

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4
– Friedrichshagen –**

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Begründung

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

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

Stand: 13. Juli 2012

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Örtlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. | Rechtliche Grundlagen | 3 |
| 4. | Übergeordnete und örtliche Planungen | 4 |
| 4.1 | Inhalt des Flächennutzungsplans..... | 4 |
| 4.2 | Inhalt des Landschaftsplans..... | 5 |
| 4.3 | Rahmenplan Friedrichshagen | 5 |
| 5. | Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich | 5 |
| 6. | Städtebauliches Konzept/ Festsetzungen | 9 |
| 7. | Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen | 11 |
| 8. | Erschließung/ Hinweise | 12 |
| 9. | Kennzeichnungen und Hinweise zu Bodendenkmalen..... | 14 |
| 10. | Städtebauliche Daten..... | 15 |

Anlage:

Landschaftsökologischer Fachbeitrag Stand 01. April 2012

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Ortsteil Friedrichshagen befindet sich in ländlich geprägter Umgebung mit male-rischer Blickbeziehung über den Küstenraum des Greifswalder Boddens. Diese be-sondere Lagegunst macht den Ortsteil, trotz seiner dezentralen Lage mit ca. 7,5 km Entfernung zur Innenstadt, zu einem attraktiven Wohnort.

Das belegen nicht zuletzt die vorliegenden Bauvoranfragen zur Errichtung von Wohngebäuden. Gleichzeitig bieten sich hier Wohnformen mit Anspruch auf eine geringere Wohndichte mit großen Gartenflächen an.

Friedrichshagen stellt sich vornehmlich als Straßendorf dar, d.h. die Bebauung der Haupt- und Wohnnutzung orientiert sich zur Straße. Friedrichshagen wirkt als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit nördlichem und südlichem Bereich, unterbro-chen durch eine ca. 600 m anbaufrei Straße. In Teilbereichen besteht allerdings die Notwendigkeit zur Klarstellung der Abgrenzung des Innenbereiches, welches über dieses Planungsinstrument erfolgt.

Ziel ist es daher die Grenzen des Innenbereiches für den im Zusammenhang bebau-ten Ortsteil festzulegen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) und durch Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) zu ergänzen, um einen abgerundeten Ortsrand und Ortszusammenhang bei Erhalt und langfristiger Sicherung des Ortsbildes und der charakteristischen Nut-zungsstrukturen zu schaffen. Mit Rechtskraft der Ergänzungssatzung werden diese einzelnen Außenbereichsflächen in den Innenbereich, d.h., in den im Zusammen-hang bebauten Ortsteil, einbezogen.

Damit wird vereinfacht die Schaffung von ortsangepasstem, kleinräumigem Baurecht nach § 34 BauGB in Ergänzung der vorhandenen Straßenrandbebauung möglich. Angestrebt wird eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entlang der öffent-lichen Straßen, der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend.

Eine Bebauungsplanung ist daher entbehrlich und wurde 2004 verworfen u.a. wegen erforderlicher umfangreicher Erschließungsaufwendungen.

2. Örtlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Friedrichshagen befindet sich an der östlichen Grenze der Universitäts- und Hansestadt Greifswald südlich der Wolgaster Landstraße in Entfernung von ca. 2 km vom Ortseingangsschild des Ortsteils Eldena.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die bebauten Flächen des Ortsteils Friedrichshagen im nördlichen Bereich (sogenanntes altes Dorf) und im südlichen Bereich mit den Höfen I und II gemäß den Abgrenzungen der Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung, bestehend aus 6 Ergänzungsflächen, gemäß Plan.

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Friedrichshagen, Flur 1, 2 und 3 und umfasst eine Fläche von ca. 21,7 ha.

3. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde eine Klarstellungs- und Ergän-zungssatzung aufstellen, wenn die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB für den Ergänzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wie folgt erfüllt sind:

- sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,

- es sollen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem UVPG unterliegt oder zu Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten führen, zugelassen werden und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne einer Umweltprüfung erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Weiterhin sind die Regelung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 2 und 3 BauGB beachtet.

Die Erschließung ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB gesichert.

Mit der Klarstellungssatzung werden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteilabschnitte deklaratorisch, Zweifel ausräumend, festgelegt. Die Satzung hat damit klarstellenden Charakter. Die Abgrenzung erfolgt in der Regel entlang von bebauten Flurstücken, topographischen Verhältnisse sowie Straßen und zum Teil auch unmittelbar hinter vorhandenen Gebäuden, entsprechend des sich aus dem Bebauungszusammenhang tatsächlich ergebenden Innenbereichs.

Wobei der im Zusammenhang bebaute Ortsteil keineswegs stets mit der letzten Bebauung endet. Ob der Bebauungszusammenhang über das letzte vorhandene Bauwerk hinausgeht, hängt von den jeweiligen Umständen und dem durch diesen vermittelten Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit ab. Selbst eine vorhanden gewesene Bebauung kann zu berücksichtigen sein, wenn sich zwischen dem Zeitraum der Beseitigung und Aufstellung der Satzung eine Wiederbebauung aufdrängt.

Die Zulässigkeit künftiger Vorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 – 3a BauGB.

Mit der Ergänzungssatzung werden einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche oder der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechend geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dabei handelt es sich um einzelne, im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete, Flächen, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches vorliegt und deren Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB und ergänzend nach den Festsetzungen dieser Satzung gem. § 9 BauGB zu beurteilen.

4. Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, wirksam seit dem 24.08.1999 (teilweise), stellt die Flächen im Geltungsbereich der Satzung als Wohnbauflächen dar.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ermöglichen eine viel umfangreichere Wohnbauentwicklung von ca. 310 Wohneinheiten, als mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bezweckt ist. Baurecht kann hier nur über verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden. Im Gegensatz zu dem Bereich dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wäre für weitere Wohnbaugrundstücke die

Erschließung nicht gesichert und würde zwangsläufig den Ausbau sämtlicher Erschließungsanlagen erfordern.

4.2 Inhalt des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan von 1995 weist sämtliche Flächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als historische Siedlungsbereiche bzw. als Bereiche mit weiterem Wohnungsbau für Doppel-, Reihen- und Einzelhäuser mit hohem Anteil an Grün- und Gehölzflächen aus. Die Einzelflächen 3 und 6 der Ergänzungssatzung sind als extensiv genutzte Ackerflächen dargestellt und als Grenze für die bauliche Entwicklung aus ökologischer und gestalterischer Sicht vorgesehen. Zwischen dem Waldbereich NSG Eldena und der Ortslage Friedrichshagen befindet sich eine Kaltluftabflussbahn in Richtung Dänische Wiek und ein Abstand von 200 bis 400 m, so dass keine negativen Auswirkungen durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auftreten werden.

4.3 Rahmenplan Friedrichshagen

Zum Ortsteil Friedrichshagen wurde 1996 ein Rahmenplan erstellt. Dieser Rahmenplan untersucht Potentiale der Siedlungserweiterung. Die Planung geht dabei auf die Besonderheiten ein, die sich aus zwei Siedlungssplittern am östlichen Stadtrand in offener Landschaft ergeben und schlägt neue Wohnbauflächen angepasst an den Charakter des Landschaftsraumes mit einer weiteren verkehrlichen Anbindung vor.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind einige Ansätze des Rahmenplans nicht aufgegriffen worden und werden damit nicht weiterverfolgt.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Der Ort, 1248 erstmals als Besitz des Klosters Eldena erwähnt, war nach dem Dreißigjährigen Krieg Eigentum der Universität und ist erst 1960 zu Greifswald eingemeindet worden.

Die Größe und Anzahl der Hofstellen betrug bei der Bodenreform 21, die dann 1960 zu 2 landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften zusammengefasst wurden. Diese sind nach 1989 in Nachfolgebetriebe übergegangen.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden bewirtschaftet.

Das Grundstück des ehemaligen Tierzuchtbetriebes (Läuferaufzuchtanlage für Riems) im nordwestlichen Bereich des Bergweges wird durch die Firma Wagener Bauartikel GmbH und den ansässigen Bauern für Lagerzwecke, z.B. für Strohballen, weiter genutzt bzw. liegt zum Teil brach. Der Gebäudebestand/Stallungen ist nicht beräumt und dem Verfall preisgegeben.

Das Grundstück, das ehemals als Schaf- bzw. Kuhstall genutzt wurde, ist eingegrenzt durch den Graben 28/2. Der Gebäudebestand ist beräumt, die Fläche ist zum Teil noch versieget. Auf dem verbleibenden Bereich befindet sich Ruderalvegetation. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich in Hof II. Hier betreibt der Landwirt zusätzlich eine Holzverwertung.

Am Ortseingang östlich der Friedrichshäger Straße befindet sich die befestigte Fläche des ehemaligen Mischplatzes (Bitumen- und Betonmischanlage), die bis 1985 in Nutzung war. Ab 2005 erfolgte befristet die Nutzung als Bodenzwischenlager. Die Fläche liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Eine vollständige Beräumung sollte

im Hinblick auf das Ortsbild angestrebt werden. Der Flächennutzungsplan stellt diese als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Daran anschließend befindet sich das Grundstück Friedrichshäger Straße 1, bebaut mit einem Einfamilienhaus und begrenzt durch die Straße und den Graben 28/2. Eine eventuell angestrebte bauliche Erweiterung richtet sich hier nach § 35 BauGB. Eine Einbeziehung in den Innenbereich und damit eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist nicht gegeben.

An der Friedrichshäger Straße 5 befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb, die Firma Schmidtke & CO. Holzveredelung GmbH.

Östlich des Bergwegs vor Beginn des Hofes I befindet sich eine Fläche, die bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts der Sandgewinnung diente. Sie ist vollständig verfüllt und eingeebnet und dient jetzt Aktivitäten des Ortsteils, wie z.B. Osterfeuer.

Am Bergweg 8 befindet sich ein Blumenzuchtbetrieb.

Die ehemalige Bebauung am Bergweg 22 bildete dem Abschluss für den Innenbereich. Die Bebauung wurde 2010 abgebrochen.

Neben der Wohnnutzung befinden sich in Friedrichshagen am Bergweg einige Büro- und Gewerbenutzungen sowie eine Wohngruppe (Soziale Arbeit Vorpommern gGmbH) und ein Bildhauer-Atelier an der Straße Zum Strohkamp sowie eine Kfz-Werkstatt an der Friedrichshäger Straße.

Von der Art der baulichen Nutzung stellt sich der Ortsteil Friedrichshagen als Dorfgebiet dar.

Per 30.12.2010 waren in Friedrichshagen ca. 202 Bewohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

In keinem anderen Stadtteil Greifswalds ist die Weite des Küstenraums so erlebbar. Friedrichshagen (altes Dorf) liegt in einer Höhenlage zwischen 4,60 und 9,30 m über HN, Hof I und II liegen zwischen 17,88 und 22,21 m über HN. Die Ausblicke in die freie Landschaft machen Friedrichshagen als Wohnstandort sehr interessant.

Der ursprüngliche Gebäudebestand ist überwiegend aus dem 20. Jahrhundert und stellt sich als lang gestreckte Wohn-Stall-Gebäude in üppigen Gärten, ursprünglich auf ca. 4750 m² großen Grundstücken, dar. In deren Nachbarschaft und in der Folge der Teilung dieser großen Grundstücke, entlang der Straßen sind Einfamilienhäuser auf kleineren Partien errichtet worden. Diese sind in Proportion und Material ganz anders als die traditionellen, langgestreckten Wohn-Stall-Gebäude.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch eine aufgelockerte Bebauung bestimmt. Friedrichshagen stellt sich als Straßendorf dar, weil sich die Bebauung zur Straße orientiert und auf dem Grundstück jeweils nur ein Wohngebäude existiert, also keine Bebauung in der 2. Reihe. Die Tiefe der ursprünglichen Grundstücke differiert um 95 m bis zu 120 m. Davon sind ca. 50 m als Baugrundstück und der verbleibende Bereich als Gartenland bzw. landwirtschaftlich genutzt. Der 50 m tiefe Baugrundstücksbereich ist grundsätzlich gegliedert in Hauptnutzung und die dazu gehörende Nebennutzung. Die Hauptnutzung, d.h. in der Regel die Wohnnutzung ist zu den öffentlichen Straßen orientiert und befindet sich in der 1. Hälfte des Baugrundstücks. Die Nebennutzungen befinden sich in der 2. Hälfte angrenzend zu den gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Breite der Grundstücke differiert zwischen ca. 16 m und 50 m.

Der Innenbereich findet i.d.R. seinen Abschluss hinter der letzten Bebauung. Die sich anschließenden selbstständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Grundstücksgrenzen sind nicht entscheidend.

Die Versorgung mit Elektrizität und Trinkwasser bzw. Entsorgung mit Abwasser kann mit den vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert werden.

Der Ausbauzustand der vorhandenen Straßen stellt sich unterschiedlich dar. Die Fahrbahnbreite der Friedrichshäger Straße zwischen Wolgaster Landstraße und Kreuzung Zum Strohkamp liegt zwischen 5,50 – 5,70 m. Die Fahrbahnbreite im weiteren Verlauf der Friedrichshäger Straße bis zur Hausnummer 9 beträgt 5,50 danach bis zum Bergweg lediglich 3,50 – 3,70 m. In diesem Bereich bis zur Hausnummer 5 b befindet sich auf der nördlichen Seite ein 1,20 m breiter Gehweg. Der Bergweg hat eine Fahrbahnbreite von 3,40 – 3,70 m und ist außerhalb der bebauten Bereiche auf einer Breite von ca. 1,5 m geschottert, so dass sich eine befestigte Fahrbahn von ca. 4,80 m ergibt.

Die Straßen Friedrichshäger Straße, Zum Strohkamp und Bergweg sind nicht entsprechend den Richtlinien für standardisierten Oberbau hergestellt. Vielmehr handelt es sich um im Laufe der Jahre durch den Einbau von unterschiedlichen Asphalttrag- und Deckschichten hergerichtete Straßenzüge. Der Straßenzustand sowie die teilweise vorhandenen Gehweganlagen sind entsprechend der Verkehrsbelastungen/Verkehrsbedeutung ausreichend. Die Befahrbarkeit wird durch Unterhaltungsleistungen aufrecht erhalten.

Straßenbeleuchtung befindet sich zwischen der Wolgaster Landstraße bis zum Beginn des Bergwegs. Eine Straßenbeleuchtung im Bereich Bergweg Hof I und II ist ebenfalls vorhanden.

Der Ausbauzustand der Verkehrsflächen ist ausreichend und vertretbar.

Friedrichshagen wird über die Linie 6 mit zwei Haltestellen über den ÖPNV mit einem Kleinbus als Zubringer zur Haltestelle Wieck bedient. Der Endhaltpunkt befindet sich beim Hof I.

Das Regenentwässerungssystem im Ortsteil Friedrichshagen ist z.Z. relativ ungeordnet.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass trotz der Baugrundverhältnisse eine Vorflutsituation durch Gräben gegeben ist.

Die Gehöfte sind durch dorfähnliche Bebauung mit einem geringen Versiegelungsgrad geprägt. Eine unzumutbare Belästigung durch Niederschlagswasser von Grundstücken zu Nachbargrundstücken ist nicht festzustellen.

Straßen begleitend gibt es zum Teil Gräben. Die Straßenflächen können ins Bankett entwässern, weil es keine Borde gibt.

Regenwasserfehlanschlüsse an die Schmutzwasserleitung sind nicht möglich, weil das neu errichtete Schmutzwassersystem eine Vakuumanlage ist.

Dennoch treten Probleme mit Regenwasser auf. Das betrifft den südwestlichen Bereich (Teil des Flurstücks 32, Flur 1, Gemarkung Friedrichshagen), den südöstlichen Bereich um das Flurstück 33 (der Flur 2, Gemarkung Friedrichshagen), den nordwestlichen Bereich ab Abzweig Friedrichshäger Straße/Zum Strohkamp und den nördlichen Bereich vom Bergweg bis zum Abzweig Friedrichshäger Straße/Zum Strohkamp (Flur 3, Gemarkung Friedrichshagen) in den Grenzen des räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungssatzung.

Im Einzelnen ist festzustellen, dass im o.g. südwestlichen Bereich die Topographie des Geländes und die Bodenverhältnisse zu Überschwemmungen führen. Die Bauflächen liegen am Nordhang einer Geländemulde, die keinen natürlichen Abfluss besitzt. Im Zentrum dieser Mulde befindet sich ein Soll. Die einzige Entwässerungseinrichtung ist ein Drainagesammler (DN 130 bis 200; Tonrohr und KG-Rohr) nach NE. Bei Störung dieses Abflusses (Wurzeleinwuchs, Versandung) kam es besonders bei Schneeschmelzen oder Starkniederschlägen zu massiven Beeinträchtigungen der umliegenden, teilweise zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäude. Diese Drainage (provisorischer Notüberlauf) kann eine Regenwasserkanalisation nicht ersetzen. Als Vorflut steht hier im Westen der Graben 28/1/003 an der Waldkante zum Naturschutzgebiet Eldena zur Verfügung. Um Gefährdungen der geplanten und vorhandenen Bausubstanz sowie landwirtschaftlichen genutzten Flächen zu vermeiden, ist der Notüberlauf durch ein funktionssicheres Bauwerk zu ersetzen. Diese Forderung ist bereits gegenüber dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 32 aufgemacht worden, als eine Voraussetzung um einer Wiederbebauung aus wasserrechtlicher Sicht zustimmen zu können.

Der südöstliche Bereich (Hof I), insbesondere die nördlich des Bergweges gelegenen Grundstücke entwässern zur Straße. Das Niederschlagswasser läuft zusammen mit dem Straßenwasser über mehr oder weniger ausgebildete Mulden oder breitflächig über die Straße in Richtung Soll (Teich) am Straßenknick Bergweg Nr. 3, 4 und 5. Dabei kommt es auch zu größeren Wasseransammlungen im Straßenbereich vor den Grundstücken Bergweg Nr. 7 -10 (Geländesenke im Straßenbereich). Das Soll besitzt einen Abfluss über den Graben 48/005 nach Osten. Im gesamten Bereich von Hof I wäre anzustreben die Straßenentwässerung und auch die Niederschlagswasserableitung von privaten Grundstücken neu zu ordnen. Als Vorflut bietet sich das Soll mit dem anschließenden Graben 48/005 an. Das Wäldchen auf dem Flurstück 33 sollte als Versickerungsfläche mitgenutzt werden. Die festgestellten Probleme mit Niederschlagswasser resultieren aus dem Bestand und bedürfen eines Planungskonzept.

Im nördlichen Bereich von Friedrichshagen gibt es zwei Schwerpunkte. Der erste liegt nördlich und südlich der Straße zum Strohkamp. Hier erfolgt die Regenentwässerung über landwirtschaftliche Drainagen, die über mehrere private Grundstücke zur nächsten Vorflut (Graben 28/2) verlaufen. Durch mangelhafte Pflege und verdichtete Bebauung (teilweise mit Keller) haben die Drainagesammler zum größten Teil ihre Funktion verloren. Das Niederschlagswasser kann nicht ablaufen und aufgrund der Baugrundverhältnisse auch nicht versickern. Hier wäre über einen klassischen Regenwasserkanal in der Straße zum Graben 28/2 mit Mündung im Kreuzungsbereich Zum Strohkamp / Friedrichshäger Straße nachzudenken. Anderenfalls wäre dieses Problem lokal für das Grundstück Zum Strohkamp Nr. 4 durch die Herstellung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Dränagen zu lösen.

Der zweite Schwerpunkt liegt in der Straßenentwässerung. Z. Z. verläuft südlich der Friedrichshäger Straße ein Straßengraben mit Vorflut zum Graben 28/2. Hier hinein entwässern die Straße und auch anliegende Grundstücke. Dieser Graben ist in einem sehr schlechten Zustand. Durch partiellen Ausbau und unsachgemäß verlegte Grundstückszufahrten ist eine ordnungsgemäße Entwässerung nicht möglich.

Auch in der Friedrichshäger Straße wäre über einen klassischen Regenkanal in der Straße zum Graben 28/2 mit Mündung im Kreuzungsbereich Zum Strohkamp / Friedrichshäger Straße nachzudenken.

Da es sich um bereits bestehende Probleme zur Niederschlagswasserbeseitigung handelt, sind diese unabhängig von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu klären.

6. Städtebauliches Konzept/ Festsetzungen

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 – Friedrichshagen – soll Bau-recht für eine städtebaulich geordnete Straßenrandbebauung geschaffen werden. Die bisherigen Eingangs- und Abschlussbereiche vom Ortsteil Friedrichshagen nördlicher Bereich und südlicher Bereich stellen sich auf den jeweiligen gegenüberliegenden Straßenseiten sehr unterschiedlich mit Einzelhausbebauung, gewerblicher Nutzung bzw. brachliegenden Flächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Mit der Satzung wird eine städtebauliche Abrundung der bebauten Bereiche zur Verbesserung der Ortseingangssituation und des Ortszusammenhanges angestrebt. Die Gestaltung, Nutzung und die Bauweise hat sich in die Umgebungsbebauung einzu-fügen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Gehölz-Einfriedung der Baugrundstücke zur Ge-staltung der Übergänge zur umgebenden Landschaft bzw. den Agrarflächen anzu-streben.

Ein baulicher Lückenschluss zwischen dem südlichen Bereich und dem nördlichen Bereich wäre aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt und ist planerisch nicht beabsichtigt.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wäre eine verträgliche Abrundung und Ergänzung in der Größenordnung von ca. 60 Wohngebäuden als Einfamilienhäuser möglich.

Der Flächennutzungsplan lässt, wie bereits beschrieben, die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen für ca. 310 neue Wohneinheiten zu. Allerdings ist gemäß der Fest-legungen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2005, Beschluss der Bürgerschaft am 07.10.2005, konkretisiert durch die ISEK-Teilfortschreibung, Be-schluss der Bürgerschaft am 18.02.2008, für eine nachhaltige, nachfrage- und be-darfsgerechte Inanspruchnahme von Wohnbauflächen bis 2015, eine solch umfang-reiche Erweiterung der Ortslage nicht vorgesehen.

Klarstellungssatzung

Der nördliche Klarstellungsbereich ergibt sich aus den vorgefundenen im Zusam-menhang bebauten nördlichen Bereich des Ortsteils.

Zusätzlich beinhaltet dieser westlich des Bergweges die 60 m tiefe, südlich an den Gewerbebetrieb Wagener Bauartikel GmbH anschließende Fläche, mit den bauli-chen Resten der ehemaligen Läuferaufzuchtanlage. Dieser Bereich, wie Teile des daran angrenzenden westlichen Bereiches mit den, dem Verfall preisgegeben, Stal-lungen, werden von einem landwirtschaftlichen Betrieb z.B. für die Lagerung von Strohballen weiter genutzt. Durch die Ruinen und die Einzäunung für die Lagerung von Strohballen und Fahrverkehr ist dieser Bereich nicht dem klassischen Außenbe-reich zuzuordnen. Die Gesamtsituation lässt aus Richtung Süden den Schluss zu, dass der Bebauungszusammenhang über das letzte in Nutzung befindliche Bauwerk hinaus geht, auch wenn sich die Fläche zwischen Bergweg und Umzäunung als Wiese, durchsetzt von Bauschutt und überwucherten Bodenversiegelungen, darstellt. Es wird ein gewisser Eindruck von Zusammenhörigkeit wahrgenommen. Daher er-folgte die Einbeziehung eines ca. 60 m breiten Bereiches in die Klarstellungssat-zung. Denkbar wäre eine Wohnnutzung, wie auch eine gewerbliche oder landwirt-schaftliche Nutzung, deren Zulässigkeit sich nach dem Einfügegebot gem. § 34 BauGB regelt.

Die beschriebenen westlich angrenzenden Stallungen befinden sich im Außenbe-reich. Deren Bestandsschutz ist bereits seit Jahren erloschen. Diese sind nicht in die

Klarstellungssatzung einbezogen, u. a. da sich damit eine Tiefe ergibt, deren Erschließung über die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht gesichert ist. Auch geht von den aufgegebenen südlich gelegenen Kläranlagen keine zusammenhängende Wirkung zum bebauten Ortsteil aus.

Der südliche Klarstellungsbereich ergibt sich aus den vorgefundenen im Zusammenhang bebauten südlichen Bereich des Ortsteils.

Zusätzlich beinhaltet dieser im Südwesten eine von Bebauung beräumte Fläche unter Beachtung des Teiches und des vorhandenen Drainageschachtes, ehemals Bergweg 22. Die vorhanden gewesene Bebauung wird für die Klarstellungssatzung berücksichtigt, auch wenn sich zwischenzeitlich durch starken Bewuchs nicht unmittelbar eine Wiederbebauung aufdrängt. Vor Abbruch des Gebäudebestandes wurde ein Vorbescheid gem. § 75 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) für die Errichtung von Einfamilienhäusern erteilt, da sich das Grundstück als dem Innenbereich zugehörend darstellte. Die Frist des Bauvorbescheides von 3 Jahren ist noch nicht beendet.

Die beschriebenen Grundstücksbereiche werden mit Würdigung der umgebenden Nutzung über die Klarstellungssatzung dem Innenbereich deklaratorisch, Zweifel ausräumend, zugeordnet. Damit besteht ein städtebauliches Erfordernis für die Klarstellungssatzung.

Ergänzungssatzung

Während mit der Klarstellungssatzung Rechtsklarheit zur Anwendung des § 34 BauGB geschaffen wird, soll mit der Ergänzungssatzung für einzelne Bereiche mit über die Kriterien des § 34 Abs. 1 - 3 BauGB hinausgehenden Regelungen, vereinfacht Baurecht geschaffen werden.

Bei den Einzelflächen 1 bis 6 der Ergänzungssatzung handelt es sich um einzelne Außenbereichsgrundstücke, die nicht als Baulücke einzustufen sind, die der Abrundung und zum Lückenschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dienen. Die Bebauung soll entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung erfolgen. Die Einzelflächen orientieren sich jeweils an der anschließenden bzw. gegenüberliegenden Bebauung.

Für eine weitere Fläche, dem Wiesenbereich zwischen Friedrichshäger Straße 9 und 11, wurde die Einbeziehung in die Ergänzungssatzung geprüft. Dieser Bereich befindet sich innerhalb der Abgrenzung des internationalen Schutzgebietes SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund und wird nachweislich von Zielarten des Schutzgebietes (z.B. Weißstorch) regelmäßig aufgesucht. Damit sind gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht auszuschließen und die Voraussetzungen zur Einbeziehung in eine Satzung nach § 34 BauGB nicht gegeben.

Die Ergänzungsfläche 1 schließt unmittelbar westlich an den vorhandenen Gebäudebestand an und endet, entsprechend der städtebaulichen Zielstellung zur Abrundung des Ortsteils, an der Straße Zum Strohkamp mit dem Beginn der landwirtschaftlich genutzten Fläche (ist gleichzeitig die Flurstücksgrenze). Die betroffene Fläche wird seit 2009 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Die Ergänzungsfläche 2 beinhaltet das Gelände des ehemaligen Schaf- bzw. Kuhstalls und wird im Westen und im Norden durch den Graben 28/2 begrenzt. Die Fläche ist zum Teil noch versieget. Im verbleibenden Bereich hat sich Ruderalvegetati-

on gebildet. Es geht dabei um die Wiedernutzbarmachung von ehemals baulich genutzten Flächen. Zur Grabenunterhaltung ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen östlich des Grabens, dem Verlauf folgend, festgesetzt. Dieser Bereich kann gleichzeitig als Zufahrt für die Grundstücke ohne direkte Zufahrt von der Friedrichshäger Straße genutzt werden.

Die Ergänzungsfläche 3 auf der Ostseite des Bergweges, beginnt im Anschluss an die nördlich vorhandene Bebauung und schließt mit der Abgrenzung des Klarstellungsbereiches auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwecks Abrundung des nördlichen Ortsteils ab. Der Bereich beinhaltet Wiesen- und Ackerflächen.

Die Ergänzungsfläche 4 befindet sich zwischen dem Gehöft des Landwirtes (Hof II) und der östlichen Wohnbebauung und beinhaltet Ackerflächen. Der Landwirt betreibt auf seinem Hof eine Holzverwertung (Spaltung von Holz).

Die Ergänzungsbereich 5 befindet sich auf der nördlichen Seite des Bergweges (Hof I), zwischen der vorhandenen Wohnbebauung, westlich des Angers. Er beinhaltet Wiesen- und Ackerflächen.

Der Ergänzungsbereich 6 auf der Ostseite des Bergweges, beginnt im Anschluss an die südliche Bebauung und schließt am Gelände der ehemaligen Kiesgrube und mit der Abgrenzung des Klarstellungsbereiches auf der gegenüberliegenden Seite zwecks Abrundung des südlichen Ortseingangs ab. Er beinhaltet Ackerflächen, deren Bodenqualität (33 von 100 Bodenpunkten) nicht besonders gut ist. Im südlichen Bereich der Fläche verläuft die Rohrleitung 48/005. Der Oberflurschacht befindet sich nahe dem Bergweg. Die Rohrleitung entwässert den Teich auf dem Flurstück 63, Flur 2 und geht über in ein Drainagesystem in östliche Richtung. Beidseitig der Rohrleitungsachse sind 5 m von Bebauung frei zu halten. Eine Umverlegung wird vom Grundstückseigentümer auf eigene Kosten angestrebt.

In den Ergänzungsbereichen 1, 2, 3 und 6 ist bei Flachgründungen für bauliche Nutzungen ein erhöhter Gründungsaufwand möglich. Für Keller mit wasserdichter Wanne sind u.U. Abdichtungen nach DIN 18195 Teil 4 oder 6 in Abhängigkeit des am konkreten Standort anzutreffenden Grundwasserstandes ausreichend (siehe Erläuterungen zur Baugrunderkarte Stadtteil Friedrichshagen vom 07.01.1997).

In den Ergänzungsbereichen sollten vornehmlich Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung des Baufeldes mittels Baugrenzen soll regeln, dass die Gebäude nicht zu weit in die Tiefe des Grundstücks sondern zur Straße orientiert errichtet werden.

Weitere Regelungen sind nicht erfolgt, da die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, d.h., sie haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Friedrichshagen stellt sich als Dorfgebiet dar, so dass auch andere bauliche Nutzungen als Wohngebäude denkbar sind.

7. Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen

Der Ergänzungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4 – Friedrichshagen – wird gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne einer Umweltprüfung erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Für das Aufstellungsverfahren sind die Regelung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 2 und 3 BauGB zu beachten.

Mit den Ergänzungsbereichen wird für einige landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Hausgärten oder Wiesenbereiche Baurecht geschaffen. Es handelt sich dabei um Flächen an vorhandenen Straßen, die daher bereits verkehrlich erschlossen sind. Die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nur im notwendigen Umfang und entspricht daher dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes wurde 2012 ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag (Anlage der Begründung) erarbeitet. Entsprechend der grünordnerischen Bestandserhebung werden Maßnahmen für den Ausgleich der zukünftigen Versiegelungen im Gebiet vorschlagen.

Ein Kompensationsausgleich wird angestrebt.

Bei der Bestandsaufnahme wurden keine unter besonderem Schutz stehenden Tiere oder Pflanzen festgestellt.

Als Kompensationsmaßnahme ist die Entsiegelung befestigter Flächen (V 2), der Erhalt von Gehölzen (A 2a), die Schaffung von Hausgärten (A 1), die Anpflanzung von Hecken (A 2b) und Obst- oder Laubbäumen (A 3) festgesetzt.

Sollte die Grundstücksgrenze nicht übereinstimmend mit der Grenze der Ergänzungsfläche zur freien Landschaft sein, ist im Einzelfall auf Antrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Heckenpflanzung auf der Grundstücksgrenze denkbar, da die Hecke u.a. als Abschluss des Siedlungsrandes vorgesehen ist.

Mit den anzupflanzenden Hecken (A 2a) wird eine Grundstücksabgrenzung zur offenen Landschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen erreicht. Neben der Pflanzqualität enthält der Plan auch eine Pflanzliste, die nicht abschließend ist, mit Vorschlägen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken.

Die Gehölze in der Fläche 2, innerhalb der Baugrenzen, sind nicht Bestandteil der Eingriffsermittlung. Die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, erfordert eine Genehmigung gemäß Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Gemäß Landesbauordnung M-V sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Dem entsprechen die Maßnahmen A 1, d.h. das Anlegen von Wohn-, Nutz- oder Ziergärten auf den Grundstücksflächen, und A 3, die Pflanzung von laubabwerfenden Bäumen.

Mit den Maßnahmen auf den Ergänzungsflächen kann der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. (Flächenäquivalent Bedarf 2,29 ha – Flächenäquivalent Planung 2,34 ha gemäß Landschaftsökologischer Fachbeitrag). Damit kann rein rechnerisch der Eingriff ausgeglichen werden.

Weitere Maßnahmen für den Ausgleich von Beeinträchtigungen von Biotopfunktionen sind nicht erforderlich.

8. Erschließung/ Hinweise

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Ortsteils Friedrichshagen erfolgt über die Wolgaster Landstraße (L 26).

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt von den vorhandenen öffentlichen Straßen Zum Strohkamp; Friedrichshäger Straße und Bergweg.

Der Ausbauzustand ist für den Nutzungszweck ausreichend. Die Fahrbahnen werden regelmäßig unterhalten und die Befahrbarkeit somit sicher gestellt. Eine Erneuerung der Deckschicht als umfangreiche, flächenhafte Instandsetzung ist mittelfristig notwendig. Ein einseitiger Gehweg von der Wolgaster Landstraße bis zur Kreuzung Zum Strohkamp und entlang des Bergweges wäre wünschenswert, ein Bau ist allerdings nicht absehbar und auf Grund der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht zwingend erforderlich.

Medienerschließung

Zur Versorgung mit Elektrizität und Trinkwasser bzw. Entsorgung des Abwassers sind die Baugrundstücke über Hausanschlüsse an die Hauptversorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Straßen anzuschließen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich der Klarstellungssatzung befinden sich auf folgenden privaten Flurstücken Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH:

- Flur 3, Flurstücke 54/1 und 54/2 - ein 20 kV- und ein 0,4 kV-Elektrokabel. Diese Leitungen speisen das Trafo Friedrichshagen II auf dem privaten Flurstück 13/3, der Flur 1.
- Flur 3, Flurstücke 21/6 und 22/1 - eine Abwasserleitung und
- Flur 3, Flurstück 46/1 - eine Trinkwasserleitung.

Im Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf dem privaten Flurstück 6/2 der Flur 3 eine Trinkwasserleitung und Abwasserleitung.

Die Leitungen beeinträchtigen nicht die Bebaubarkeit der Grundstücke.

Das 20 kV- und das 0,4 kV-Elektrokabel auf den Flurstücken 54/1 und 54/2 der Flur 3 sind im Plan der Satzung nachrichtlich dargestellt. Für alle anderen aufgezählten Leitungen wird auf eine Darstellung im Plan der Satzung verzichtet. Eine Verlegung in den öffentlichen Straßenraum sollte angestrebt werden.

Regenentwässerung

Bezug nehmend auf die Ausführungen zur Regenentwässerung im Pkt. 5 sollte das Regenwasser möglichst auf den Grundstücken gesammelt und beseitigt werden. Für die Ergänzungsflächen Nr. 3 und 6 werden folgende Sonderlösungen als Auflage im Rahmen der Erteilung von Genehmigungen von Bauvorhaben empfohlen:

Ergänzungsfläche 3

Eine Sammelleitung (DN 300) sollte die Fläche zur Entwässerung mit dem Graben 48/012 bzw. dem Soll im Nordosten verbinden.

Ergänzungsfläche 6

Die südlichen Grundstücke sollten mittels Sammelleitung (DN 200 -300) an der Straße, im Westen bzw. zur hinteren Grundstücksgrenze (landwirtschaftlichen Fläche im Osten) (Schächte setzen) an den Graben 48/005 angebunden werden.

Im südlichen Bereich der Fläche 6 verläuft das verrohrte Gewässer 48/005, welches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Der Oberflurschacht befindet sich nahe dem Bergweg. Die Rohrleitung entwässert den Teich auf dem Flurstück 63, Flur 2 und geht über in ein Drainagesystem in östliche Richtung. Beidseitig der Rohrleitungsachse sind 5 m von Bebauung frei zu halten. Die Umverlegung, die vom Grundeigentümer auf eigenen Kosten angestrebt wird, ist bei der Unteren Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

Ergänzungsfläche 2

In diesem Bereich ist ein Grabenunterhaltungstreifen festgesetzt, der gleichzeitig für die Erschließung der Grundstücke ohne direkte Zufahrt von der Friedrichshäger Straße überfahren werden kann.

Dränagen

In den Ergänzungsflächen können sich Dränagen befinden, diese sind funktionstüchtig zu halten.

Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung ist sicherzustellen, dass entsprechend § 50 BImSchG an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98 von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Der Bestandsschutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist zu beachten.

Nachteilige Auswirkungen bzw. Einschränkungen für bestehende Unternehmen sind durch heranrückende Wohnbebauung auszuschließen.

Bodenschutz

Im Bereich der Satzung gibt es keine Verdachtsmomente, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen würden. Die Flächen sind nicht im Altlastkataster der Stadt Greifswald erfasst.

Sollte sich dennoch bei Erdarbeiten der Verdacht auf Altlasten ergeben, so ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Vorpommern Greifswald abzustimmen.

9. Kennzeichnungen und Hinweise zu Bodendenkmalen

In der Ergänzungsfläche 3 ist ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich dabei um einen 1990 entdeckten, ausgedehnten, mehrperiodigen Siedlungsplatz (steinzeitliche Artefakte, Keramikscherben).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine Genehmigung nach § 7(1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung der Bedingung gebunden, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sicher gestellt wird. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erfahrungsgemäß ist eventuell auch eine baubegleitende Bergung und Dokumentation denkbar.

Im Weiteren ist auch die Entdeckung weiterer neuer Bodendenkmale möglich. Dabei gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10. Städtebauliche Daten

| | |
|--|-----------------------------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs | - 216.722,72 m ² |
| davon: Geltungsbereich Klarstellungssatzung gesamt | - 17.9054,03 m ² |
| Geltungsbereich Klarstellung nördlicher Bereich | - 8.5326,75 m ² |
| Geltungsbereich Klarstellung südlicher Bereich | - 9.3727,28 m ² |
| Geltungsbereich Ergänzungssatzung gesamt | - 3.7668,69 m ² |
| Ergänzungsfläche 1 | - 1.838,72 m ² |
| Ergänzungsfläche 2 | - 6.753,94 m ² |
| Ergänzungsfläche 3 | - 10.350,15 m ² |
| Ergänzungsfläche 4 | - 4.920,15 m ² |
| Ergänzungsfläche 5 | - 6.830,51 m ² |
| Ergänzungsfläche 6 | - 6.975,22 m ² |

In Friedrichshagen befinden sich ca. 78 Wohngebäude.

Mit der Klarstellungssatzung können ca. 25 neue Wohngebäude errichtet werden.

Mit der Ergänzungssatzung können ca. 35 neue Wohngebäude errichtet werden,

| | | |
|-------|--------------------|-------------------------|
| d.h.: | Ergänzungsfläche 1 | ca. 2 neue Wohngebäude |
| | Ergänzungsfläche 2 | ca. 5 neue Wohngebäude |
| | Ergänzungsfläche 3 | ca. 10 neue Wohngebäude |
| | Ergänzungsfläche 4 | ca. 5 neue Wohngebäude |
| | Ergänzungsfläche 5 | ca. 6 neue Wohngebäude |
| | Ergänzungsfläche 6 | ca. 7 neue Wohngebäude |

Greifswald, den 17.10.2012

gez.: König
Der Oberbürgermeister
