

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B230-15/05 vom 19.12.2005

**1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 68 – Am Eichenbrink –
ohne Umweltverträglichkeitsprüfung**

Begründung

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Gustebiner Wende 12

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

Stand: Oktober 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans	3
2. Bisherige Zielstellung	3
3. Erfordernis der Änderung	3
4. Neue Zielstellung	3
5. Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplans	4
5.1 Vorbemerkung	4
5.2 Städtebaulicher Entwurf	4
5.3 Erläuterung der Planfestsetzungen	4
5.3.1 Maß der baulichen Nutzung und Baugestaltung	4
5.3.2 Immissionsschutz	5
5.3.3 Freiflächengestaltung sowie Ausgleich und Ersatz	5
5.4 Erschließung	7
5.5 Weitere Erläuterungen und Hinweise	8
5.6 Städtebauliche Daten	8
5.6.1 Flächenbilanz	8
5.6.2 Wohnbaupotential	8

Anlage:

1. Grünordnungsplan

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Änderungsbereich, bestehend aus den Flurstücken 61/1 (teilweise), 61/2, 61/3 und 69 (teilweise), befindet sich in der Flur 5, Gemarkung Eldena, der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 68 – Am Eichenbrink -.

Der Änderungsbereich grenzt mit seiner nördlichen Seite an die Wolgaster Landstraße, im Süden wird er durch das Flurstück 64, der anschließenden Wiese begrenzt, westlich befindet sich der Gasthof "Alte Schmiede" mit der dahinter liegenden Weide und einem Teich, östlich erstreckt sich das Wohngebiet "Am Eichenbrink" mit einer Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

2. Bisherige Zielstellung

Der Änderungsbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel festgesetzt und wird zur Zeit als Wiese genutzt. Dadurch ist die ehemalige Schmiede, jetzt der Gasthof, von dem östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wohngebiet frei gestellt. Der Änderungsbereich dient damit als Begrenzung bzw. Abschluss der historischen Bebauung des Ortsteils Eldena. Dieses stadtgliedernde Element ermöglicht den Blick von der Wolgaster Landstraße über die Wiesenlandschaft zum Naturschutzgebiet Elisenhain.

3. Erfordernis der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans resultiert aus der Entwicklung des östlichen Bereiches Eldenas in den letzten Jahren. Südlich angrenzend an die Wolgaster Landstraße entstanden Wohngebiete bis zum Hohen Graben. Geplant ist auch mit dem Wohngebiet am Boddenweg (Bebauungsplan Nr. 84 - Am Boddenweg) und dem Camping- und Caravanplatz (Bebauungsplan Nr. 76 - Am Kleinbahndamm) eine Entwicklung nördlich der Wolgaster Landstraße bis an den Hohen Graben. Damit definiert sich die neue Ortseingangssituation mit dem Hohen Graben.

Die bislang die Baugebiete um die alte Schmiede und am Eichenbrink gliedernde Grünfläche, als Markierung des alten Ortskerns, wirkt in diesem Zusammenhang eher unmotiviert als Baulücke. Eine Verknüpfung des Grüns zur gegenüberliegenden Seite der Wolgaster Landstraße ist nicht möglich.

Außerdem ist der Ortsteil Eldena auf Grund seiner Lagegunst der beliebteste Wohnstandort und ein Schwerpunkt für die touristische Entwicklung Greifswalds.

4. Neue Zielstellung

Für den Änderungsbereich, auf den Flurstücken 61/2 und 61/3, wird daher eine bauliche Nutzung angestrebt.

Unter Wahrung der nachbarlichen Interessen im Hinblick auf die Sicht in die freie Landschaft ist die Bebauung lediglich im Änderungsbereich, also an der Wolgaster Landstraße vorgesehen. Die Grünfläche zwischen Änderungsbereich und Graben 28031 verbleibt. Dadurch kann ein Teilziel der ursprünglichen Grünfläche, die freie Sicht auf den Elisenhain und die Wiesenlandschaft, für die Anwohner beibehalten werden.

5. Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplans

5.1 Vorbemerkung

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans wird lediglich ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 68 - Am Eichenbrink - geändert. D.h. alle Festsetzungen gelten, soweit nicht anders geregelt, auch für den Änderungsbereich.

Die Änderung des o.g. Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist hier eine Wohnbaufläche dargestellt. Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans erfolgte parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans (12. Änderung des Flächennutzungsplans).

5.2 Städtebaulicher Entwurf

Im Änderungsbereich sollen allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. In den Wohngebieten WA 7 und 9 ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

An der Wolgaster Landstraße im WA 8 sollen in Weiterführung der bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder zwei Doppelhaushälften errichtet werden, welche bei Bedarf als Beherbergungseinrichtung genutzt werden können. Entlang der Wolgaster Landstraße ist die Eichenreihe fortzuführen.

Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Zufahrt zu realisieren. Weitere Anbindungen an die Wolgaster Landstraße sind nicht vorgesehen.

5.3 Erläuterung der Planfestsetzungen

5.3.1 Maß der baulichen Nutzung und Baugestaltung

Diese Festsetzungen stimmen mit den Festsetzungen der östlich angrenzenden Wohngebiete überein.

Die Gebäude sind in offener Bauweise max. II-geschossig zu errichten, wobei die Firsthöhe der Gebäude entlang der Wolgaster Landstraße max. 10 m und der übrigen Gebäude max. 9 m über die fertige Erschließungsstraße betragen darf. Dabei ist eine Geschossflächenzahl von max. 0,8 einzuhalten.

Im WA 7 sollte ein Einfamilienhaus errichtet werden. Ein Doppelhaus bzw. eine kleine Reihenhausergruppe ist insbesondere aus Immissionsschutzgründen im WA 8 vorgesehen. Im WA 9 sind Einzelhäuser festgesetzt. Es sollen ausschließlich Einfamilienhäuser entstehen. Bei den Einfamilienhäusern ist das 2. Geschoss als ausgebauter Dachgeschoss vorgesehen.

Die Hauptfirstrichtung ist wie die übrige Bebauung an der Wolgaster Landstraße parallel zur Straße festgesetzt, so dass die Gebäude traufständig zu errichten sind.

Die südliche Baugrenze im WA 9 entspricht der Flurstücksgrenze, d.h. eine Bebauung kann bis zur Flurstücksgrenze erfolgen, sofern die Abstandsflächen über eine Flächenbaulast gesichert sind.

Zulässig sind, wie auch in den östlich angrenzenden Wohngebieten, Sattel- und Krüppelwalmdächer in rot, rotbraun sowie anthrazit und eine Dachneigung von 35° bis 45°.

5.3.2 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich grenzt südlich an die Wolgaster Landstraße an und ist dem Verkehrslärm ausgesetzt. Gemäß der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 69 - Am Hohen Graben - (Anlage des Bebauungsplans Nr. 68 - Am Eichenbrink-) befinden sich die WA 7, 8 und der nördliche Teil des WA 9 im Lärmpegelbereich IV. Daher sind die nördlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten der WA 7 und 8 sowie die Gebäudeseiten im nördlichen Teil des WA 9 mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren. Die textliche Festsetzung Nr. 7 der rechtskräftigen Satzung ist daher um die WA 7, 8 und 9 erweitert worden.

Für die textliche Festsetzung Nr. 7 ergibt sich folgender Wortlaut:

“7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 7, 8, 9 und im Mischgebiet durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen im Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Daher sind Außenbauteile für die nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseiten der Wohngebäude und Beherrbergungsstätten mit einem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 40 dB zu verwenden. Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nur nach Norden, Osten und Westen ausgerichtete Fenster haben, sind mit kontrollierten Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) auszustatten.”

Damit wird davon ausgegangen, dass die gesunden Wohnverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet und keine unzulässigen Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte zu erwarten sind.

Die Freiflächen der 1. Bauzeile zur Wolgaster Landstraße sind nicht vor dem Verkehrslärm geschützt und bieten keine Aufenthaltsqualität. Mit der geplanten Bebauung wird ein gewisser Schutz der dahinter liegenden Bauflächen vor dem Lärm erreicht. Der Schutz der rückwärtigen Freiflächen der WA 7 und 8 lässt sich, durch die Anordnung der Garagen zwischen den Wohngebäuden, verbessern. Zum Aufenthalt im Freien sind auch wegen der Himmelsrichtung die Südseiten der WA 7 und 8 zu bevorzugen.

Zur Verbesserung des Immissionsschutzes sollte die 1. Bauzeile zeitlich vor der übrigen Bebauung errichtet werden.

Die im WA 7 und 8, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, anzupflanzenden Stieleichen und die Feldhecke dienen u.a. der Verringerung der Staubausbreitung.

5.3.3 Freiflächengestaltung sowie Ausgleich und Ersatz

Die Änderung eines Teils der Pferdekoppel in ein Wohngebiet stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der auszugleichen ist. Zur Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs wurde der Grünordnungsplan (Anlage 1) erarbeitet. Durch die geplante Bebauung entsteht ein Kompensationsflächenbedarf für den Eingriff von 0,4228 ha. Innerhalb des Änderungsbereiches ist jedoch mit den fest-

gesetzten Maßnahmen lediglich ein Kompensationsäquivalent von 0,098 ha zu erreichen. Ein 100 % er Ausgleich wird angestrebt, daher sind mindestens 0,3 ha Kompensationsäquivalent außerhalb des Änderungsbereiches zu erbringen.

Bei der Festsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist das angestrebte Gestaltungskonzept des östlich angrenzenden Wohngebietes aufgegriffen worden.

Folgende Festsetzungen sind zu beachten:

Auf den privaten Grundstücken sind pro Baugrundstück mind. 20 lfd. m Hecken und je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen sowie die unbebauten Baugrundstücksflächen gärtnerisch anzulegen (Festsetzungen Nr. 8.1, 8.2 und 8.4).

Bei der Pflanzung der Hecken in den WA 8 und 9 ist zu beachten, dass diese entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge als Feldhecke anzupflanzen sind. Für die Feldheckenanpflanzung eignen sich besonders Weißdorn, Holunder, Hundsrose und Schlehen als einheimische Laubgehölze mit zurückhaltenden Blütenständen.

Diese Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind vom privaten Bauherrn selber zu veranlassen und zu finanzieren.

Als Sammelausgleich wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Entlang der Wolgaster Landstraße, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind weitere 5 Stieleichen zu pflanzen. Damit wird das Gestaltungsprinzip entlang der Wolgaster Landstraße weitergeführt. Innerhalb dieser Fläche ist außerdem eine Feldhecke festgesetzt.

Auf der westlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3 Rotbuchen als Hochstamm zu pflanzen.

Weitere Anpflanzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung sind weder ökologisch noch städtebaulich sinnvoll, daher sind weitere Sammelausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgesetzt worden.

Mit folgender Maßnahme außerhalb des Änderungsbereiches ist ein Flächenäquivalent für Kompensation von 0,3248 ha zu erbringen:

Anpflanzung heimischer Laubhölzer als Feldhecke

Auf dem Flurstück 58 der Flur 5 südlich des Teiches sind heimische Laubsträucher als Feldhecke auf einer Fläche von 0,1709 ha zu pflanzen. Als Gehölzspektrum sind Weiden in Arten und verschiedenen Qualitäten, wie Überhälter, Steckhölzer und Setzstangen (siehe Grünordnungsplan) zu pflanzen. Dabei kommen aus Standortgründen und aus Gründen der verbesserten Insektentracht Nektar- und Pollenspenden zum Einsatz. Das Einverständnis des privaten Grundstückseigentümers zur Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahme liegt vor.

Die Sammelausgleichsmaßnahmen werden durch den Investor veranlasst.

Alternativ war ursprünglich die Renaturierung von Bereichen des Bierbachgrabens geplant. Da zurzeit der Bierbachgraben nicht komplett renaturiert werden kann, und somit eine durchgängige Wasserführung nicht erreicht wird, ist es nicht sinnvoll den ursprünglich vorgesehenen Teilbereich des Bierbachgrabens herzurichten.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandene Zufahrt östlich des Gasthauses "Alte Schmiede". Weitere Zufahrten von der Wolgaster Landstraße sind nicht zulässig. Die Zufahrt ist in östliche Richtung zu verbreitern. Leicht nach Osten verschwenkt, schließt sich die private Erschließungsstraße in der Breite von 4,75 m an. Zur Erschließung der einzelnen Gebäude sind zwei Stiche in der Breite von 4,00 m und 4,75 m vorgesehen. Diese private Straße ist als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsunternehmen festgesetzt. Von einem Abzweig der geplanten privaten Straße in Richtung Westen ist ebenfalls das Grundstück des Gasthofes "Alte Schmiede" zu erschließen.

Der südliche Erschließungsstich ist im Einmündungsbereich entsprechend den Kurvenradien für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen worden, so dass nach Abstimmung mit der GEG eine Wendeanlage entbehrlich ist und ein Wenden der Müllfahrzeuge durch Zurückstoßen zugestimmt wurde. Voraussetzung ist dabei jedoch, dass der gesamte private Straßenbereich vom ruhenden Verkehr freizuhalten ist. Der Hausmüll ist am Tag der Entsorgung an der Erschließungsstraße bereit zustellen.

Mit dieser privaten Erschließungsstraße werden ebenfalls die südlich angrenzenden Grundstücke für Kfz erreichbar.

Im nord/westlichen Bereich des Änderungsbereiches sind Parkplätze festgesetzt. Die Parkplätze stellen den Ersatz für die durch die zu errichtende Erschließungsstraße entfallenden Parkmöglichkeiten dar.

Das Plangebiet ist vollständig mit Trink- und Abwasser sowie Erdgas und Elektrizität erschlossen. Alle Medien liegen in ausreichender Dimensionierung im Bereich der Wolgaster Landstraße.

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht optimal versickern, daher ist nicht nur die Regenentwässerung der privaten Erschließungsstraße sondern auch der Grundstücke erforderlich. Die Einleitung ist über eine Regenwasserkanalisation in den Graben 28031 vorgesehen. Über die südlich angrenzende private Grünfläche außerhalb des Änderungsbereiches soll die Regenwasserableitung über einen offenen Graben erfolgen. Zusätzlich sollte jedoch die Versickerung und Sammlung des Regenwassers auf den Grundstücken erfolgen.

Es ist festzustellen, dass der Graben 28031 hin und wieder im Rückstau des Hohen Grabens steht. Die Ursache ist noch nicht klar. Es liegt jedoch nicht an der Dimensionierung der Durchlässe. Da bereits die umliegenden Flächen, also auch der Änderungsbereich, zwar zeitlich verzögert, auf natürliche Weise in diesen Graben entwässern, stellt die kanalisierte Regenentwässerung keine wesentliche Änderung dar.

Die Regenwasserableitung sollte mit einem größeren Gefälle vorgesehen wird, da dann davon auszugehen ist, dass dem Rückstau entgegengewirkt wird.

Eine Wertstoffsammelstelle befindet sich im Bereich des Parkplatzes westlich des Gasthofes "Alte Schmiede".

Durch die Erschließung des Änderungsbereiches entstehen für die Stadt keine Kosten. Die Erschließung veranlasst der Investor.

5.5 Weitere Erläuterungen und Hinweise

Zur Untersuchung des Baugrunds wird auf den geotechnischen Erkundungsbericht zu den Baugrundverhältnissen vom 30.08.1998 (Anlage 2 des Bebauungsplans Nr. 68 - Am Eichenbrink -) verwiesen. Bohrsondierungen im Änderungsbe-
reich sind nicht vorgenommen worden. Der Baugrund ist jedoch relativ einheitlich,
so dass von einem ortsüblichen Gründungsaufwand ausgegangen werden kann.
Das Gelände hat eine Höhenlage zwischen 3,7 - 3,2 m über HN. Damit besteht
keine Hochwassergefahr.

Der Blick auf die Wiesen, die Gärten und das Naturschutzgebiet Elisenhain ist für
die Anwohner weiterhin möglich. Durch die Anordnung der privaten Straße bleibt
eine Sichtachse von der Wolgaster Landstraße erhalten. Außerdem besteht für
diese Straße das Gehrecht für die Allgemeinheit.

Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht wünschenswert, den Bereich südlich der
Wolgaster Landstraße vor dem Baufeld der WA 7 und 8 mit Garagen zu bebauen.
Allenfalls wäre ein Carport im Osten denkbar, wobei ohnehin die Garagen aus
Immissionsschutzgründen zwischen den Baukörpern errichtet werden sollen.

5.6 Städtebauliche Daten

5.6.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches entspricht gleichzeitig der Fläche der
allgemeinen Wohngebiete 7, 8 sowie 9 und beträgt ca. 3.350 m².
Davon sind ca. 824 m² private Verkehrsflächen.

5.6.2 Wohnbaupotential

Im Plangebiet können ca. 7 Wohneinheiten geschaffen werden.
Davon entfallen 4 Wohneinheiten auf Einfamilienhäuser und 3 auf Reihenhäuser.
Alternativ kann in dem WA 8 statt der 3 Reihenhäuser ein Doppelhaus errichtet
werden. Das WA 8 kann auch zu Beherbergungszwecken genutzt werden. Auf-
grund der geringen Bettenzahl, der verkehrsgünstigen Lage und des Zusammen-
hangs mit dem Gasthof "Alte Schmiede" kann ausnahmsweise im allgemeinen
Wohngebiet ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den 19.12.2005

gez. König
Der Oberbürgermeister