



Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

26.10.2023
pha/Tel. -4237

Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für den Bau von Eigenheimen geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst rund 4,1 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

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

Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das Plangebiet 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.

Die äußere Erschließung des Gebiets für den Fahrzeugverkehr soll zunächst von der Stadtrandsiedlung über die von Norden verlaufende Heinrich-Heine-Straße (Anlieger-/Erschließungsstraße) erfolgen. Der Bebauungsplan sieht langfristig eine künftige Straßenanbindung des Plangebiets von Süden vor. Dort ist eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung vorgesehen. Im Anschluss daran wird die Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße in einen Fuß- und Radweg umgewandelt, der für Sondereinsatzfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung weiterhin nutzbar bleibt. Das Plangebiet soll mit mehreren weiteren Fuß- und Radwegen an das Umfeld angebunden werden.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 03.02.2020 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im März/April 2021 mit dem Vorentwurf, bestehend aus drei Varianten.

Am 21.02.2022 fasste die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Der Entwurf des Bebauungsplans und dessen

Begründung mit Umweltbericht sowie umweltrelevante Stellungnahmen sind im April/Mai 2022 öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2022 um eine Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Deren Behandlung ist im Abschnitt ‚Abschließendes Ergebnis der Abwägung‘ zusammengefasst. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – wurde am 20.04.2023 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasst.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist.

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Umgebung.

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Güter sowie biologische Vielfalt als umweltverträglich einzustufen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich im Wesentlichen auf die Versiegelung und den Verlust von Ackerflächen, Verringerung der Kaltluftbildung über der Ackerfläche und Auswirkungen auf die Flora. Negative Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten, da die Habitate entweder außerhalb des direkten Eingriffsbereichs liegen oder 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.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, sowie angesichts der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, nicht zu erkennen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden ermittelt. Diese werden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wird innerhalb des Geltungsbereiches der Ausgleich vor allem durch die Anpflanzung von Bäumen in Erweiterung der Streuobstwiese, einer Baumreihe, Straßenbäumen und einer Siedlungshecke festgesetzt.

Außerhalb des Plangebiets erfolgt der Ausgleich durch Zuordnung eines Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die übrige externe Kompensation wird durch das in Aufstellung befindliche städtische Ökokonto Wackerow abgesichert.

Das Schutzgut Mensch wird durch die geplante Gemeindeverbindungsstraße und den daraus resultierenden Straßenlärm beeinträchtigt. Die Straßenplanung der Gemeindeverbindungsstraße ist jedoch 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 Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Ableitend aus dieser Untersuchung wurden zum Schallschutz von Wohn und Aufenthaltsräumen entsprechende Festsetzungen

getroffen und Hinweise gegeben. Die Auswirkungen der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße, wie z. B. auf Geräuschimmissionen, werden im Zusammenhang des separaten Planverfahrens zu berücksichtigen sein.

Durch die vollständige Integration der im Umweltbericht vorgegeben Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass von den durch die Bebauungsplanung planungsrechtlich vorbereiteten Bauvorhaben keine erheblichen nachhaltigen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Die Anregungen der Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie zum Entwurf wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange abgewogen. Den Anregungen wurde gefolgt bzw. teilweise gefolgt. Dabei fanden folgende Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Berücksichtigung:

Die untere Immissionsschutzbehörde empfahl in der Stellungnahme zum Vorentwurf eine vierte Variante untersuchen zu lassen, in der eine Lärmschutzwand entlang der zukünftigen Gemeindeverbindungsstraße verläuft. Stattdessen wurde der Geltungsbereich so angepasst, dass eine Überschneidung mit dem Korridor der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße und den vorgesehenen begleitenden Lärmschutzanlagen vermieden wird. Damit wurden möglichen Lagekonflikten mit der Planung dieser Straße vorgebeugt.

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, empfahl in der Stellungnahme zum Vorentwurf zu prüfen, ob der Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt im Plangebiet am Graben 0:04.29.04 [Graben 24/2 B] erbracht werden kann. Da die Eingriffe und Auswirkungen der zukünftigen Gemeindeverbindungsstraße noch nicht abgeschätzt werden können, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Eine Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich ist daher weder möglich noch zielführend und der Empfehlung wurde nicht gefolgt.

Der Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ legte in der Stellungnahme zum Vorentwurf dar, dass der in deren Unterhaltungslast befindliche Vorfluter Graben 24/2 B mit einem Schutzstreifen von 5m ab Böschungsoberkante darzustellen ist. Im Ergebnis der Verkleinerung des Plangebiets im Westen liegt der Schutzstreifen außerhalb des Plangebiets und wird daher nicht dargestellt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz, stellt in der Stellungnahme zum Vorentwurf dar, dass im Textteil B die Kompensationsflächenäquivalente festzuschreiben sind und dass der gegebenenfalls erforderliche Geldbetrag zum Erwerb in anderen Ökokonten zu erhöhen ist. Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a aufgenommen, eine Beschreibung erfolgte als Hinweis sowie im Rahmen des Umweltberichts und der Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung. Die Höhe des Geldbetrags für den externen Ausgleich durch ein Ökokonto ist nicht gem. § 9 BauGB festzusetzen. Regelungen zu eventuell erhöhten Kosten des Ausgleichs sind nicht Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB und wurden daher nicht ergänzt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz, verwies in der Stellungnahme zum Entwurf darauf, dass die textliche Festsetzung unter Punkt 12 (nunmehr Punkt 11; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)) nicht den Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden können und es sich um städtebauliche Festsetzungen handelt. Da die Maßnahme unter Punkt 12.1 (nunmehr Punkt 11.1; Pflanzung von vier Straßenbäumen) eine Kompensationsmaßnahme ist, ist keine weitere Differenzierung oder Kennzeichnung vorgenommen worden.

Aus den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die Berücksichtigung, bzw. teilweise Berücksichtigung fanden, leiteten sich folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf ab:

- PV-Anlagen können jetzt ebenfalls die maximal festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten
- Änderung der Festsetzung für die Planstraßen B1 bis B6 von privater Verkehrsfläche in öffentliche Verkehrsfläche
- Aufhebung der dadurch obsolet gewordenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für diese Planstraßen
- Teilweise Anpassung der Baumarten auf den Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen AF 1 und AF 2
- Für die Ausgleichsmaßnahme auf der Fläche AF 2 ist eine textliche Festsetzung zum Baumschutz ergänzt, um die Überlagerung mit einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz abzusichern
- Anpassung der Baumart der vier Straßenbäume der Planstraße A2
- Anpassung der Festsetzungen zur Nutzung von Kies, Schotter und ähnlichen Materialien auf privaten Grünflächen
- Entfernen der Ausnahme für das WA 3, wonach dort für dritte oberirdische Geschosse auch Flachdächer möglich waren
- Zulässigkeit von PV-Anlagen an Hauswänden
- Entfernen der Höhenfestsetzung für Einfriedungen
- Änderung der Bauweise des WA1 von Hausgruppen zu Doppelhäusern
- Klarstellungen und Ergänzungen gemäß bestehender Vorgaben der Träger öffentlicher Belange und städtischer Fachämter.

Schlussbemerkung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – ist am 25.08.2023 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden. Aus formellen Gründen erfolgte diese Bekanntmachung erneut am 29.09.2023 im „Greifswalder Stadtblatt“ und ist mit Ablauf dessen Erscheinungstages wirksam.

Die Öffentlichkeit kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –, die Begründung mit Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ab diesem Tag in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Markt 15/Stadthaus, 17489 Greifswald während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 10a Absatz 2 BauGB auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie ergänzend in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse – <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> – eingestellt.

gez.

P. Haufe