

## **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 - Gut Koitenhagen - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

#### **Ziel des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 58 – Gut Koitenhagen – ist seit August 1999 rechtskräftig. Im Rahmen des 1. Erschließungsabschnitts des Bebauungsplangebietes wurde das Gebiet des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht realisiert. Das Erfordernis der 2. Änderung folgt aus der bisher weitgehend unterbliebenen Entwicklung der Mischgebiete und der bis zu III-geschossig bebaubaren Allgemeinen Wohngebiete. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel angestrebt einige vormals als Mischgebiet festgesetzte Flächen in Allgemeine Wohngebiete umzuwandeln und die bereits festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in Fortführung des bereits bebauten Gebietes für die Errichtung von Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser sowie Hausgruppen bzw. Mehrfamilienhäuser unter Beachtung der vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen anzupassen. Darüber hinaus soll der Einzelhandelsfachplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der Änderung des Bebauungsplans zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt umgesetzt werden. Als erhebliche Umweltauswirkungen sind die vorhandenen Verkehrslärmemissionen der Straße „An den Gewächshäusern“ (entspricht „Am Elisenpark“) und der „Koitenhäger Landstraße“ und die Überschreitung der Gewerbeimmissionen im Nachtzeitraum anzusehen.

#### **Verfahrensablauf**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 22.02. bis zum 23.03.2007 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.02.2007. Nach Beschluss des Entwurfs am 02.11.2009 erfolgte dessen Offenlegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis zum 29.01.2010.

Für die im Plan nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen zum Immissionsschutz, erfolgte ein vereinfachtes Änderungsverfahren mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.09.2010 gefasst.

#### **Umweltbelange**

##### **Naturschutz**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte mit dem Grünordnungsplan von 1998. Mit der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans sind gegenüber der ursprünglichen Planung keine neuen Eingriffe verbunden. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Stadt- und Landschaftsbild können ausgeglichen werden. Mit dem Umweltbericht wird dargestellt, dass keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

##### **Artenschutz**

Im Plangebiet befinden sich funktionslose Straßenleuchten, die von einer Dohlenkolonie mit ca. 15 – 20 Individuen besiedelt sind. Die Dohlen wurden in die Gefährdungskategorie „vom Aussterben bedroht“ der Roten Liste der Brutvögel M-V aufgenommen. Vor Beginn der Er-

schließungsmaßnahmen sind bereits 12 Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme) in Form von drei sogenannten Dohlenbäumen mit jeweils vier Nistkästen aufgestellt worden. Mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten im Zusammenhang erhalten. Eine Befreiung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

#### Immissionsschutz

Als erhebliche Umweltauswirkungen sind die vorhandenen Verkehrslärmemissionen der „Koitenhäger Landstraße“ und Straße „An den Gewächshäusern“ (entspricht „Am Elisenpark“) sowie der Gewerbelärm der vorhandenen gewerblichen Nutzungen anzusehen. Für eine Wohnnutzung sind zum Teil die Orientierungswerte für Verkehrslärmbelastungen und die nächtlichen Werte durch die Zufahrt Callcenter und die Tankstelle überschritten. Aus diesem Grund sind im Rahmen der Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen und eine lärmabgewandte Raumplanung für Schlaf- und Kinderzimmer gemäß der Schallschutzuntersuchung vom 08.12.2006 festgesetzt worden. Damit werden die gesunden Lebensverhältnisse in den Gebäuden sichergestellt.

### Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Anregungen ist erfolgt. Mehrere Bürger, d.h. Anlieger der Straße „An der Heuwiese“, lehnen die Realisierung der verkehrlichen Anbindung an die Planstraße F („Weidengang“) als Durchfahrtsstraße ab. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind hier mehrere verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen, die den Durchgangsverkehr minimieren. Auf die Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung sollte nicht verzichtet werden. Dies ermöglicht eine 2. Anbindung des 1. Bauabschnitts und Linksabbiegern aus dem Bebauungsplangebiet die Nutzung der ampelgeregelten Kreuzung „Koitenhäger Landstraße“/„An den Gewächshäusern“ (entspricht „Am Elisenpark“).

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat den Bebauungsplan am 27.09.2010 beschlossen. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der amtlicher Bekanntmachung in Internet

(unter Adresse <http://www.greifswald.de/ortsrecht.html>.) und zusätzlicher Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 26.01.2011 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Nach Änderung der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist der Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans am 29.05.2013 erneut ortsüblich, im „Greifswalder Stadtblatt“, bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wurde damit zum 30.05.2013 in Kraft gesetzt.

Der Beschluss der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 26.01.2024 ein weiteres Mal erneut ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit wurde der Hinweis auf die Möglichkeit des Einsehens in die für die Planung zur Anwendung kommenden technischen Bestimmungen und DIN-Normen bekanntgemacht. Damit ist die Rechtsprechung berücksichtigt worden und wird bezweckt, dass der Bebauungsplan nicht aus diesem formalen Grund unwirksam werden könnte. Der Bebauungsplan wurde rückwirkend zum 30.05.2013 in Kraft gesetzt.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 – Gut Koitenhagen - mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden nach Ausfertigung der Satzung gemäß § 10a Absatz 2 BauGB in das Internet unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/baurecht/bebauungsplaene/> - sowie in das Bau- und Planungsportal M-V unter der Adresse - <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> - ergänzend eingestellt.

*Ullrich, Jutta - Hartmann*