ausgeprägt. Entlang der südwestlichen Grenze des Kindergartens hat sich ein kleiner Bestand an Pflaumenbäumchen (StU 10 – 60 cm) ausgebreitet. Im Eingangsbereich des Kindergartens befinden sich Spontanaufwuchs von jungen Weiden.

Die Freiflächen des Wohngebäudes werden intensiv von den Bewohnern gepflegt. Hier sind ebenfalls Ziergehölze sowie regelmäßig gemähter Zierrasen zu finden. Im Bereich der Garagen kommt durch eine unregelmäßige Mahd vermehrt Spontanaufwuchs (überwiegend höher wachsende Kräuter) auf.

Der Baumbestand im gesamten Plangebiet befindet sich zum Großteil in einem guten Zustand. Die Einzelbäume im Plangebiet sind in folgender Tabelle dargestellt.

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	Salix alba „Tristis“	125, 240	15,00		F
2	Salix alba „Tristis“	108, 200	14,00		F
3	Betula pendula	80	7,00	Nistkasten am Stamm	E
4	Betula pendula	90	7,00		E
5	Betula pendula	60	6,00		E
6	Betula pendula	100	7,00		E
7	Betula pendula	130	8,00		E
8	Ginkgo biloba	18	1,50	Neupflanzung	E
9a	Pinus mugo mughus	18	1,00	Gehölz Nr. 4602, eigentlich kein Baum	E
9b	Pinus mugo mughus	52	2,50	Gehölz Nr. 4603, eigentlich kein Baum	E
9c	Pinus mugo mughus	55	2,00	Gehölz Nr. 4604, eigentlich kein Baum	E
10	Prunus avium	45	6,00		E
11	Prunus avium	40	4,00		E
12	Picea abies	157	7,00		F
13	Picea abies	69	3,50		F
14	Betula pendula	126	6,00		F
15	Picea abies	75	4,50		F
16	Betula pendula	98	6,00		F
16a	Betula pendula	100	5,00		F
17	Crataegus monogyna	63	4,00		F
18	Betula pendula	106	6,00		F

19	Betula pendula	127	5,0	starke Schäden im unteren Stammbereich (fehlende Borke auf einer Länge von ca. 30cm rings um den Stamm)	F
20	Betula pendula	148	6,00		F
21	Betula pendula	159	6,00		F
22	Prunus domestica	92	4,00	absterbend, halbseitig ausgebrochen	F
23	Picea abies	112	6,00		F
24	Chamaecyparis lawsoniana	70, 96, 65, 46, 68	6,00	dicht stehende Gruppe, am Stammfuß zusammengewachsen	F
25	Carpinus betulus	150*	6,00		F
26	Betula pendula	168	7,00		F
27	Picea abies	200*	9,00		F
28	Populus tremula	90*	5,00	Leittrieb abgeknickt	F
29	Populus tremula	110*	6,00		F
30	Populus tremula	80*	5,00		F
31	Populus tremula	130*	6,00		F
32	Populus tremula	45	4,00		F
33	Prunus Kultursorte	70, 43	5,00		F
34	Prunus domestica	180		abgestorben, Pilzbefall	F
35	Prunus domestica	40, 45	3,5	absterbend, viel Totholz, Pilzbefall	F
36	Prunus domestica	43	2,00	absterbend, viel Totholz, Pilzbefall	F
37	Prunus domestica	35	2,00		F
38	Acer pseudoplatanus	60, 55	5,00		F
39	Betula pendula	123	6,00	leichter Schiefstand	F
40	Betula pendula	160	10,00	leichter Schiefstand	E
41	Prunus, Kultursorte	2x 60*	5,00		F

Tabelle: Baumbestand, aufgenommen am 10.10.2012, Bearbeiter: C. Förste, aktualisiert am 13.08.2018, K. Fuß

E Erhalt aus Gründen des Ortsbildes    F Fällung, Ausgleich nach Baumschutzsatzung  
Stbu Stammbusch, mehrstämmig

\* Stammumfang nur geschätzt, da Baum nicht zugänglich



Abbildung 6: Bestand Gehölze

### Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Tier Pflanzen- und Tierarten (Arten des Anhang IVa der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten)

**Generell:** Das Plangebiet liegt im Wirkungsbereich intensiver Nutzungen (Wohnnutzung, Verkehrsflächen). Es bietet den kartierten Siedlungsbiotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer. Aufgrund des vorhandenen Siedlungsbereiches und der starken Störwirkungen durch den Menschen werden überwiegend störungsunempfindliche Arten bzw. Kulturfolger im Plangebiet erwartet.

Grundsätzlich ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gebäude und Gehölze durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Maßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

**Gefäßpflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer und Falter:** Aufgrund der Standortverhältnisse und der Lebensraumausstattung können Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen werden. Die unmittelbare Umgebung wird intensiv als Wohnstandort durch den Menschen genutzt.

**Fischotter, Amphibien, Reptilien:** Aufgrund des Fehlens von Gewässern jeder Art, auch in der Umgebung, sowie der geschlossenen, sehr dichten und hohen Bedeckung mit Gräsern bzw. Brombeergebüschen können Vorkommen streng geschützter Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Störwirkungen sind weiterhin durch im Gebiet häufig herumstreuende Katzen sowie freilaufende Hunde vorhanden.

**Brutvögel:** Der Baumbestand im Plangebiet wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden aktuell keine Nester gefunden. Am Stamm von Baum Nr. 3 befindet sich ein Nistkasten. Da dieser Baum erhalten bleibt, sind hier keine Maßnahmen notwendig. Auch an den Gebäudefassaden wurden keine Nistaktivitäten entdeckt.

Das Hauptgebäude des ehemaligen Kindergartens ist abgebrannt, weist keinerlei Überdachung mehr auf und ist hinsichtlich des Vorkommens gebäudebrütender Arten sowie Fledermäuse nicht relevant.

Im Plangebiet werden überwiegend Allerweltsarten (störungsunempfindliche Arten) des Siedlungsbereiches erwartet, die nicht zu den in M-V bestandsbedrohten Arten zählen.

Die Flächenbeanspruchung durch die Bebauung ist für den Zustand der lokalen Populationen (Bezug Greifswalder Stadtgebiet) irrelevant. Schädigungen oder Störungen während der Brutzeit könnten die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auslösen. Als Vermeidungsmaßnahme ist für die Baufeldfreimachung eine Sperrfrist für die Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. August festzulegen und zwingend einzuhalten.

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

**Säuger:** Der zunehmend verfallende Bestand an Nebengebäuden des ehemaligen Kindergartenareals ist durch offene bzw. eingeschlagene Fenster, das fehlende Dach des Hauptgebäudes oder offene Türen zugänglich. Weiterhin befinden sich zahlreiche Nischen und Spalten im Bereich der Dächer oder in den Innenräumen, in denen eine Tagesquartiernutzung (Sommerquartier) für Fledermausarten theoretisch möglich wäre. Anzeichen bzw. Spuren einer regelmäßigen Nutzung (Kotspuren, Fraßplätze) durch Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Aktuell sind keine bedeutenden Vorkommen innerhalb des Plangebietes bekannt. Innerhalb eines Gebäudes befindet sich ein ehemaliger Kohlenkeller. Dieser kleine Raum befindet sich knapp unter der Erdoberfläche. Aufgrund der Offenheit (fehlende Türen) und der damit verbundenen klimatischen Bedingungen (zu kalt im Winter, keine hohe Luftfeuchte) wird der Keller als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt.

Die restlichen Gebäude im Plangebiet (Wohngebäude, Garagen) werden intensiv vom Menschen genutzt und weisen gut verschließbare Türen und Fenster auf. Ein Hineingelangen durch Fledermäuse ist hier nicht möglich.

Generell sind hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Sommerquartier), Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte Oktober zu beginnen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunaß, >40 % hydromorph vor. Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um anthropogen vorbelastete Standorte. Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch umfangreiche menschliche Nutzung und Versiegelungen gekennzeichnet sind. Bis auf das brachgefallene Gelände des ehemaligen Kindergartens wird das Plangebiet noch intensiv vom Menschen genutzt.

Art und Umfangs des Vorhabens sind nicht geeignet das Schutzgut Boden erheblich zu beeinträchtigen.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Still- und Fließgewässer sind innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Im innerstädtischen Gebiet sind keine nutzbaren grundwasserführenden Schichten vorhanden.

Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 2,5 m. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet ohne nutzbarem Grundwasser. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Aus der Analyse des Schutzgutes Wasser sind keine Einschränkungen für das Vorhaben erkennbar. Wasserschutzgebiete bzw. besonders schützenswerte Objekte sind im und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet besitzt im innerstädtischen klimatischen Gefüge keine herausragende Bedeutung. Das Plangebiet besitzt weder besondere siedlungsklimatische Bedeutung noch sonstige Klimaschutzfunktionen, die über das Plangebiet hinaus von Bedeutung sind. Es stört keine Frischluftschneisen oder dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Die geringfügige Zunahme der Versiegelung im vorbelasteten Raum wird das Lokalklima nicht verändern.

### **2.1.6 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild**

Das Plangebiet gehört dem Landschaftsbildraum *Urbaner Raum* (Nr. Urban 28) an. Vom Vorhaben sind keine kulturhistorisch bedeutsamen Elemente und Strukturen betroffen. Stadt- und landschaftsbildprägende Elemente oder Sichtbeziehungen werden vom Vorhaben nicht gestört. Durch die Lage inmitten des Siedlungsbereichs ist das Plangebiet von der offenen Landschaft her nicht einsehbar.

Im Hinblick auf die Vorbelastung ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Bebauung mit Wohnhäusern zu erwarten. Die zunehmend verfallenden Gebäude der Kindergartenbrache sowie die unansehnlichen und nur zum Teil genutzten Garagen stellen sich als Belastung des Ortsbilds dar (städtebaulicher Missstand).

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmale bekannt.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

#### ***Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung***

Angesichts der bereits bestehenden Nutzungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes, wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt ausgegangen.

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

**Anlagebedingt** sind die Zunahme der Versiegelung sowie der Verlust einzelner Gehölze zu berücksichtigen. Gemäß § 13a i.V.m. § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig anzusehen sind. Die zu fällenden Einzelbäume werden bewertet und entsprechend kompensiert.

Erhebliche **betriebsbedingte** Auswirkungen sind nicht erkennbar; die geplante Nutzung (Wohnen) entspricht hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der in der Umgebung ausgeübten Nutzungen (Allgemeine Wohngebiete).

Die **baubedingten** Auswirkungen durch die Baumaßnahme und den Verkehr (Baustellenfahrzeuge) sind angesichts der kurzen Dauer nicht erheblich und können deshalb vernachlässigt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wie die Einhaltung der zulässigen Fällzeiten bei Gehölzentnahmen, Schutz des Mutterbodens) sind zu berücksichtigen.

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

#### **2.3.1 Minimierung**

Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Die Planung beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

Aus der Beschreibung der Umwelt und der jeweiligen Schutzgüter ergeben sich folgende Anforderungen an die umweltbezogenen Zielvorstellungen der Planung:

- Berücksichtigung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt

#### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Planung reagiert auf die Umwelteinwirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Pflanzung von dauerhaft zu erhaltenden Einzelbäumen innerhalb der Wohngrundstücke.

Die Umsetzung der Planung bedingt die Entfernung des derzeitigen Bewuchses und Einzelbaumbestandes, der einen Lebensraum insbesondere für Vögel darstellt. Schädigungen oder Störungen von Brutvögeln während der Brutzeit könnten die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, ist für die Baufeldfreimachung eine Sperrfrist für die Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. August einzuhalten.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der gesamte Standort wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung führt zu einer Beseitigung städtebaulicher Missstände (Leerstand und Brachen). Die Auf-

wertung und Revitalisierung vorhandener Stadtstrukturen ist auch unter den Aspekten von Natur und Umwelt positiv zu werten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Insofern ergeben sich keine Planungsalternativen.

## 2.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

### Kompensation gem. Baumschutzsatzung Greifswald

Der in der Umsetzung des Vorhabens nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Greifswald, vom 15.05.2007 ausgeglichen.

Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 Metern, gemessen in 1,00 Metern Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Liegt der Kronenansatz geschützter Bäume unter 1m Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe des Umfangs von zwei Stämmen mindestens 100 cm erreicht. Geschützt sind Eiben (Taxus) und Stechpalmen (Ilex) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm in 1 m Höhe, sowie alle Bäume, die aufgrund von § 7 dieser Satzung als Ersatzpflanzung oder als Ausgleichsmaßnahme angepflanzt worden sind, unabhängig von ihrer Größe.

### Der Schutz gilt nicht für:

- Nadelbäume in Hausgärten, mit Ausnahme der Waldkiefern in Riemserort,
- Pappeln im Innenbereich,
- Obstbäume, mit Ausnahme der Walnussbäume und Esskastanien im gesamten Stadtbereich.

Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich nach den Kompensationsregelungen des gemeinsamen Alleenerlasses des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums in Mecklenburg-Vorpommern vom 12.04.2002, wobei der Vitalitätszustand und der Standort zu berücksichtigen sind. Demnach ist für einen Einzelbaum mit einem Stammumfang bis 150m ein Ausgleich von 1:1 zu leisten. Für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Bei seltenen bzw. besonderen Baumarten, wie Blut- und Rotbuche, Elsbeere, Hainbuche, Mehlbeere, Platane, Robinie, Roteiche, Walnuss und Lärche beträgt der Ausgleich 1:3,5.

### Kompensation gem. Baumschutzsatzung Greifswald

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Greifswald bzw. Alleenerlass M-V wie folgt bewertet:

<b>Stammumfang</b>	<b>Anzahl Ersatzbäume</b>	<b>Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung</b>	<b>Anzahl Bäume als Kompensation</b> (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
bis 150 cm	1	13, 14, 15, 16, 16a, 17, 18, 19, 20, 23, 38, 39, 41	13
bis 250 cm	2	12, 21, 24, 26, 27, 40	12

> 250 cm	3	1, 2	6
Seltene Bäume	3,5	25	3,5
<b>Gesamt</b>		<b>22 Stück</b>	<b>34,5</b>

Tabelle: Verlust an Einzelbäumen

Der ermittelte Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume liegt voraussichtlich bei 34,5 zu pflanzenden Bäumen. Aufgrund der großen Menge an kompensationspflichtigen Bäumen innerhalb des flächenmäßig ausgeschöpften Plangebietes ist eine Ersatzpflanzung in diesem Fall nicht in vollem Umfang möglich. Daher werden innerhalb des Plangebietes insgesamt 15 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die verbleibenden 19,5 gerundet 20 Bäume werden als Ausgleichszahlung geleistet.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

#### 3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Zweck der Planung ist es, durch Beseitigung einer Brache bzw. eines städtebaulichen Missstandes das Erscheinungsbild des Wohngebietes zu verbessern sowie in den rückwärtigen Bereichen Bauland zu erschließen.

Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 30, 34 BauGB) werden keine ausgleichspflichtigen Eingriffe geltend gemacht. Der Verlust von geschützten und im Rahmen der Planung nicht zu erhaltenden Einzelbäume wird durch Neupflanzungen bzw. entsprechende Zahlungen kompensiert. Der Artenschutz wird durch Berücksichtigung der einzuhaltenden Sperrfristen für die Baufeldfreimachung berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Entwicklung dieses Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	positiv
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	nicht betroffen
Luft und Klima	nicht betroffen
Orts- / Landschaftsbild	positiv
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen

Greifswald, den .....

Der Oberbürgermeister