

Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 2, § 3, § 4 und § 4a BauGB

<u>Aufstellungsverfahren:</u>	<u>Datum</u>
(alle angegebenen §§ sind die des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung v. 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634))	
• Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1)	15.04.1997
- Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)	07.05.1997
• Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1)	04.07.2011
- Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)	31.08.2011
• Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1)	23.05.2016
- Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1)	24.06.2016
• frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)	
- Bekanntmachung	31.08.2011
- öffentliche Auslegung vom	08.09.2011
bis zum	11.10.2011
• frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1)	
- Anschreiben an Behörden vom	12.09.2011
Frist bis zum	14.10.2011
• Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (1. Durchgang)	17.07.2017
• Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2)	
- Bekanntmachung	25.08.2017
- öffentliche Auslegung vom	04.09.2017
bis zum	09.10.2017
- Anschreiben an Behörden vom	04.09.2017
Frist bis zum	09.10.2017
• Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang)	16.09.2019
• Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3)	
- Bekanntmachung	25.10.2019
- erneute öffentliche Auslegung vom	05.11.2019
bis zum	06.12.2019
- Anschreiben an Behörden vom	04.11.2019
Frist bis zum	06.12.2019

Nachfolgend sind alle eingegangenen Anregungen in Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden zum Vorentwurf und zu den Entwürfen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch relevant sind, abgewogen.

I Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Alle Hinweise und Stellungnahmen sind an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden.

(*) = Nr. der Behörden-Liste

1. (6*) Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 17.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen: [1] Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Entwurf 2. Durchgang vom 29.07.2019 [2] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Entwurf 2. Durchgang vom 29.07.2019 [3] Schallgutachten 21 4-E/2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Herrmann & Partner Ingenieurbüro, vom 07.03.2018	Die Sachdarstellung ist zutreffend.
Der Festsetzung von 8.4 von [3] ist zu entnehmen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb von Schlaf- und Kinderzimmern an der Wohnbebauung „WA 5.3“ sowie „WA 5.4“ mittels passiver Schallschutzmaßnahmen (Gebäudeanordnung) realisiert werden. Diese Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm werden seitens des LUNG abgelehnt.	Mit dem Schallgutachten 21 4-E/2016 wird auf Grund der Annahmen festgestellt, dass in Teilen des WA 5.3 und WA 5.4 in der lautesten Nachtstunde Überschreitungen durch den Fahrzeugverkehr bei Belieferung der REAL-Handelseinrichtung und bei der Nutzung des Mitarbeiterparkplatzes des Einkaufszentrums Elisenpark (Gewerbelärm) bei freier Schallausbreitung auftreten können. Diese wurden an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite mit ca. 45 dB (A) prognostiziert. Geplant ist hier die Errichtung von II- bis III-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Begegnet sollte dieser Überschreitung zunächst mit einer Lärmschutzwand (-wall) werden. Die Prüfung ergab, dass neben dem unverhältnismäßig großen Eingriff in den Naturhaushalt, die Errichtung einer Lärmschutzanlage für III-geschossige Gebäude aus Kosten- und Landschaftsbildgründen unverhältnismäßig wäre. Somit erfolgte die Festsetzung einer Grünfläche mit einer Breite von ca. 17 m um einen Abstand zur Lieferzufahrt zu erreichen. Lediglich die Gebäudeseite, die der Zufahrt zugewandt sein wird, kann s.o. von Überschreitungen im Nachtbeurteilungszeitraum betroffen sein. Für die anderen, den Lärm abgewandten Fassadenseiten, wird keine Überschreitung sondern die Einhaltung der TA Lärm prognostiziert. Für den Tagbeurteilungszeitraum gibt es keine Überschreitungen. Somit widerspricht die festgesetzte lärmabgewandte Raumplanung für die zu öffnenden Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer nicht dem Regelungsziel der TA-Lärm.
Begründung: Das Bundesverwaltungsgericht urteilte (BVerwGE 145, 145NVwZ 2013, 372 vom 29.11.2012), dass im Anwendungsbereich der TA Lärm einer Überschreitung der Außenrichtwerte nicht durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes begegnet werden könne, wenn sich dadurch der Außenpegel nicht verringere. Als passiver Schallschutz seien solche Maßnahmen daher nicht mit der TA Lärm vereinbar, die allein auf Verringerung der Immissionsrichtwerte im Rauminneren abzielten, denn die TA Lärm wolle den Konflikt bereits an der Außenwand gelöst wis-	D.h. es geht hier nicht um passiven Lärmschutz der auf die Verringerung der Immissionsrichtwerte im Rauminneren abzielt. Darüber hinaus wird auf das, mittlerweile der gängigen Praxis entsprechende - Schöneberger-Modell - hingewiesen. Damit könnten die zu öffnenden Fenster der schutzbedürftigen Räume alternativ zur festgesetzten lärmabgewandten Orientierung, bei lärmzugewandter Orientierung als nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden. In ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind zu öffnende verglaste Vorbauten (z.B.

sen, unabhängig von den möglichen Schutzmaßnahmen im Inneren. Das ergäbe sich aus den Bestimmungen zum Immissionsort (IO) nach Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 des Anhangs: der maßgebliche IO liege bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.	Wintergärten, Loggien, Balkone), die jedoch nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind und als städtebauliche Schallschutzmaßnahme bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionsorte (IO) von 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters fungieren. Abweichend zum zitierten Urteil ist das Plangebiet nicht wie ein Gewerbegebiet geprägt. Vorherrschend befinden sich hier allgemeine Wohngebiete und das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum.
Es ist zu prüfen, mit welchen aktiven Schallschutzmaßnahmen die Konfliktsituation gelöst werden kann.	s.o.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Mit der festgesetzten Grünfläche werden Abstände zur nächtlichen Lärmquelle geschaffen.

Für die lärmabgewandten Fassadenseiten werden keine Überschreitungen prognostiziert. Für den Tagbeurteilungszeitraum gibt es keine Überschreitungen. Somit ist die lärmabgewandte Raumplanung für die zu öffnenden Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer konform mit der TA Lärm.

2. (9*) Untere Immissionsschutzbehörde

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Die Immissionssituation im Planungsgebiet wird durch gewerbliche Anlagen (innerhalb und außerhalb des B-Planes) sowie durch Verkehrslärm der Erschließungsstraßen bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung 214-E/2016 des Ingenieurbüros Herrmann & Partner ist untersucht worden, ob und in welchem Umfang im Planungsgebiet schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 BImSchG vorliegen und mit welchen Maßnahmen den Ansprüchen nach § 50 BImSchG gerecht werden kann.	Die Sachdarstellung ist zutreffend.
Gewerbelärm: Im Ergebnis der Untersuchungen sind im Gutachten für die freien Gewerbeflächen innerhalb des Planungsgebietes einzuhaltende Emissionskontingente nach DIN 45691 berechnet worden. Durch die textliche Festsetzung der Emissionskontingente für die Gewerbeflächen GEe1.1, GEe1.2 und GEe3.2 ist gewährleistet, dass eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen an der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung führt. Es sollte geprüft werden, ob der Verweis auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu ergänzen ist. (Das Gewerbegebiet ist mit seinen Teilflächen GEe1.1, GEe1.2 und GEe3.2 gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert. Es sind nur solche Vorhaben)	Die Sachdarstellung ist zutreffend. Die Zulässigkeit der Art der Betriebe und Anlagen erfolgt bei der Festsetzung Nr. 1 im Teil B der Satzung. Der Verweis auf die Rechtsgrundlage § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wurde in den textlichen Festsetzungen 1.3.2, 1.3.3 und 8 als redaktionelle Änderung ergänzt.
Im Zusammenhang mit der Bestandssituation wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen den Anforderungen nach § 50 BImSchG nur gerecht werden, wenn gewährleistet ist, dass auf der Fläche GEe2.1 die gewerbliche Tätigkeit auf dem Tagzeitraum begrenzt ist. Das sollte durch entsprechende	Es ist im GEe 2.1 keine Nacharbeit festzustellen, diese ist durch Änderung der entsprechende Baugenehmigung auch nicht zulässig.

vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer abgesichert werden.	
Verkehrslärm: Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes werden an den straßenzugewandten Gebäudefassaden, die sich in unmittelbarer Nähe zur Straße Am Elisenpark befinden, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 überschritten. Die Überschreitung wird ursächlich durch die Erschließung des EKZ Elisenpark über die Straße Am Elisenpark verursacht. Durch die zeichnerische und textliche Festsetzung der nach DIN 4109 (1) erforderlichen Lärmpegelbereiche III und IV ist gewährleistet, dass es innerhalb der Wohnungen zu keinen erheblichen Belästigungen durch Straßenverkehrslärm kommt. Die zusätzliche Festsetzung einer kontrollierten Lüftung sichert darüber hinaus, dass im Nachtzeitraum die Anforderungen an die Innenraumluftqualität gewährleistet sind. Im Zusammenhang mit der Festsetzung wird Bezug auf die DIN 4109-1 vom Juli 2016 genommen. Streng genommen ist die aktuelle DIN 4109-1 noch nicht in der Liste der in MV eingeführten Bauvorschriften aufgenommen. Fachlich ergeben sich allerdings keine anderen Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß.	Die Sachdarstellung ist zutreffend. Da die DIN 4109-1 vom Juli 2016 im Land Mecklenburg-Vorpommern noch nicht eingeführt ist, wurde der Bezug auf die Rechtsgrundlage wie folgt geändert: DIN 4109 vom Nov. 1989. Die Änderung ist redaktioneller Art.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3. (10*) Landkreis Vorpommern Greifswald

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Die fachliche Stellungnahme vom FG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst wird nachgereicht.	Zum Redaktionsschluss lag keine Stellungnahme vor. Es wird davon ausgegangen, dass die fachlichen Belange des Gesundheitsamtes der Planung nicht entgegenstehen.

2. Amt für Bau und Naturschutz

2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz SB Bauleitplanung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten: 1. Die Stadt Greifswald verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.	Die Sachdarstellung ist zutreffend.
2. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Parallelverfahren geändert (19. Änderung). Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirk-	Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans nach Bekanntmachung der Genehmigung am 29.05.2020 im Greifswalder Stadtblatt, also vor der Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans, wirksam.

sam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.	
3. Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planung.	Das Mittragen der städtebaulichen Zielstellung wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Aussagen zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans (19. Änderung) sind zu aktualisieren.	Die Begründung wurde diesbezüglich aktualisiert.
5. Die gewerblichen Bauflächen sind alle als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und mit Emissionskontingenten belegt. Ich gehe davon aus, dass im Stadtgebiet Gewerbegebiete ohne Beschränkungen überplant sind und für solche Ansiedlungen zur Verfügung stehen. Die entsprechende Auseinandersetzung muss aus der Begründung erkennbar sein.	Im Stadtgebiet gibt es uneingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete. Verwiesen wird auf die Ausführungen in der Begründung unter Punkt I 6.1 – Art der baulichen Nutzung - und I 6.8 - Immissionsschutz -.

2.2 SG Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 16.01.2020 zum Entwurf (2. D)</u> Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ergeht zu den eingereichten Unterlagen B-Plan mit Text- und Kartenteil, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, AFB, Umweltbericht folgende Stellungnahme:	
Umweltbericht Der Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen. Belange Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung Die vorgelegte Vorprüfung zu den NATURA 2000 Gebieten wird bestätigt.	Die Bestätigung der Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.
Belange der Eingriffsregelung Es waren geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen. Der vorgelegten Bilanzierung des Eingriffs wird zugestimmt. Der vorgelegten Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen wird zugestimmt. Die externen Maßnahmen sind geeignet den Eingriff auszugleichen.	Die Bestätigung zur Eingriffsregelung wird zur Kenntnis genommen. Die Flächenverfügbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist gesichert. Diese erfolgen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auf städtischen Flächen. Die südwestliche Grünfläche (Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 20/661) befindet sich ebenfalls im Eigentum/Besitz der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Besitzübergang war bereits im Oktober 2017). Momentan ist das im Kataster noch nicht nachvollziehbar.
Belange des Artenschutzes Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bestätigt	Die Bestätigung zu den Artenschutzbelangen wird zur Kenntnis genommen.
Belange Biotopschutz Mit Datum vom 12.03.2018 wurde mit der Reg. Nr. 60.5/27.10/12/001/18 die Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz erteilt. Bestandteile der Ausnahmegenehmigung waren auch die Entscheidungen zur Fällung von Bäumen nach dem Baumschutzkompensationserlass und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Greifswald. Soweit nicht in anderen Rechtsvorschriften etwas Anderes bestimmt ist, erlischt die Naturschutzgenehmigung, wenn mit der Maßnahme nicht inner-	Mit der Maßnahme wurde mit der Baufeldfreimachung der Trasse für den 2. Bauabschnitt der Straße Am Elisenpark begonnen. Der 2. Bauabschnitt befindet sich im Bau. Eine Verlängerung der Ausnahmegenehmigung Reg.-Nr. 60.5/27.10/12/001/18 erfolgte auf Antrag der Stadt

halb von drei Jahren nach Erteilung begonnen oder eine begonnene Maßnahme länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag bis zu zwei Jahre verlängert werden. Es ist zeitnah eine Verlängerung der Ausnahmegeheimung zu beantragen. Dies kann formlos erfolgen. Die von der Stadt mit Datum vom 19.12.2019 per email beantragte Verlängerung zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen bis zum Beginn der Baumaßnahmen wird bestätigt.	durch die untere Naturschutzbehörde per E-Mail vom 31.01.2020 bis zum 12.03.2022.
Textteil B Unter Ziffer 1./10.2 wird der Erhalt des festgesetzten Gehölzbestandes normiert. Es kann nicht nachvollzogen, welcher Gehölzbestand hier gemeint ist. Die Neuanpflanzungen sind unter den einzelnen Punkten festgesetzt und deren Ersatz bei Ausfall ist eindeutig geregelt. Sollte es sich hier Gehölze handeln, deren Ersatz noch nicht geregelt ist, sollte dies hier nachträglich erfolgen.	Erläuternd wird mitgeteilt, dass der Gehölzbestand westlich der WA 5.3 und 5.4 und MI gemeint ist. Die Festsetzung bezieht sich auf die Grünfläche, mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Ein Ersatz ist damit nicht zu regeln.
<u>E-Mail vom 25.02.2020 (Auszug)</u> In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan 13 unter Ziffer 7.2 ist ein redaktioneller Fehler entstanden, statt der 2 sind es 3 Kästen, die anzubringen sind.	Die Sachdarstellung ist korrekt. Als redaktionelle Änderung wurde im Teil B des Bebauungsplans die textliche Festsetzung entsprechend geändert.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz SB Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu: Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Greifswald) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1, 5. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVDBl. M-V, 5. 759) zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten der Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenverunreinigungen zu treffen. Die Forderungen der § 9 - 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. 1, S. 1554) in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19371 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen. Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubes und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten. Dazu zählt auch eine Deklarationsanalyse, um den	Die Hinweise sind Bestandteil der Begründung unter Punkt I 4.6 - Altlasten und Bodenverunreinigungen - sowie I 6.9 - Ver- und Entsorgung -

zulässigen Verwertungsweg bestimmen zu können. Beachten Sie bitte, dass eine Verwertung außerhalb der zugelassenen Anlagen nur dann ordnungsgemäß ist, wenn sie gemäß § 7 Abs. 3 KrWG auch im Einklang mit anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften steht. Die Stellungnahme des öffentlichrechtlichen Entsorgungsträgers (Ver- und Entsorgungsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mit Sitz in Karlsburg) ist vor Beginn der Baumaßnahme einzuholen. Hinweise Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.	
---	--

3.2 SG Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde innerhalb der Gesamtstellungnahme des Landkreises VG zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der UHGW vom 02.10.2017 wird verwiesen und diese wie folgt ergänzt bzw. geändert.	Die Hinweise wurden an die zuständigen Stellen zu Beachtung weitergeleitet.
Oberflächengewässer 1.) Umweltbericht Seite 78, Pkt. 2.3.4 Schutzgut Wasser Der Satz 1 „Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.“ ist nicht zutreffend und zu streichen. Nachfolgend wird im Text auf die Erhöhung der Einleitmengen an Niederschlagswasser durch eine Neuversiegelung von Flächen verwiesen. 2.) Umweltbericht Seite 61, Pkt. 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen Fließgewässer Satz 1 ist zu ergänzen: Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Vorfluter 26/2, der... Stehende Gewässer - SYW Wasserspeicher Die Bezeichnung ist nicht zutreffend und zu streichen. Es wird auf die Formulierung unter Umweltbericht Seite 70, Pkt. 2.1.5 Schutzgut Wasser > Oberflächengewässer, Satz 4 verwiesen. 3.) Umweltbericht Seite 70, Pkt. 2.1.5 Schutzgut Wasser, Oberflächengewässer Satz 2 ist zu ergänzen: „Der Graben verläuft an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze.“	Gem. der Hinweise wurde die Begründung ergänzt bzw. korrigiert.
Niederschlagswasserbeseitigung 1.) Die Einleitung von Niederschlagswasser aus der im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Rohrleitung DN 800 in den Graben 26/2 ist bisher nicht wasserrechtlich erlaubt und daher gem. § 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu beantragen. 2.) Text (Teil B), III. Hinweise Pkt. 4 ist hinsichtlich einer Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu korrigieren. Auf die Formulierung in der Begründung des B-Planes Pkt. 6.9 -Ver- und Entsorgung- Regenwasser -, letzter Absatz, Seite 41 wird hingewiesen.	Zu 1.) Der Hinweise wurde in der Begründung ergänzt. Zu 2.) Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der sehr schwer bzw. nicht versickerungsfähigen Böden nicht generell im Plangebiet möglich. Dennoch sollte unterstützend eine verzögerte Einleitung in die Kanalisation durch Rückhaltung und/oder Sammeln auf dem Grundstück ggf. für die Gartenbewässerung erfolgen, so dass der Hinweis unter Punkt 4. im Wortlaut beizubehalten ist.
Wassergefährdende Stoffe Die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind aufzunehmen: Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlagen) sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasser-	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

behörde des Landkreises VG anzuzeigen.	
<u>Stellungnahme vom 02.10.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu: Trinkwasser/Trinkwasserschutz Das Plangebiet liegt außerhalb von rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebieten. (H) Oberflächengewässer Das Plangebiet wird südlich und östlich durch den Graben 26/2 begrenzt. (H) Gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist beidseitig ab der Böschungsoberkante des Grabens 26/2 ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen, der der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung dient und von jeglicher Bebauung und von Aufschüttungen freizuhalten ist. Grundstückseigentümer, Anlieger und Hinterlieger haben die Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer gem. § 41 WHG und § 66 Wassergesetz des Landes MV (LWaG) zu dulden. (A) Nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Gewässerrandstreifen in der Planzeichenerklärung als Fläche für die Wasserwirtschaft zu kennzeichnen. (A) Im Plangebiet befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer i.S. § 2,3 WHG bzw. Oberflächengewässer i.S. § 2,3 WHG, die der WRRL unterliegen. (H) Zur Realisierung einer Fahrradachse zwischen EKZ und Pappelallee soll eine Brücke über den Graben 26/2 gebaut werden. Anlagen, die im Bereich von Gewässern errichtet werden, bedürfen der wasserbehördlichen Genehmigung (§ 36 WHG i.V. mit § 82 LWaG). Um eine Genehmigung erteilen zu können, sind folgende Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG einzureichen: - Name und Wohnsitz des Antragstellers, bei juristischen Personen und Gesellschaften der Sitz ihrer Hauptniederlassung, - Gegenstand der beantragten Entscheidung, voraussichtlicher Baubeginn und voraussichtliche Inbetriebnahme, - Unterschrift des Antragstellers oder seines Bevollmächtigten (die Vollmacht muss nachgewiesen sein), - Ortsangabe und Datum - Übersichtsplan, Lageplan des Kreuzungsbereichs, Höhenplan - Darstellung der bautechnischen Lösung im Kreuzungsbereich (z.B. Grundrisse, Höhenangaben, Gewässerlängs- und Querschnitte im Einflussbereich des geplanten Vorhabens sowie Bauwerkslängs- und Querschnitte über die zu errichtende Anlage). (A) Korrektur Teil I Begründung, Pkt. 4.4. -Topografie/Bodenbeschaffenheit/ Hydrologische Situation-, Oberflächengewässer Satz 2, gesetzliche Grundlage ändern. Die Definition des Gewässerbegriffs richtet sich nach § 2,3 WHG. Korrektur Teil II Umweltbericht, Pkt. 1.2.7 -Landeswassergesetz-, gesetzliche Grundlage ändern. Die Bestimmungen zu Gewässerrandstreifen richten sich nach § 38 WHG. Korrektur Teil II Umweltbericht, Pkt. 2.1.2 -Schutzgut Tiere und Pflanzen/Bestand-, Stehende Gewässer und Pkt. 2.1.4 Schutzgut Wasser/Bestand; Oberflächengewässer:- Das im Zuge des Baus des Elisenparks im Wasserlauf des Grabens 26/2 errichtete Regenrückhaltebecken (RRB) ist kein Gewässer. Es handelt sich um eine wasserwirtschaftliche Anlage, die in ein Gewässer integriert wurde und befindet sich im Anlagenbestand des Abwasserwerkes Greifswald. Korrektur Teil II Umweltbericht, Pkt. 2.1.4 Schutzgut Wasser/Bewertung, letzten Satz streichen: Im Plangebiet befinden sich keine künstlich angelegten Oberflächengewässer i.S. § 2,3 WHG. Korrektur Teil II Umweltbericht, Pkt. 2.3.4 Schutzgut Wasser, Satz 1: Durch Neuversiegelung von Bodenflächen vergrößern sich die abflusswirksame Fläche des Gebietes und damit die Einleitmengen an Niederschlags-	s.o.

wasser in den Vorfluter 26/2. Schmutzwasserbeseitigung Das B-Plangebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. (A) Die Abwasserbeseitigungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist zu beachten. (H) Niederschlagswasserbeseitigung Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen sehr schwer bzw. nicht versickerungsfähigen Böden (oberflächennaher Geschiebemergel/-lehm) nicht generell möglich. Im Textteil (Teil B) des Satzungsentwurfes ist die Formulierung unter III. Hinweise; Punkt 2. entsprechend zu ändern. (A) Eine betriebsbereite öffentliche Niederschlagswasserkanalisation steht für das Plangebiet nicht zur Verfügung. (H) Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers steht nur der an der östlichen Grenze verlaufende Vorfluter 26/2 zur Verfügung, in den das Regenrückhaltebecken Elisenpark (Anlagenbestand des Abwasserwerkes Greifswald) integriert ist. Die Landrätin des Landkreises VG erteilte am 27.08.2014 der UHGW eine wasserrechtliche Erlaubnis (Az: 343.3.00.2014.007) für die Einleitung von Niederschlagswasser aus der Rohrleitung DN 1200 und für die Rohrleitung DN 800, die in den mittigen Grünflächen des Plangebietes verläuft und in den Graben 26/2 münden. Diese Erlaubnis ist an die Bedingung geknüpft, dass nur die bestehenden versiegelten Flächen in den einzelnen Einzugsgebieten entwässert werden. Erweiterungen über die Bebauungspläne Nr. 13 und 109 der UHGW sind von dieser Erlaubnis ausgeschlossen. Nach Pkt. 7 -Anzeigespflicht- der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Erweiterung des Einzugsgebietes bzw. die Erhöhung der einzuleitenden Niederschlagswassermenge in den Vorfluter der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die hierfür einzureichenden Unterlagen müssen eine qualitative und quantitative Bewertung des abzuleitenden Niederschlagswasser auf Grundlage des DWA-Regelwerks Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ enthalten. Es wird auf den Punkt 8 „Planung der Regenentwässerung in Siedlungen“ dieses Merkblattes hingewiesen. Im Erlaubnisverfahren wird besonderer Wert auf die Ermittlung der hydraulischen Gewässerbelastung (Punkt 6.3 DWA-M 153) durch das B-Plangebiet und die daraus abgeleiteten Maßnahmen zu legen sein. (A) Die Einleitung von Niederschlagswasser aus der im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Rohrleitung DN 800 in den Graben 26/2 ist bisher nicht wasserrechtlich erlaubt und daher gem. §8,9 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG mit o. g. Unterlagen zu beantragen. (A)	
Die Umverlegung der vorhandenen Rohrleitung DN 1200 zur Niederschlagswasserableitung in den Gewässerunterhaltungstreifen des Grabens 26/2 ist mit dem WBV Ryck/Ziese abzustimmen. (A)	Die Umverlegung wird aus Kostengründen nicht weiterverfolgt.
Durch die Realisierung des Projektes „Wiederherstellung des ursprünglichen Gewässerverlaufes des Ketscherinbaches“ der UHGW wird die hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabens 26/2 erhöht und ermöglicht dadurch eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes. (H)	s.o.
Drainagen Das B-Plangebiet ist zum großen Teil mit landwirtschaftlichen Drainagen und Bewässerungseinrichtungen der ehemaligen Gewächshausanlagen durchzogen. Im Vorfeld der Erschließung und Bebauung sind diese Anlagen möglichst umfassend aufzuklären und bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Drainagen sind im Zusammenhang mit der Erschließung zurückzubauen. Ankommende Sammler sind in das Regenentwässerungssystem zu integrieren. (A) Wassergefährdende Stoffe Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit	s.o.

wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen. (A) Grundwasser Die Entnahme von Grundwasser im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. -absenkung ist gemäß §8,9 des WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen. (A) Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß § 8,9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich. (A)	
---	--

4.1 Kataster und Vermessungsamt SG Geodatenzentrum

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> der katastermäßige Bestand ist nicht korrekt. Folgende Änderungen müssen in der Planzeichnung des B-Planes vorgenommen werden: - Flurstück 20/604 zerlegt in 20/632 und 20/633 - Flurstück 20/305 zerlegt in 20/624 und 20/625 - Flurstück 20/568 zerlegt in 20/626 und 20/627 - Flurstück 20/569 zerlegt in 20/628 und 20/629 - Flurstück 20/570 zerlegt in 20/630 und 20/631 - Flurstück 20/42 geändert in 20/667 - Flurstück 29/2 geändert in 29/3 Die B-Plan-Grenze vom Flurstück 29/3 zum Flurstück 32/4 ist geometrisch falsch.	Die Plangrundlage der Satzung wurde aktualisiert und die Bebauungsplangrenze im Süden angepasst. Die Aktualisierungen führen zu kleineren Änderungen in der Flächenbilanzierung. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und sind redaktioneller Art.

5.1 Ordnungsamt SG Brand- und Katastrophenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> 5.1.1. SB Abwehrender Brandschutz Hinweis: Die Stellungnahme zur abwehrenden Brandschutz erfolgt gemäß § 3 Absatz 4 und 20 Absatz 2 BrSchG M-V durch die Abteilung Brandschutz im Amt für Bürgerservice und Brandschutz, Wolgaster Straße 63 b, 17489 Greifswald.	S.U.
5.1 .2. SB Katastrophenschutz Zu der Planung wird durch die untere Katastrophenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wie folgt Stellung genommen. Zu dem betreffenden B-Plangebiet liegt uns für den Verlauf des Grabens 26/2 eine Information zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) aus den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den Ergebnissen der Hochwasseranalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand 2019) lässt sich folgende Darstellung erkennen: (Siehe 2. Bild; Legende: Hochwasseralarmstufen (ohne Wirkung von Hochwasserschutzanlagen))	Das Gelände liegt überwiegend in einer Höhenlage zwischen 6 und 7 m über NHN. Die Auswertung der Hochwasseranalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand 2019) ergibt, dass im Plangebiet weder Hochwassergefahren noch potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete vorhanden sind.

	
---	--

Beschluss der Bürgerschaft:

Den Stellungnahmen der SG des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde gefolgt.

Lediglich dem Hinweis des SG Wasserwirtschaft wurde wegen der Beibehaltung des Hinweises Nr. 4 im Teil B der Satzung zur Sammlung des Regenwassers zwecks verzögerter Versickerung auf dem Grundstück nicht gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. (11*) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 28.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Die in meiner Stellungnahme vom 04.10.2017 (Az.: TALUVP12/VG/210/17) aus Sicht der EG-WRRL gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt.	Die Planung wird aus Sicht der EG-Wasserrahmenrichtlinie bestätigt.
Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.	Die Sachdarstellung ist zutreffend.
Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss der Bürgerschaft:

Die Planung wird mit der Stellungnahme bestätigt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

5. (11*) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Ueckermünde

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Dem o. g. Bebauungsplan stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen. Zur Konfliktminderung empfehle ich eine frühzeitige Information betroffener Landwirtschaftsbetriebe hinsichtlich der Überplanung landwirtschaftlich ge-	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb ist in die Planung einbezogen worden.

nutzter Flächen, insbesondere im Rahmen externer Ausgleichsmaßnahmen. Bewirtschaftungsplanungen, auch hinsichtlich der EU-Agrarförderung, können dann rechtzeitig konkretisiert werden. Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.

Beschluss der Bürgerschaft:

Die Planung wird mit der Stellungnahme bestätigt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

6. (13*) Straßenbauamt Neustrelitz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 15.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht direkt an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße - Am Elisenpark -, die im Abschnitt 110 bei km 1.935 rechtsseitig an die L 26 anbindet. Bei dem neu ausgewiesenen Bebauungsgebiet gehe ich davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 26 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden. Bei Beachtung der v.g. Punkte gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 13 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit dem Stand 29.07.2019	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet hat zur L 26 einen Abstand vom mindestens ca. 500 m. Auf Grund dieses Abstandes sind immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen gegenüber der Straßenbaubehörde ausschließbar und nicht Gegenstand des Schallgutachtens 214-E/2016 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Herrmann & Partner Ingenieurbüro, vom 07.03.2018. Darüber hinaus wird darüber informiert, dass die an die L 26 angrenzenden Flächen gemäß des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auch für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

7. (15*) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 25.09.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.	
Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigelegten Plan entnehmen. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per Mail:	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet.

1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei 2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück /Haus 3. Handelt es sich um Wohn- oder Ferienhäuser? 4. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an. 5. Geplanter Ausführungszeitraum 6. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet	Ferienhäuser werden nicht geplant und sind gemäß der textlichen Festsetzungen im Teil B ausgeschlossen.
Eine Entscheidung in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn. Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.	s.o.
Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.	s.o.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.	s.o. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.	s.o. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. Anlage: Lageplan	s.o.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

8. (20*) E.DIS AG

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 13.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres Anlagenbestandes gibt es unsererseits keinen Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Unser Mittelspannungskabel wurde im Vorfeld be-	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet. Die nachrichtliche Darstellung des entfernten Mittelspannungskabels im Teil A der Satzung ist entfallen.

reits in eine neu abgestimmte Trasse umverlegt. Das Mittelspannungskabel auf dem Flurstück 20/605, Flur 1, Gemarkung Koitenhagen wurde entfernt. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter, Herrn Anlage: Lageplan	Festgestellt wurde allerdings, dass sich das Mittelspannungskabel innerhalb der Grünfläche zwischen dem Einkaufszentrum Elisenpark und dem WA 5 sowie dem MI befindet. Für das betreffende Mittelspannungskabel sind seit 2009 Dienstbarkeiten in den Grundbüchern eingetragen. Den Eigentümern der Fläche ist das bekannt. Dennoch sollte der Vollständigkeit halber für diesen Bereich des Mittelspannungskabels die nachrichtliche Darstellung und die Festsetzung des Leitungsrechts erfolgen. Die Änderung betrifft nicht die Grundzüge der Planung und ist redaktioneller Art.
--	---

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Das Mittelspannungskabel ist als nachrichtliche Darstellung mit der Festsetzung des Leitungsrechts in die Grünfläche aufzunehmen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

9. (22- 25*) Stadtwerke Greifswald GmbH (Netzbetrieb Gas-Wasser)

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Aus Sicht der Stadtwerke Greifswald GmbH (Netzbetrieb Gas-Wasser) liegen keine wesentlichen Einwände gegen den vorgenannten Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - und die Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf (2. Durchgang) nebst dazugehöriger Anlagen vor. Folgende Hinweise bitten wir jedoch in Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Rahmenplanung aufzunehmen und zu beachten:	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet
• Zu der Neubekanntmachung des Bebauungsplanes ist zunächst festzustellen, dass in den örtlichen Straßenkörpern (u.a. Straße Am Elisenpark, Planstraße A1) bereits in Betrieb befindliche Rohrleitungsbestände (Gas, Trinkwasser) verlegt sind. • Die betreffenden Gas- und Wasserversorgungsanlagen sind in der weiteren städtebaulichen Betrachtung zu berücksichtigen und in ihrer Funktionalität nicht zu beeinträchtigen. Sofern eine Überbauung oder ähnliches erfolgen soll, ist noch im Vorfeld eine technisch geeignete Umverlegung zu beauftragen.	Die digitalen Unterlagen der neu verlegten Leitungen und des Bebauungsplans wurden abgeglichen. Deutlich wurde, dass sich das neu errichtete Abwasserpumpwerk im Kreuzungsbereich der Straße Am Elisenpark und der Planstraße A befindet. Es erfolgte daher eine geringfügige Anpassung der WA 2.1 und 2.2, so dass die Planstraße A mit Gehweg vorschriftsmäßig errichtet werden kann. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und sind redaktioneller Art.
Die im Mischgebiet MI befindliche Trinkwasserversorgungsleitung (d90, PE100, Bj. 2018) ist - entgegen den Ausführungen unter Punkt 6.9 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 - nicht im Schutzrohr verlegt worden. Die betreffende Versorgungsleitung darf weder durch Bauwerke noch durch Baumbepflanzungen überbaut werden.	Die Trinkwasserleitung und die ebenfalls dort befindliche 1 kV-Elektrileitung wurden zwischenzeitlich parallel zur Planstraße F verlegt. Entsprechend wurden in Teil A des Bebauungsplans die nachrichtlich dargestellten Leitungen geändert und ist das entsprechende Leitungsrecht festzusetzen. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und sind redaktioneller Art.
• Für die versorgungstechnische Erschließung sind geeignete Flächen in der Widmung und im Flächenbedarf vorzuhalten. Sollte kein hinreichender Konzessionsraum dafür zur Verfügung stehen, ist noch im Vorfeld der Abschluss von Dienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Greifswald GmbH vorzunehmen. • Die im südlichen Randgebiet des Bebauungsplans Nr. 13 liegende Hauptversorgungsleitung (DN500,	s.o.

GG, Bj. 1989) hinter dem Graben mit Unterhaltungsstreifen ist entlang dem Fuß- und Radweg in seinem weiteren Bestand zu sichern.

- Im Falle einer weiterführenden gastechnischen Versorgung der örtlichen Wohn-, Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Elisenpark“ ist ein gasversorgungstechnischer Ringschluss über den (späteren) Bebauungsplan Nr. 109 zwischen der Straße Am Elisenpark und der Anklamer Straße angezeigt.

Hinweis (Abstände von Baumpflanzungen):

Die Stadtwerke Greifswald GmbH und das Grünflächenamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald befassen sich zunehmend mit der gegenseitigen Beeinflussung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen und Bäumen.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 sagt bezüglich der Abstände von Baumpflanzungen zu bestehenden Versorgungsleitungen folgendes aus:

- Abstände über 2,50m - keine Schutzmaßnahmen erforderlich

- Abstände von 1,00 bis 2,50m - in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen

Für weiterführende Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Im Teil A des Bebauungsplans ist im Mischgebiet das Leitungsrecht aus dem Baufeld an die Planstraße F zu verschieben. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

10. (22*) Stromversorgung Greifswald GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> In den beigefügten Lageplan haben wir unseren aktuellen Anlagenbestand lediglich zur Information und Kenntnisnahme unmaßstäblich eingetragen. Wir bitten insbesondere bei den Tiefbauarbeiten die Mittel- und Niederspannungskabel zu beachten. Dazu gehört, dass die Kabel nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden dürfen. Im Kabelbereich ist Handschachtung vorzusehen. Einer direkten Überbauung können wir nicht zustimmen.	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet.
Wir weisen in Zusammenhang mit der technischen Erschließungslösung auf den erforderlichen Platzbedarf zur Errichtung einer Ortsnetzstation hin. Vom Büro "Dorsch Consult" ist eine Fläche dazu ausgewiesen worden. Im Rahmen der Weiterentwicklung des B-Planes Nr. 13 ist die rechtliche Sicherung zu definieren, ob eine Zuordnung zum Konzessionsraum sachlich zutreffend ist oder ein Grundstückserwerb durch uns erfolgen muss.	Die Erschließungsplanung sieht eine Ortsnetzstation im Bereich der mittigen Grünfläche vor. Bei Bedarf sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 - Nebenanlagen - innerhalb der Baugebiete, sofern der jeweilige Nutzungszweck gewahrt bleibt, und innerhalb der Verkehrs- und Grünflächen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser zulässig. Da der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt ist, wäre ein Grunderwerb weder erforderlich noch anzustreben.

Aus technischer Sicht ist eine unterirdische bauliche Standort-sicherung gegenüber dem 1.200-Regenwasserkanal des Abwasserwerkes zu realisieren. Diese muss bei Bauarbeiten am Regenwasserkanal sicherstellen, dass der Stationsstandort über hinreichende statische Sicherheit weiter verfügt. Anlage: Strom-Lageplan	Bei der Platzierung der Ortsnetzstation ist sowohl auf die Abstandsbereiche der Trafostation und der neu zu verlegenden Regenwasserleitung DN 1200 zu achten als auch, dass die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park, von der Straße Am Elisenpark als Park wahrgenommen werden kann und nicht von technischen Anlagen dominiert wird.
--	--

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

11. (23*) Stadtwerke Greifswald GmbH (Informationskabel)

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 11.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> In den beiliegenden Lageplänen ist der aktuelle Infokabelbestand lediglich zur Information und Kenntnisnahme unmaßstäblich eingetragen. Die genaue Kabellage ist durch Handschachtung festzustellen. Im Bereich der Infokabel ist Handschachtung vorzusehen. Einer direkten Überbauung können wir nicht zustimmen bzw. darf nur in vorheriger Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen. Die Lage der Infokabel in einem Sandbett mit Warnband und einer Überdeckung von min. 60cm ist weiterhin sicherzustellen. Beschädigungen und Lageänderungen am Infokabelbestand (Leitungen und Rohrsysteme) sind umgehend den Stadtwerken zu melden! Zur späteren Verbindung der Trafo-Standorte im B-Plangebiet ist parallel zu den Mittelspannungskabeln die Verlegung eines Schutzrohr PEHD 50x4,6 geplant. Anlage: Informationskabel-Lageplan	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

12. (24*) Gasversorgung Greifswald GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 28.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Lage der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH. Die zusätzlichen beiliegenden Unterlagen sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft: - Leitungsschutzanweisung (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung - Freistellungsvermerk Bei Arbeiten im Bereich von Hochdruckleitungen ist eine Vororteinweisung zwingend erforderlich und	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet.

das HD Merkblatt zu beachten.
 Bei Näherung an die Leitungen ist nur Handschachtung zulässig.
 Stillgelegte/außer Betrieb befindliche Rohrleitungen sind wie in Betrieb befindliche Rohrleitungen zu behandeln.
 Eine Überbauung der Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH ist nicht erlaubt. Werden bei Erdarbeiten Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH beschädigt, ist die Störmeldezentrale zu benachrichtigen.
 Anlagen: Gas-Lageplan

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.
 Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

13. (25*) Wasserwerke Greifswald GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 28.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH (SWG) Die zusätzlichen beiliegenden Unterlagen - Leitungsschutzanweisungen (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung - Freistellungsvermerk und Planlegende sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft. Den bauausführenden Firmen wird empfohlen, allen Mitarbeitern den Inhalt dieser Leitungsschutzanweisung bekanntzugeben. - Werden Arbeiten im Bereich von Trinkwasserleitungen durchgeführt, ist eine örtliche Einweisung zwingend erforderlich - Die Lage der Hauptversorgungsleitungen ist mittels Suchschachtung festzustellen - Bei Annäherung an Trinkwasserversorgungsanlagen sind diese durch Handschachtung freizulegen - Werden bei Arbeiten Versorgungsleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH beschädigt, ist die Servicezentrale zu benachrichtigen - Eine Überbauung von Trinkwasserversorgungsleitungen ist nicht gestattet! Anlagen: Trinkwasser-Lageplan	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.
 Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

14. (26*) Abwasserwerk Greifswald

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 29.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Das Abwasserwerk Greifswald hat zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 - Am Elisenpark - mit der eingereichten Begründung zum Um-	Die Bestätigung wird zur Kenntnis genommen.

weltbericht zum Entwurf (2. Durchgang) keine Einwände. Unsere Belange hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserkanalisation wurden berücksichtigt, ebenso der Verbleib der Regenwasserleitung DN 1200. Die Aussagen zu den Oberflächengewässern und der wasserwirtschaftlichen Anlage (Regenrückhaltebecken) sind korrekt.	
<u>Stellungnahme vom 02.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> In der Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme. Des Weiteren gilt: - Keine Überbauung der Leitungen des Abwasserwerkes Greifswald. - Bei Näherung der Leitungen und Schächte ist nur Handschachtung zulässig. - Werden bei Erdarbeiten Leitungen unseres Anlagevermögens beschädigt, ist die Störmeldezentrale unter der Tel.-Nr.: zu benachrichtigen. Bei Rückfragen zum Leitungsverlauf oder zur Vereinbarung eines Einweisungs-Termins wenden Sie sich bitte an die Störmeldezentrale. Anlagen: Abwasser-Lageplan	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet.
<u>Anregungen vom 03.06.2020 zum Entwurf (2. D)</u> Im Rahmen der Vorplanung zur Erschließung der Planstraße A wurde deutlich, dass die Anlagen des Abwasserpumpwerkes im Kreuzungsbereich der Straße Am Elisenpark und Planstraße A in einem Bereich überplant sind. Die Abdeckung des Pumpwerkes darf nicht befahren werden und liegt derzeit im Straßenbereich. Eine Verschiebung des Kreuzungsbereichs nach Süden ist erforderlich.	Es erfolgte daher eine geringfügige Anpassung der WA 2.1 und 2.2, so dass die Straße Planstraße A mit Gehweg vorschriftsmäßig errichtet werden kann. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und sind redaktioneller Art.
Weiterhin wurde deutlich, dass bei der Ausführung des Fuß- und Radwegs in Verlängerung der Zufahrt zum Einkaufszentrum entlang des offenen Grabens/Gerinne mit einer Absturzsicherung keine Unterhaltung der Anlagen (Sohl- und Böschungsbereich) möglich ist. Die Unterhaltung ist mit einem 3 m breiten Unterhaltungsstreifen an der Nordseite der Gerinne sicher zu stellen. Die Ableitung des Regenwassers sowohl vom Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße –, vom Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – als auch von der Straße Am Elisenpark erfolgt östlich der Straße über die neu zu verlegende Betonrohrleitung DN 1200 innerhalb der mittigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass auf der Trasse keine Baumpflanzungen erfolgen dürfen. Die Einleitung in den Graben 26/2 erfolgt derzeit über einen offenen Grabenbereich, der beizubehalten ist. Hier wird sichergestellt, dass keine Auskolkungen an der gegenüberliegenden Böschung auftreten. Der offene Bereich stellt eine Beruhigungs- und Ablagerungsstrecke dar. Die Regenentwässerung des Bebauungsplanes Nr. 109 wird derzeit über die alte Betonrohrleitung DN 800 sichergestellt, die ebenfalls in der mittigen Grünfläche liegt.	Der Anregung sollte gefolgt werden, indem ein 3 m breiter Unterhaltungsstreifen in Ergänzung der Fläche für die Wasserwirtschaft zu Lasten der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.2 und 2.4 festzusetzen ist. Entsprechend sind die Baugrenzen um 3 m zu verschieben. Der Anregung sollte gefolgt werden bei Reduzierung der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Der Bestand des offenen Grabenbereichs ist mit einem umlaufenden Grabenunterhaltungsstreifen von 3 m Breite als Fläche für die Wasserwirtschaft festzusetzen. Eine Anpflanzung von Laubgehölzen bzw. Heistern ist auf der verbleibenden Grünfläche möglich. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und wurden am 05.06.2020 zwischen Abwasserwerk und Stadt, als Grundstückseigentümer, abgestimmt. Eine von der Änderung berührte Öffentlichkeit ist, aufgrund der Eigentumsverhältnisse, wie weiterer Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht zu erwarten. Die inzwischen neu verlegte DN 1200 wurde in die Planzeichnung Teil A nachrichtlich übernommen.

Beschluss der Bürgerschaft:

Den Stellungnahmen wurde gefolgt.

Im Bebauungsplan Teil A ist der 3 m Unterhaltungsstreifen für die Gerinne an der Nordseite zu Lasten der WA 2.2 und 2.4 anzuordnen. Die Baugrenzen verschieben sich um 3 m.

Im Bebauungsplan Teil A verbleibt die Einleitung als offener Graben und ist mit umlaufendem Grabenunterhaltungsstreifen von 3 m zu Lasten der Grünfläche festzusetzen.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

15. (28*) Verkehrsbetrieb Greifswald GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Wir haben o. g. B-Plan hinsichtlich der Anbindung des ÖPNV geprüft. Aktuell wird die Haltestelle „Weidegang“ durch die Buslinie 3 des Stadtbusverkehrs Greifswald bedient. Außerhalb der Geschäftszeiten des Elisenparks erfolgt die Bedienung derzeit über die Koitenhäger Landstraße. Der Verkehrsbetrieb prüft eine erweiterte Bedienung der Haltestelle „Weidegang“ im Zuge des Baufortschrittes.	Die Information wurde im Punkt I 3.4 - Verkehrsentwicklungsplan, Nahverkehrsplan und Radverkehrsplan - ergänzt.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

16. (29*) Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 22.09.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Unter Punkt 6.9 Ver- und Entsorgung zum B-Plan, Müllentsorgung/Wertstoffe wird folgendes aufgeführt: „Die Müllentsorgung des Plangebiets erfolgt mit der haushaltsbezogenen Tonne, die auf den privaten Grundstücken abgestellt werden muss. Die Mülltonnen der WA entlang der Planstraßen B und E 1 bis E 7 sind am Tag der Entsorgung im Kreuzungsbereich zur Planstraße A bereitzustellen. Eine Wertstoffsammelstelle wird im Plangebiet angrenzend an das GEe 3.2 vorgehalten.“ Sie schreiben, dass die Mülltonnen der WA entlang der Planstraßen B und E 1 bis E 7 am Tag der Entsorgung im Kreuzungsbereich zur Planstraße A bereitzustellen sind. Zu beachten ist, dass die Bereitstellung der Mülltonnen im Kreuzungsbereich gemäß der geltenden Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erfolgen hat.	Eine erneute Stellungnahme zum Entwurf (2. Durchgang) ist nicht eingegangen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt I 6.9 - Ver- und Entsorgung – ergänzt.
Neben der Mülltonnenbereitstellung gemäß Abfuhrplan (14 tgl.) sind auch Abfallbehälter für Altpapier (28 tgl.), gelbe Tonnen bzw. Säcke für Leichtverpackungen (gelbe Säcke und gelbe Tonne, 28 tgl.), Sperrmüll und Elektroschrott (2 x je Jahr möglich je Haushalt, ggf. Biotonne (14 oder 7 tgl.) bereitzustellen. Die Abfallbehälter und v.g. Sperrmüll sind so aufzustellen, dass die Entsorgung ohne Behinderung vorgenommen werden kann und dass dadurch der öffentliche Straßen- und Fußgängerverkehr nicht behindert wird (17 Abfallwirtschaftsatzung). Die jeweils geltenden Bauordnungs- und Unfallverhütungsvorschriften für Unterhalt und Betrieb der Zuwegung und des Standplatzes, insbesondere die Regelungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung gemäß § 16 der DGUV Vorschrift 43 (bisher: BGV C 27) zur Gestaltung von Müllbehälterstandplätzen und deren Zufahrten, Zugänge und Transportwege in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten. Die Entleerung der Abfallbehälter erfolgt von Montag bis Freitag in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr. In begründeten Ausnahmefällen kann auch außerhalb dieser Zeiten,	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet. s.o.

aber nur von 5:00 bis 22:00 Uhr oder am Sonnabend von 6:00 bis 22:00 Uhr entsorgt werden. Die begründeten Ausnahmefälle werden vom Landkreis genehmigt und bekanntgegeben. Die zu leerenden Restabfallbehälter (MT und MGB) und -säcke mit der jeweils gültigen Kennzeichnung sind vom Anschluss- bzw. Überlassungspflichtigen und -berechtigten (bis 6:00 Uhr des jeweiligen Abfuhrtages bzw. in den vorstehend genannten Ausnahmefällen entsprechend rechtzeitig früher vor dem Grundstück zur Straße hin zugänglich, rollbar (nicht über Treppen, Rampen o. ä.), MT am Straßenrand, MGB 1.100l höchstens 10 Meter von der vom Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Zuwegung zur Entleerung bereitzustellen. Privatstraßen werden vom Entsorgungsunternehmen (ohne Genehmigung) nicht befahren. Teilweise auf Behälterstandplätzen befindliche MGB sind ggf. vom jeweiligen Grundstückseigentümer oder dessen Beauftragte (z. B. dem zuständige Hausmeister) am Abfuhrtag zu öffnen, sodass die Abfallbehälter frei zugänglich sind. Alternativ kann die Entsorgungsfirma in Abstimmung mit dem Landkreis mit entsprechenden Schlüsseln, Codes oder ähnlichem ausgerüstet werden, um die Abfallbehälter zu entleeren. Sollten durch erhebliche Beeinträchtigungen bei der Anfahrt der Grundstücke aufgrund berufs-genossenschaftlicher (vgl. DGUV Information 214-033 (bisher: BGI 5104) - Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen - in der jeweils geltenden Fassung), und/oder straßenverkehrsrechtlichen Regelungen Abfallbehälter nicht geleert werden können (z.B. wenn das anzufahrende Grundstück an einer Straße liegt, die keine Wendemöglichkeit bietet), so hat der Anschluss- bzw. Überlassungspflichtige und -berechtigte diese selbst zur nächsten vom Entsorgungsfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen. Die Abfallbehälter sind so aufzustellen, dass die Entsorgung ohne Behinderung vorgenommen werden kann. Die Aufstellung der Abfallbehälter hat so zu erfolgen, dass dadurch der öffentliche Straßen- und Fußgängerverkehr nicht behindert wird. Weisungen der Mitarbeiter des Landkreises und der von ihm beauftragten Dritten hinsichtlich der Aufstellplätze ist Folge zu leisten. Geleerte Abfallbehälter sind am Entsorgungstag unverzüglich aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen und an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzuführen. Die Mulden- und Presscontainer sind direkt an einer für Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Zuwegung zur Abholung vom Grundstück frei zugänglich bereitzustellen. Mulden- und Presscontainer werden zur Entleerung durch das von ihm beauftragte Entsorgungsunternehmen vom Behälterstandplatz abgeholt und nach deren Entleerung am gleichen Tag wieder an die Standplätze zurückgebracht bzw. der Abfallbehälter wird an Ort und Stelle getauscht. Bitte planen Sie großzügig, damit Sie auf ein steigendes Müllaufkommen reagieren können. Das benötigte Mülltonnenvolumen hängt von den Lebensgewohnheiten der Menschen ab. Konsequentes Mülltrennen und verpackungsarmes Einkaufen reduziert den Restmüll erheblich. Auf jedem Grundstück müssen so viele Restmüll und Wertstofftonnen stehen, dass der Abfall auch bei feiertagsbedingten Verschiebungen des Leerungstages noch in die Tonnen passt. Als Anhaltspunkt gilt eine Müllmenge von mindestens 10 Litern pro Person und Woche.	
2. Ferner schreiben Sie, dass eine Wertstoffsammelstelle im Plangebiet angrenzend an das GEe 3.2 vorgehalten wird. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind abfallwirtschaftliche Anforderungen zu beachten und zu berücksichtigen. Der Grundstückseigentümer hat unter Beachtung der Festsetzung über den Standplatz und die Häufigkeit der Entsorgung Abfallbehälter in solcher Anzahl und Größe anzufordern, dass sie entsprechend ihrer Zweckbestimmung ausreichen, den auf dem Grundstück anfallenden Abfall aufzunehmen. Dafür ist ausreichend Platz vorzuhalten, so dass jeder Grundstückseigentümer Platz für einen oder mehrere Restabfallbehälter (60l, 80l, 120l, 240l, 1.1000l/ grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung/ grundsätzlich vorzuhaltendes Volumen 10l je Einwohner und Woche), Papier, Pappe, Kartonagen (PPK) Behälter/ grundsätzlich 28-tgl. Entsorgung, Behälter für DSD Abfälle (gelbe Tonne bzw. Wertstofftonne / grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung), Behälter für biologische Abfälle (künftig grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung) vorzuhalten hat. Ferner wird auf die neue GewAbfV, die zum 01. August 2017 in Kraft tritt, verwiesen. Diese führt für Abfallerzeuger zu erweiterten Getrenntsammlungs- und Dokumentationspflichten. Im Bereich	Die festgesetzte Wertstoffsammelstelle ist im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park platziert. Es ist eine Aufstellvariante zu finden, die nicht nur eine gute Bedienung für die Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht, sondern auch die Funktion als Park unter Berücksichtigung des wichtigen gebietsübergreifenden Fuß- und Radweges erfüllt.

der gewerblichen Siedlungsabfälle müssen nunmehr neben Papier, Pappen, Kartona- gen, Kunststoffen, Glas und Metallen auch Holz, Textilien und sämtliche Bioabfälle getrennt erfasst werden. Die Mülltonnen müssen für alle Anschlusspflichtigen leicht erreichbar und zugänglich sein. Für Müllgroßbehälter mit einem Volumen von 1.100 Litern müssen befestigte Standplätze vorgesehen werden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass am Abfuhrtag die v.g. Abfallbehälter für die rei- bungslose Abfuhr die Abfallbehälter zum Tag der Abfuhr auf einen Stellplatz so zu postieren sind, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert werden. Geleerte Ab- fallbehälter sind am Entsorgungstag unverzüglich aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen und an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzuführen. Gleiches gilt für Sperrmüllabfahren bzw. Grünschnittsammlungen. Standplätze im Freien müssen befestigt sein. Bei der Errichtung von Müllräumen oder Müllbehälterstandplätzen ist darauf zu ach- ten, dass Müllraum/Behälter-Standfläche und Außengelände auf gleichem Niveau liegen und weiter zur Straße (Müllfahrzeug-Halteplatz) eine stufenfreie Wegführung für den Müllbehältertransport vorhanden sein muss; dazu gehört auch eine entsprechen- de Randsteinabsenkung für Großbehälter. Erforderliche Rampen können eine Länge von maximal 5 Metern und eine Neigung von höchstens 6 Prozent aufweisen. Beim Einsatz von Müllboxen ist darauf zu achten, dass der Abstand von Unterkante Boxentür zum Außengelände 10 cm nicht überschreiten darf (für 80/120l- Mülltonnen). Bei Mülltonnen mit 240l und mehr Inhalt darf zwischen Mülltonnen- Standplatz und Außengelände keine Stufe vorhanden sein. Ist der Müllraum/ Müllbe- hälter-Standplatz weiter als 10 m vom Halteplatz entfernt, sind die aufgestellten Müll- behälter und Tonnen am Abholtag frühzeitig auf Veranlassung des Hauseigentümers an der Straße zur Entleerung bereitzustellen. Allgemeine Angaben und Anforderungen an Müllräume und Müllbehälter-Standplätze sowie an Transportwege für die Abfallbehälter • Aus Brandschutzgründen und um Geruchsbelästigung und Ungezieferbefall von Wohnräumen zu vermeiden, sind Müllbehälter und Tonnen mit größtmöglichem Ab- stand zu nächstgelegenen Fensteröffnungen im Gebäude aufzustellen. (Frühere BauO: Abstand zwischen Müllbehälter-Standplätzen und Öffnungen von Aufenthaltsräumen mind. 5 m und zu Nachbargrenzen mind. 2 m, möglichst schattiger Standort) • Neben dem Platzbedarf für die Abfallbehälter sind in Müllräumen zwischen den einzelnen Tonnen und zu Seitenwänden jeweils 20 cm Abstand einzuplanen. Die Gas- senbreite bei 2-zeiliger Anordnung sollte 1,5 m nicht unterschreiten. • Müllräume und Transportwege sind ausreichend zu beleuchten; Lichtschalter müs- sen leicht und gefahrlos zu erreichen sein. Die Durchgangsbreite beim Einsatz von Müllgroßbehältern sollte 1,50 m nicht unterschreiten. • Die Transportwege für Müllbehälter sollen eben und trittsicher sein, versehen mit einem Belag, der rutschhemmend ist und durch Benutzung nicht glatt wird. Als Durchgangshöhe sind mind. 2,00 m, als Wegbreite 1,50 m erforderlich. • Für den Transport der Müllgroßbehälter zur Straße (Müllfahrzeug-Halteplatz) ist die notwendige Randsteinabsenkung zur Fahrbahn (mit Plattenbelag über vorhandene Baumgräben und Unterbrechung von Parkbuchten) beim Baureferat, Abt. Tiefbau zu beantragen. • Soll das Müllfahrzeug zum Entleeren von Müllbehältern in ein Grundstück hineinfah- ren, dann ist diese Planung der VEVG zur Entscheidung und Zustimmung vorzulegen.	Mit dem Grundstücksei- gentümer wurde ein städ- tebaulicher Vertrag zur Duldung der Wertstoff- sammelstelle abge- schlossen. Auf diesen Vertrag können die wei- tergehenden Abstim- mungen aufbauen. In der Begründung wurde ergänzt, dass Wertstoff- container als untergeord- nete Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO u.a. in allgemeinen Wohngebie- ten, wenn sie den im Baugebiet gelegenen Grundstücken dienen und der Eigenart des Gebiets nicht widersprechen, zulässig sind. So dass ggf. weitere Wertstoffcontai- ner aufgestellt werden können.												
Daten rund ums Müllfahrzeug Länge bis 11,00 m / Breite = 2,55 m + Außenspiegel / Höhe bis 3,40 m Wendekreisdurchmesser = 22,20 m Zulässiges Müllfahrzeug-Gesamtgewicht = 26 t; maximale Einzelachslast = 11,5 t Erforderliche Durchfahrtshöhe = 4,00 m Erforderliche Fahrbahnbreite = 3,50 m Maße der Abfallbehälter ca. (Planungshilfe)* <table><tr><th>Tonnenvolumen /</th><th>Breite in cm</th><th>Tiefe in cm</th><th>Höhe in cm</th></tr><tr><td>60Liter</td><td>50</td><td>56</td><td>112</td></tr><tr><td>80Liter</td><td>50</td><td>56</td><td>112</td></tr></table>	Tonnenvolumen /	Breite in cm	Tiefe in cm	Höhe in cm	60Liter	50	56	112	80Liter	50	56	112	s.o.
Tonnenvolumen /	Breite in cm	Tiefe in cm	Höhe in cm										
60Liter	50	56	112										
80Liter	50	56	112										

120Liter	50	56	112	
240 Liter	60	75	112	
770 Liter	126	80	147	
1100 Liter	140	112	147	
Depotcontainer	/1.6 m³	/3,2 m³	/5 m³	
Breite mm (Bi/B2)	900/730	1.500/1.200	1.850/1.575	
Tiefe mm (T1/T2)	1.500/1.225	1.500/1.200	1.850/1.575	
Höhe mm (H)	1.51.3	1.665	1.665	
2. Unter Planzeichenerklärung 9.16 schreiben Sie, dass die Wertstoffsammelstellen mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen ist. Bitte beachten Sie, dass die Entsorgungsfahrzeuge eine erforderliche Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m benötigen und die Glascontainer und ca. 3 m³ Papier, Pappe und Kartonagen (PPK) Container mittels Ladearm auf dem Standplatz abgesetzt und hochgenommen werden und hierfür eine Höhe von ca. 4 m benötigen. Äste von Bäumen und Sträuchern dürfen die Entsorgung nicht behindern.				Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
Der Landkreis Vorpommern-Greifswald als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist für die Entsorgung von Abfällen zuständig. Die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (VEVG) als beauftragter Dritter nimmt für den Landkreis die Aufgaben wahr. Gemäß der geltenden Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) und der Abfallgebührensatzung (AgS) http://www.vevg-karlsburg.de/stadt-greifswald-uhgw.html und der geltenden Landes- und Bundesvorschriften wird die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Greifswald organisiert.				Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen nach Maßgabe dieser Satzung (§4 Abs. 1) Abfälle aus privaten Haushalten oder Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang), insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsmäßige Gestellung und Vorhaltung von Abfallbehältern auf dem Grundstück nach den Bestimmungen dieser Satzung zu schaffen. Die Anschlusspflichtigen nach Abs. 1 und alle anderen Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten (Haupt- und/oder Nebenwohnung) und von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten (Gewerbe, öffentliche Verwaltung und Einrichtungen, Selbstständige u. a.), für die eine Überlassungspflicht nach § 17 KrWG besteht, sind verpflichtet, dem Landkreis die Abfälle zu überlassen und die Abfallentsorgung nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen (Benutzungszwang). Dies gilt auch für gewerblich genutzte Grundstücke, insoweit Abfälle mit hausmüllähnlichem Charakter anfallen. Der Anschlusspflichtige und jeder andere Abfallbesitzer, für den eine Überlassungspflicht besteht, ist verpflichtet, die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald nach Maßgabe der geltenden Satzung zu benutzen (Benutzungszwang). Der Landkreis bestimmt nach Maßgabe dieser Satzung Art, Größe und Zweck der Abfallbehälter zur Erfüllung der Entsorgungspflicht, sowie die Art und Weise der Abfalltrennung, die Häufigkeit und den Zeitpunkt der Abfuhr. Die Entsorgung erfolgt entsprechend dem gültigen Abfallkalender. Im Online-Kalender für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHWG) finden Sie die Entsorgungstermine für die UHWG, Anklamer Landstraße http://www.vevg-karlsburg.de/stadt-greifswald-uhgw.html.				Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

17. (31*) Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 25.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaustandortes in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbestandort im Südosten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geschaffen werden. Unsere diesbezüglichen grundsätzlichen Bedenken hatten wir Ihnen bereits im Zuge der frühzeitigen TöB-Beteiligung (Schreiben vom 13. Oktober 2011) mitgeteilt. Vor dem Hintergrund der nun vorliegenden Planungsunterlagen, einschließlich des Schallgutachtens, sollen Konflikte hinsichtlich der Immissionssituation (Verkehr, Gewerbe, usw.) laut Planverfasser formal ausgeschlossen sein. Dies nehmen wir zur Kenntnis. Ergänzende Hinweise liegen unsererseits nicht vor.	Die Befürwortung wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stellungnahme vom 09.10.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Nach Prüfung der Planunterlagen ergeben sich aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Planungsstand: 1.) Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines großen Wohnbaustandortes (ca. 400 WE) in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbestandort im Südosten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geschaffen werden. Unsere diesbezüglichen grundsätzlichen Bedenken hatten wir Ihnen bereits im Zuge der frühzeitigen TöB-Beteiligung (Schreiben vom 13. Oktober 2011) mitgeteilt. Vor dem Hintergrund der nun vorliegenden konkretisierten Planungsunterlagen, einschließlich des Schallgutachtens, sollen Konflikte hinsichtlich der Immissionssituation (Verkehr, Gewerbe) laut Planverfasser formal ausgeschlossen sein. Konflikte die sich, bspw. aus dem subjektiven Störempfinden von künftigen Anwohnern, aus der direkten Nachbarschaft von eingeschränktem Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet ergeben, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Wir sehen die Planungsabsicht für den mittleren Bereich des Geltungsbereiches (WA 3.1 / WA 3.2) daher weiterhin kritisch. Wir merken vor diesem Hintergrund nochmals an, dass die vorgesehene Planung nach unserer Auffassung nicht zu Einschränkungen der bestehenden Unternehmen am Standort führen darf.	Zu 1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet von der Straße Am Elisenpark bis zur Anklamer Landstraße, zum großen Teil unmittelbar angrenzend an Wohnbauflächen, ist Bestandteil der Darstellung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (FNP). Schon im Aufstellungsverfahren des FNP wurde deutlich, dass hier keine beliebige gewerbliche Baufläche entwickelt werden kann. Daraus resultierte die Darstellung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) (siehe Bürgerschaftsbeschluss Nr. B1018-50/99 - Änderung des Feststellungsbeschlusses des FNP - vom 26.01.1999), so dass hier, das Wohnen nicht wesentlich störende, Gewerbebetriebe unterzubringen sind. Dieses GEe wurde bereits mit der 24. Änderung des FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - reduziert. Mit der 19. Änderung des FNP geht eine weitere Reduzierung zugunsten von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs einher. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark - verbleibende GEe ist kleinteilig und grenzt unmittelbar an die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet. In dem Gewerbegebiet befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die Bestandsschutz haben und denen ein gewisses Entwicklungspotential mit dem Bebauungsplan einzuräumen ist. Die freien GEe sollen der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe dienen. Grundsätzlich gilt, dass das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unterzubringen sind. Die Verträglichkeit von Wohnen und GEe ist über folgendes Paket von Maßnahmen zu sichern: - Einschränkung bzw. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen/Arten der Betriebe wie - Lagerhäuser mit mehr als 900 m² Lagernutzfläche, Lagerplätze, Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, - sowie Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen

	Nutzung - Vergnügungsstätten - - Einschränkung von Einzelhandel (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO), - durch Abstandsbereiche, d.h. im Süden eine 23 m breite Grünfläche und im Osten die Straße Am Eisenpark mit einer Breite von ca. 16 m, die als Allee auszubilden ist sowie - durch Einschränkung mit Lärmkontingentierung (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Der Schwerpunkt soll in diesen GEe, beim Bestandschutz der vorhandenen Betriebe, auf die Entwicklung von Dienstleistungsgewerbe und kleinen Handwerksbetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden liegen. Diese Entwicklungstendenz erfährt allgemein eine zunehmende Bedeutung. Diese Feinsteuerung des GEe bei Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung ergibt sich aus der konkreten Planungssituation mit den angrenzenden Nutzungen, wie den Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum und Fachmarktzentrum, den zu entwickelnden allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet. Es wird eine städtebauliche Vereinbarkeit mit den benachbarten vorhandenen gewerblichen Nutzungen und zu entwickelnden Nutzungen angestrebt. Trotz der Einschränkungen ist der Gebietscharakter der Gewerbegebiete zu wahren. Darüber hinaus gibt es im weiteren Stadtgebiet Gewerbegebiete, die nicht eingeschränkt sind, zum Beispiel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmschäger Berg - . Im Sinne einer geordneten Städtebaupolitik, übernimmt der Bebauungsplan Nr. 22 - Helmschäger Berg - nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von einem Ergänzungsgebiet (BVerwG, Urteil vom 07. Dezember 2017 – 4 CN7/16 – a.a.O.). Zusammenfassend ist festzustellen, dass mögliche Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, bewältigt werden. Einschränkungen der bisher ausgeübten gewerblichen Nutzung sind nicht zu erwarten.
2.) Laut der Festsetzung Nr. 3.2 sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet „Lagerhäuser“ nicht zulässig sein. Dieser pauschale Ausschluss einer ansonsten im GEe allgemein zulässigen Nutzung kann nicht nachvollzogen werden. Der allgemeine Ausschluss von Lagerhäusern ist nach unserer Auffassung unverhältnismäßig, zumal er vorrangig mit der Kleinteiligkeit des GEe begründet wird. Das Lagerhäuser - in Abhängigkeit von konkreten betrieblichen Anforderungen - auch unterschiedliche Größen haben können, wird dagegen außer Acht gelassen. Wir regen daher an, Lagerhäuser zumindest ausnahmsweise zuzulassen und konkrete Ansiedlungsvorhaben im Einzelfall zu prüfen.	Zu 2. Der Anregung, dass der pauschale Ausschluss von Lagerhäusern nicht anzustreben ist, wurde mit dem Entwurf (2. Durchgang) gefolgt. Entsprechend ist in den GEe nunmehr laut Festsetzung Nr. 1.3.2 im Teil B der Satzung die allgemein zulässige Nutzung - Lagerhäuser bis 900 m² Lagernutzfläche - regulär möglich.
3.) Die für das GEe vorgesehene Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten (vgl. Textliche Festset-	Zu 3. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

zung Nr. 3.1) ist nachvollziehbar und im Interesse der Sicherung bestehender zentraler Versorgungsbereiche in Greifswald sinnvoll.	
Aufgrund des in der direkten Nachbarschaft bestehenden zentralen Versorgungsbereiches (EKZ Elisenpark) sehen wir im WA jedoch keine Notwendigkeit für Läden, die der Gebietsversorgung dienen. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sollte nach unserer Auffassung generell im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.	Für die allgemeinen Wohngebiete (WA), die dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten sind, wurden die allgemein zulässigen Nutzungen zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ein vollständiger Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden für die bis zu IV-geschossig bebaubaren und überwiegend an die Straße Am Elisenpark angrenzende verbleibenden WA und des Mischgebietes (MI) wird trotz einer nicht zu befürchtenden Versorgungslücke nicht angestrebt. Großflächige Einzelhandelseinrichtung sind im WA und MI nicht zulassungsfähig. Die Errichtung von einem Nachbarschaftsladen der Größenanordnung von max. 400 m ² , dürfte auf Grund der Festsetzung von kleinen Baufeldern, der Erschließung über die Planstraße A 1 oder F kaum hinreichend sein. Anliegen ist es auch eher einen Backshop o.ä. zulassen zu können. Es soll ein funktionierendes, lebendiges Wohngebiet entstehen, ein vollständiger Ausschluss von Läden würde dem Gebietscharakter der WA widersprechen.
4.) Aus den Planungsunterlagen (vgl. 5. 10 der Begründung) lässt sich ableiten, dass der Ausbau der Straße „Am Elisenpark“ ab der Kreuzung mit der EKZ-Zufahrt in südöstlicher Richtung in Zukunft erfolgen muss. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Erreichbarkeit der im eingeschränkten Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen jederzeit gewährleistet sein muss. Wir empfehlen daher eine direkte und frühzeitige Abstimmung mit den betroffenen Unternehmen.	Zu 4. s.u.
<u>Stellungnahme vom 13.10.2011 zum Vorentwurf</u> 1. Die o. g. Planung liegt derzeit in zwei Varianten vor. Vor dem Hintergrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich führt Variante 2 nach unserer Ansicht zur Entwicklung einer für die am Standort ansässigen Unternehmen nachteiligen Gemengelage. Bei raumbedeutsamen Planungen sind im Sinne des § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dem wird die Variante 2 aus unserer Sicht nicht gerecht. Konflikte, die sich aus der direkten Nachbarschaft von eingeschränktem Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet ergeben, können künftig nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere die mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung in Verbindung stehenden Verkehrsimmissionen sind hier hervorzuheben. Die Variante 2 ist nach unserer Auffassung daher bezüglich der vorgesehenen Flächenausweisung abzulehnen. 2. Die Variante 1 sieht eine abgestufte Flächenausweisung vor. Demnach wird das eingeschränkte Gewerbegebiet von einem halbseitigen Mischgebiets-Ring umgeben. Die Nachbarschaft von eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet ist im Regelfall unproblematisch, sollte	Zu 1. und 2. In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung führten verschiedenen Elemente der beiden Varianten des Vorentwurfs zu dem weiter zu verfolgenden städtebaulichen Konzept. Der Ansatz mit den, das eingeschränkte Gewerbegebiet umringenden, Mischgebiet wurde lediglich für einen Teilbereich übernommen. Ausschlaggebend dafür ist der dringende Wohnbedarf Greifswalds. Es sollten vornehmlich allgemeine Wohngebieten entwickelt werden. Weiterhin spielte eine Rolle, dass Mischgebiete wegen der notwendigen Nutzungsmischung im Vollzug verhältnismäßig schwierig umzusetzen sind.

aber dennoch im weiteren Planungsverlauf untersucht werden. Bei der Umsetzung dieser Variante muss jedoch frühzeitig darauf geachtet werden, dass sich im Mischgebiet kein de-facto Wohngebiet entwickelt. Die baugebiets-typische Nutzungsdurchmischung muss hier - vor allem beim Vollzug des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes - gewährleistet werden. 3. Laut Punkt 4.6 wird das Wohnumfeld im Bereich der Straße "An den Gewächshäusern" aufgrund der Funktion als Anbindung des EKZ Elisenpark durch Verkehrslärm vorbelastet. Für den nördlichen Bereich sollen daher die Bewertung der Immissionen und die Ableitung konkreter Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Aufgrund des im Gebiet vorhandenen Nutzungsbestandes sollte für diese Bewertung der gesamte derzeit genutzte Bereich beachtet werden. Eine bloße Betrachtung des nördlichen Bereiches greift hier zu kurz, da ggf. weitere immissionsbezogene Konfliktpunkte übersehen werden könnten. Zur Problematik der Lärmimmissionen ist grundsätzlich anzumerken, dass die vorgesehene Planung nicht zu Einschränkungen der bestehenden Unternehmen am Standort führen darf. Probleme, die sich durch das Hinzutreten neuer Nutzungen - insbesondere der Wohnnutzung - ergeben, sind daher auch zu Lasten der neu hinzutretenden Nutzungen zu lösen. Darüber hinaus bitten wir um Überprüfung, inwieweit die Anlieferzone und die Parkplätze des Einkaufszentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplanes immissionswirksam sind. 4. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Punkt 6.1) begrüßen wir den vorgesehenen Ausschluss von Verkaufseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Aufgrund des in der direkten Nachbarschaft bestehenden zentralen Versorgungsbereiches sollte auch der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. 5. In den Planungsunterlagen wird der Ausbau der Straße "An den Gewächshäusern" für 2012 angekündigt. In diesem Zusammenhang weisen wir jedoch darauf hin, dass die Erreichbarkeit der im Gebiet ansässigen Unternehmen jederzeit gewährleistet sein muss. Wir empfehlen daher eine diesbezügliche Abstimmung mit den betroffenen Unternehmen, insbesondere mit der Deutschen Post AG.	Zu 3. Die Ableitung der festgesetzten konkreten Schallschutzmaßnahmen erfolgte auf der Basis des Schallgutachten 214-E/2016 Stand März 2018 Herrmann&Partner Ingenieurbüro bzw. des vorangegangenen Stands des Gutachtens. Das aktuelle Gutachten berücksichtigt den vorhandenen Bestand, weist Lärmkontingente für die Gewerbegebiete aus und berücksichtigt die zukünftige Anbindung der Straße Am Elisenpark an die Anklamer Landstraße mit dem zu entwickelnden Gebiet Koitenhagen Süd. s.o. Zu 4. s.o. Zu 5. Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet.
--	--

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Ein vollständiger Ausschluss von Läden, die der Versorgung des WA dienen, ist nicht beabsichtigt.

18. (33*) Universität Greifswald

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Wie bereits mehrfach geäußert und ausdrücklich betont befürworten wir grundsätzlich die Vorhabenplanung, da vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung von Forschung und Lehre an der Universität Greifswald sowie anderer für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald bedeutender Wirtschaftsbereiche die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem, insbesondere nach innerstädti-	Die Befürwortung wird zur Kenntnis genommen.

schen Wohnraum auch diesseitig nach wie vor gesehen wird. Seitens der Universität Greifswald, KöR, bestehen nachfolgende Anregungen und Einwände:	
1. Entsprechend der vorliegenden Begründung zum B-Plan Nr. 13 mit Umweltbericht zum Entwurf (2. Durchgang) – Stand 29.07.2019 – wird unter Pkt. 6.9. grundsätzlich festgelegt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen und aber auch Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Raum zu verlegen sind: Dies betrifft dann nach dieser Auffassung auch zwingend: 1.1. Flächen für die Errichtung/Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens zwischen WA 3.5 und den Flächen M 5 → Verlegung in den öffentlichen Raum (Grundstücksordnung), 1.2. das gleiche betrifft die Flächen des Grabens 26/2, da in diesen - weit über den jetzigen Bestand hinaus- das Oberflächen-/Regenwasser und das anfallende Wasser aus der zuk. immensen Grundstücksversiegelung des gesamten Bebauungsgebietes B-Plan Nr. 13 und ggf. zuk. angrenzender Bebauungsgebiete als Vorflut abgeleitet wird → Verlegung in den öffentlichen Raum (Grundstücksordnung)	Die Sachdarstellung ist grundsätzlich zutreffend. Daraus kann jedoch kein zwingendes Kriterium abgeleitet werden. Zu beachten ist dabei, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken und der südlich anschließende Bereich des Graben 26/2 für und mit der Entwicklung des Bebauungsplans keine Veränderungen erfahren. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt lediglich die Übernahme des Bestandes unter Berücksichtigung der Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes zum Grabenunterhaltungstreifen (s.u.) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (teilweise nur einseitig festsetzbar). Die Erhöhung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Grabens ist Bestandteil des Projekts Wiederherstellung des ursprünglichen Gewässerlaufs des Ketscherinbachs. Bauliche Maßnahmen erfolgen lediglich im Bereich des Grabens an der Kleingartenanlage „Am Graben“ durch die Vergrößerung von 2 Durchlässen ansonsten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
2. Von dem geplanten Bauvorhaben sind (neben weiteren Eigentumsflurstücken) die Universitätsflurstücke 20/42 und 20/52 der Flur 1, Gemarkung Koitenhagen teilweise betroffen. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 20/42 verläuft derzeit die Regenwasserleitung DN 1200. Im Entwurf zum B-Plan Nr. 13 (1. Durchgang) wurde die Umverlegung der gegenständlichen Leitung in den angrenzenden Grabenunterhaltungstreifen angestrebt. Die Umverlegung wird diesseitig als sinnvoll betrachtet. Das Vorhaben sollte trotz der wirtschaftlichen Mehraufwendungen angestrebt und umgesetzt werden. Unabhängig davon wird die Notwendigkeit der Einrichtung eines Schutzstreifens von 5 m Breite jeweils zur Mittellinie der Leitung grundsätzlich in Frage gestellt.	Die Umverlegung der DN 1200 wurde, um die uneingeschränkte Nutzung der Baugebiete zu ermöglichen, von der Stadt und dem Abwasserwerk Greifswald nachdrücklich verfolgt und daher im Bebauungsplan Entwurf (1. Durchgang) entsprechend festgesetzt. Der anschließende Kosten-/Nutzenvergleich zwischen den Varianten Erhalt und Umverlegung ergab eine enorme Differenz, die für den Erhalt der Leitung spricht. Weiterhin ist durch eine Kanalinspektion 2014 festgestellt worden, dass diese Leitung voll funktionstüchtig und sich in einem sehr guten Zustand befindet, so dass letztendlich der Erhalt der DN 1200 entschieden wurde und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Das Leitungsrecht mit einem 10 m breiten Schutzstreifen ist für die Unterhaltungsarbeiten und den Arbeitsraum bei Anlagenerneuerung erforderlich. Wichtig ist dabei, dass die Leitung nicht mit Fundamenten und festen Anlagen zu überbauen ist. Eine Überpflanzung ist grundsätzlich möglich. Da es mehrere technische Möglichkeiten gibt, notwendige Reparaturen im grabenlosen Verfahren auszuführen, wird i.d.R. eine offene Baugrube nicht erforderlich werden. Von einer vertretbaren Beeinträchtigung der privaten Nutzung des Baugrundstücks ist daher auszugehen.
3. Hinsichtlich der Grabenunterhaltung ergibt sich aus der Begründung zum B-Plan Nr. 13 mit Umweltbericht zum Entwurf (2. Durchgang) ein Widerspruch (Pkt. 6.9 – Seite 41): zum einen wird beidseits der oberen Grabenböschungskante ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen ausgewiesen; die Grabenunterhaltung soll jedoch (mit Ausnahme in Höhe des WA 1.1) von einer Seite (u. z. jene, die im Geltungsbereich des B-Planes liegt) erfolgen. Nicht nur	Gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird ab der Böschungsoberkante des Grabens 26/2 ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, der der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung dient. Im Gewässerrandstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet, Zäune nicht gebaut oder Aufschüttungen vorgenommen werden. Vorhandene Aufschüttun-

im Hinblick auf den sorgsamsten Umgang mit Grund und Boden wird die Einrichtung eines „zweiten Grabenunterhaltungsstreifens“ als nicht notwendig erachtet, sondern auch in Bezug darauf, dass sich aufgrund natürlicher Vegetation dann auf diesem „Grabenunterhaltungsstreifen“ unerwünscht selbstständig Bäume und Sträucher entwickeln werden.	gen sind dazu entsprechend zurückzubauen und im erforderliche Maße zu sichern. Grundstückseigentümer, Anlieger und Hinterlieger haben die Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer gem. § 41 WHG und § 66 Landeswassergesetz MV (LWag) zu dulden. Gem. § 29 Absatz 1 und 2 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ dürfen innerhalb des Schutzbereiches des Vorfluters (5 m ab Gewässeroberkante bzw. Rohrleitungsachse) Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, dass Unterhaltungsarbeiten nicht erschwert werden. Die Unterhaltung des Grabens 26/2 ist zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und des vorhandenen Gehölzbiotops (eine Beschattung des Grabens ist anzustreben) gemäß Begründung des Bebauungsplans einseitig zu praktizieren. Die Regelungen des WHG gelten unabhängig davon weiter. (s.o.)
4. Es wird angeregt, die Planstraßen F und G – so wie zu allen anderen Erschließungs-/Anliegerstraßen im pot- B-Plangebiet bereits erfolgt - als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung auszuweisen und in die Erschließung einzubinden.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen an der Planstraße F eine hohe Baudichte. Daher ist davon auszugehen, dass auf dieser Straße öffentlicher Verkehr stattfinden wird, so dass im Grunde spezifische Gründe für die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche nicht vorliegen. Allerdings wurde die Planstraße F bereits ohne Abschluss eines Erschließungsvertrags mit der Stadt errichtet und erfolgten bereits Verkäufe der Verkehrsflächen an die angrenzenden Eigentümer. Die Festsetzung der Planstraße F, als private Verkehrsfläche ist somit der vorzeitigen Errichtung der Planstraße und dem Verkauf der Verkehrsfläche geschuldet. Für die Planstraße G ist bei der Erschließung von 6-7 Baugrundstücken, die maximal II-geschossig bebaut werden können, lediglich von Anliegerverkehr auszugehen. Eine öffentliche Widmung der Planstraße G, wird daher nicht erforderlich werden. Der Anregung sollte nicht gefolgt werden.
5. Um der Umsetzung und dem Auflagenkatalog zur Maßnahmenfläche M5 zu entsprechen, wird auch hier angeregt, diese Maßnahmenfläche(n) analog zu den weiteren Maßnahmenflächen M1-4 im Rahmen eines Grundstückserwerbes in das Eigentum der UHGW zu überführen und als öffentliche Fläche zu führen. Da im weiteren Verfahren diesseitige Belange von der Planung betroffen sind, bitte ich die Universität Greifswald, KöR, im Planungsverfahren weiterhin zu berücksichtigen.	Die Beibehaltung der öffentlichen Begehrbarkeit der M5 ist aus städtebaulicher Sicht unabhängig von den Eigentumsverhältnissen anzustreben. s.u.
Eine Stellungnahme zum Entwurf (1. Durchgang) ist nicht eingegangen.	
<u>Stellungnahme vom 30.09.2011 zum Vorentwurf</u> Grundsätzlich befürworten wir die Vorhabenplanung, da vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung von Forschung und Lehre an der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald sowie anderer für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald bedeutender Wirtschaftsbereiche die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem, insbesondere nach innerstädtischen Wohnraum auch diesseitig gesehen wird.	In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 13 führten verschiedene Elemente der beiden Varianten des Vorentwurfs zu dem weiter zu verfolgenden städtebaulichen Konzept des Entwurfs. Der Ansatz mit dem hohen Anteil von Mischgebieten wurde lediglich für einen Teilbereich übernommen. Ausschlaggebend dafür ist der dringende

Bezüglich der zwei vorliegenden Varianten des Bebauungsplanes Nr. 13 „An den Gewächshäusern“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gibt es seitens der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald nachfolgende Anregungen und Einwände: Zu den Vorentwürfen - Varianten 1 und 2: Von dem geplanten Bauvorhaben sind die Universitätsflurstücke 20/42 und 20/52 der Flur 1, Gemarkung Koi-tenhagen teilweise betroffen. Neben dem schmalen Grundstückstreifen entlang des Grabens Nr. 96569F2 (Teilfläche aus dem Universitätsflurstück 20/42) - der perspektivisch als öffentliche Grünfläche genutzt werden soll - sollte nach diesseitiger Auffassung auch der überplante Grabenbereich der Flurstücke 20/42 und 20/54 in die bodenordnerischen Maßnahmen (vorzugsweise Grunderwerb über Grundstückstausch) einbezogen werden - hier insbesondere vor dem Hintergrund, dass gemäß den Ausführungen des Vorentwurfes (Punkt 6.9.) vorhandene Entwässerungsgräben in das Regenentwässerungssystem zu integrieren bzw. sogar auszubauen sind und anfallendes Regenwasser auf dem kürzesten Weg in benachbarte Gräben entwässert werden sollen.	Wohnbedarf Greifswalds. Es sollten vornehmlich allgemeine Wohngebieten entwickelt werden. Weiterhin spielte eine Rolle, dass Mischgebiete wegen der notwendigen Nutzungsmischung im Vollzug verhältnismäßig schwierig umzusetzen sind. Maßgeblich sind zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 13 damit nicht die einzelnen Anregungen zum Vorentwurf. Zu bodenordnenden Maßnahmen sind Universität und Stadt im Gespräch, allerdings erfordert ein Bebauungsplan nicht zwingend ein Einvernehmen bei der (privatrechtlichen) Bodenordnung. Der Bebauungsplan berücksichtigt die gegenwärtige Situation und die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes.
Daneben - gemäß Punkt 6.5. - ggf. vorgesehen ist, Flächen des erforderlichen Grabenunterhaltungstreifens (beispielsweise durch die Ausführung als wassergebundene Decke) als Fahrradweg zur Anbindung an das vorhandene Radwegenetz zu nutzen. Entsprechend dem Vorentwurf sind alle Verkehrsflächen im Plangebiet öffentlich zu widmen.	Die Nutzung des Grabenunterhaltungstreifes als Fahrweg ist mit dem Entwurf des Bebauungsplans nicht weiterverfolgt worden. s.o.
Im Zuge der Planung ist hinreichend zu prüfen, ob die vorhandenen Grabensysteme das zusätzlich anfallende Regenwasser durch die vorgesehene benachbarte Versiegelung von Flächen aufnehmen und hinreichend ableiten können.	s.o.
Neben den bereits zuvor „zu den Vorentwürfen - Varianten 1 und 2“ aufgeführten Anregungen und Einwänden ergibt sich zur „Variante 1“ noch folgende zusätzliche Anmerkung: Aus der Erfahrung der Bewirtschaftung unserer Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes von Greifswald als auch der Liegenschaften innerhalb der Amtsbereiche Landhagen, Miltzow, Lubmin und Züssow seit dem Jahr 1991 heraus hat die Universität Greifswald u. a. die große Befürchtung, dass durch die Schaffung einer Grünfläche zwischen dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem vorhandenen Graben Nr. 96569F2 eine Insellage erzeugt wird, deren Nichtnutzung eine un gelenkte Entwicklung im Hinblick auf Vermüllung und Verschmutzung zur Folge hätte. Diese Entwicklung ist bei den in unmittelbarer Nähe angrenzenden Universitätsflächen vor Ort bereits jetzt deutlich erkennbar. Aus Sicht der Universität Greifswald kann die bisherige Planung zur Variante 1 nur als gelungen bezeichnet werden, wenn die genannte Universitätsfläche (Teilfläche aus dem Flurstück 20/42 - neben den überplanten Grabenflächen) mit als Wohnbaufläche (Allgemeine Wohngebiete WA) anlehnend an die Planungsvariante 2 miteinbezogen und somit ein größerer Planungsraum geschaffen wird (bodenordnerische Maßnahmen im Vorab vorausgesetzt).	Die Grünfläche am Graben ist mit dem Entwurf des Bebauungsplans nicht weiterverfolgt und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Diese Stellungnahme erhalten Sie neben der Schriftform auch per E-Mail in einem „Microsoft®-Office-Word“ - fähigen Format zur weiteren Bearbeitung. Da im weiteren Verfahren diesseitige Belange von der Planung grundsätzlich betroffen sein könnten, bitte ich die Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald im Planungsverfahren weiterhin zu berücksichtigen.	Die Beteiligung zum Entwurf (1 und 2. Durchgang) ist erfolgt.
---	--

Beschluss der Bürgerschaft:

Den Stellungnahmen wurde teilweise gefolgt.

Die Planstraßen F und G sind als private Straßenverkehrsfläche zu belassen.

19. (36*) Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 02.12.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Das ausgewiesene B-Plangebiet grenzt an den Graben 26/2 an, der sich in unserer Unterhaltungslast befindet. Der notwendige durchgängige Unterhaltungstreifen (5 m ab Böschungsoberkante) auf der südlichen Seite des Grabens 26/2 ist in der Begründung berücksichtigt und im Plan dargestellt.	Die Sachdarstellung ist zutreffend.
Gemäß Radverkehrsplan soll der Vorflutgraben 26/2 an 2 Stellen mittels Brücke oder Durchlass gequert werden. Diese neuen Bauwerke sind bei der Unteren Wasserbehörde anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Hier ist zu beachten, dass im Bereich des Unterhaltungsweges der Radweg so ausgebaut wird, dass dieser mit Unterhaltungstechnik überfahren werden kann. Die Planungsunterlagen zu den Gewässerkreuzungen sind dem WBV „Ryck-Ziese“ zur Stellungnahme vorzulegen.	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen- und Wege, zur Beachtung weitergeleitet. Die Begründung wurde im Punkt I 6.9 - Verkehrliche Erschließung - ergänzt.
Es müssen die gesetzlichen Bestimmungen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz WHG) und die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ beachtet werden. Innerhalb des Schutzbereiches des Vorfluters (5 m ab Gewässeroberkante bzw. Rohrleitungsachse) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet, Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, dass Unterhaltungsarbeiten nicht erschwert werden § 29 Absatz 1 und 2 unserer Satzung.	Die Begründung wurde im Punkt I 6.9 – Ver- und Entsorgung – Regenwasser aktualisiert.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

20. (37*) Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Jägerhof

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 26.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Zur vorliegenden Entwurfsfassung mit Stand vom 29.07.2019 des o.g. Bebauungsplans der Stadt Greifswald nehme ich als örtlich zuständige Verwaltungseinheit im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern als untere Forstbehörde ergänzend zum Schreiben vom 01.09.2016 sowie 26.09.2017 wie folgt Stellung: Aus den Planungsunterlagen geht eine anteilige Inanspruchnahme der auf den Grundstücken s.u. befindlichen Waldfläche als Wohngebiets- und Verkehrsflächen sowie anteilig als Grünflächen hervor. Die zweite im Geltungsbereich befindliche Waldfläche wird erhalten.	Sachdarstellung ist zutreffend.

UMWANDLUNGSERKLÄRUNG Die Erklärung bezieht sich auf die mit Wald bestockten Bereiche der Flurstücke: 20/287, 20/300, 20/42 sowie 20/54 teilweise in der Flur 1 der Gemarkung Koitenhagen in Höhe von insgesamt 9.290 m². Die Umwandlungsfläche ist Bestandteil des o.g. Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Greifswald. Das Forstamt Jägerhof hat die Unterlagen zum B-Plan bzgl. der Umwandlung von Waldflächen zugunsten als Wohngebiets- und Verkehrsflächen sowie anteilig als Grünflächen entsprechend der in § 15a Abs. 1 LWaldG genannten Regelungen geprüft. Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung von allgemeinen Wohngebieten zur Deckung des Wohnbedarfs der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der erforderlichen Infrastruktur unter Beachtung der naturräumlichen Situation angrenzend zum Naturschutzgebiet „Eldena“, den Kleingärten und den vorhandenen Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen. Der Wohnbedarf zeichnet sich in Auswertung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2. Fortschreibung (ISEK Greifswald 2030plus) durch die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern ab wie auch durch die Nachfrage nach sozialem und Mietwohnungsbau in Geschosswohnungsbau. Die in der Waldbilanz (Stand August 2017) aufgeführte Begründung zum Vorhaben bzw. Darstellung der Notwendigkeit des Vorhabens wird als ausreichend für die Begründung zur Waldumwandlung angesehen. Bei der umzuwandelnden Waldfläche handelt es sich um Wald im Eigentum der Stadt Greifswald sowie der Universität Greifswald. Die Fläche ist durch die natürliche Sukzession von Waldgehölzen entstanden und gilt als Neuwaldfläche. Das Regenrückhaltebecken ist als Nichtholzbodenflächen Bestandteil dieser Waldfläche. Die Herleitung des Kompensationsfaktors erfolgte anhand von Kategorien für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Waldumwandlungsfläche. Diese wurde aufgrund der Vorlage der Waldbilanz nochmals präzisiert und die anteilige unbestockte Waldfläche mit bei der Bewertung berücksichtigt. Der Waldäquivalenzwert der umzuwandelnden Waldfläche liegt bei 2,32 Punkte/m². Damit ergeben sich für die Waldumwandlungsfläche 21.553 Walddpunkte, die mit einer entsprechenden Ersatzaufforstungsfläche auszugleichen sind. Der Vorhabenträger hat die Beantragung und Abbuchung aus einem eigenen Flächenpool dafür geplant. Im vorliegenden Fall sind für die Bewertung der Waldumwandlungsfläche die Kriterien hinsichtlich überwiegend hohem Wuchspotentials des Standortes, überwiegend hoher Bedeutung hinsichtlich Klima- und Lärmschutzfunktion sowie sehr hoher Bedeutung als Waldfläche im stadtnahen Bereich für Erholung herangezogen worden.	Die Sachdarstellung ist zutreffend. Mit einer Änderung im Kataster ist inzwischen das Flurstück 20/42 in das Flurstück 20/667 übergegangen.
KOMPENSATION Gemäß § 15 Abs. 11 LWaldG kann die Forstbehörde Maßnahmen, die zum Ausgleich nachteiliger Folgen einer Umwandlung geeignet sind, anerkennen, wenn sie den Maßnahmen vor deren Beginn zugestimmt hat. Im Forstamt Poggendorf wurde einer Erstaufforstungsmaßnahme als sogenannter Kompensationspool „Steffenshagen, Nr. 42“ zugestimmt. Es erfolgte eine Bewertung und Bepunktung analog zur Beurteilung der Waldumwandlungsfläche. Mit Schreiben vom 25.11.2019 erfolgte eine verbindliche Reservierung der notwendigen Walddpunkte in Höhe von 21.553 für dieses Konto. Damit geht die Forstbehörde davon aus, dass alle Forderungen hinsichtlich § 15 Abs. 5 LWaldG vor Umsetzung der Umwandlung erfüllt werden.	Die Bestätigung der Erfüllung der Forderungen zur Kompensation wird zur Kenntnis genommen.
Sonstige Forderungen Alle notwendigen Änderungen in der Planzeichnung sowie in den Festsetzungen sind umgesetzt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches hinsichtlich Waldumwandlungsfläche wurde wie abgestimmt vorgenommen. Die Forderung für eine reale Waldumwandlung (Bestockungsgradabsenkung) für die verbleibende Restwaldfläche wurde als Festsetzung Nr. 7.7 für die Gehölzfläche M5 aufgenommen. Im südlichen Geltungsbereich sind keine weiteren baulichen Anlagen geplant, die den Schutzzweck des Waldabstandes zum außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Wald des Naturschutzgebietes Eldena beeinträchtigen könnten.	Die Bestätigung der Erfüllung der Forderungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.
HINWEISE 1. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG beantragt werden (vgl. § 15a Abs. 3 LWaldG). Die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung steht zum jetzigen Zeitpunkt unter dem Vorbehalt der Herstellung des Einvernehmens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald entsprechend § 42 NatSchAG M-V. 2. Ich bitte um eine Information seitens der der Stadt Greifswald zum o. g. Bebauungsplan, wenn die Planungen Rechtskraft erlangt haben, um das Waldumwandlungsverfahren im Anschluss zügig durchführen zu können. 4. Die Umwandlung der Waldfläche muss von den jeweiligen Eigentümern beim Forstamt beantragt werden oder der Antragsteller reicht die entsprechenden Vollmachten der Eigentümer	Die in Aussichtstellung des Einvernehmens von Seiten der Forstbehörde zum Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark - und der erforderlichen Umwandlung

zusammen mit dem Antrag ein. 5. Die zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche überschreitet nicht, den für eine standortbezogene UVP-Vorprüfung (UVPg) vorgegebenen Schwellenwert für Rodungen von Wald. Damit wird im Rahmen der forstbehördlichen Prüfung nur eine Natura 2000 - Vorprüfung durchgeführt. 6. Diese Stellungnahme ergeht unbeschadet Rechte Dritter. Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte wird von Seiten der Forstbehörde das Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Greifswald - „Am Elisenpark“ hergestellt. Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes wird die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG in Aussicht gestellt.	gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Hinweise, wird nach dem Satzungsbeschluss die Waldumwandlung beantragt. Eigentümer der Waldumwandlungsfläche sind die Stadt und die Universität Greifswald. Eine Vollmacht der Universität zur Beantragung der Waldumwandlung durch die Stadt liegt vor. Gem. der Vorabstimmungen dürfte die Herstellung des Einvernehmens mit der unteren Naturschutzbehörde eine Formsache sein.
<u>Stellungnahme vom 26.09.2017 zum Entwurf (1. Durchgang)</u> Zur vorliegenden Entwurfsfassung mit Stand vom 10.05.2017nehme ich.....ergänzend zum Schreiben vom 01.09.2016 wie folgt Stellung: GRUNDLAGEN Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, Entscheidungen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zu treffen. Als Wald im Sinne des § 2 LWaldG gelten alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen: zusammenhängender Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Unterschreitungen des Waldabstandes dürfen nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 3 WAbstVO M-V) Waldumwandlung Eine Teilfläche in Höhe von 9.290 m² im geplanten Geltungsbereich (Gemarkung Koitenhagen, Flur 1, Flurstücke 20/287, 20/300, 20/42 sowie 20/54 teilweise) stellt Wald im Sinne des § 2 LWaldG dar. Aus den Planungsunterlagen geht eine anteilige Inanspruchnahme der auf den Grundstücken s.o. befindlichen Waldfläche als Wohngebiets- und Verkehrsflächen sowie anteilig als Grünflächen hervor. Die nach der Flächeninanspruchnahme verbleibende Waldfläche entspräche einer Größe von nur 1.950 m² (siehe Waldbilanz mit Stand 08/2017). Diese Restwaldfläche würde, nach Realisierung der angrenzenden Waldumwandlung, durch die Unterschreitung der Mindestgröße für	Die Sachdarstellung ist zutreffend. Die Restfläche wurde mit dem Entwurf (2).

Bebauungsplan Nr. 13 – Am Eisenpark - der Universitäts- u. Hansestadt Greifswald, Anlage 1 - Abwägung

nicht für eine Erstaufforstung genehmigt. Das betrifft die Flurstücke in der Gemarkung Stefenshagen, Flur 1, Flurstücke: 207/6; 208/4; 212/4; 248; 249/4 sowie 274/2. Das Genehmigungsverfahren zur Erstaufforstung liegt in der Zuständigkeit des Forstamtes Poggendorf. 2. Die Umsetzung der Ersatzaufforstungen hat unter Beachtung der Auflagen aus den entsprechenden Erstaufforstungsgenehmigungen des Forstamtes Poggendorf zu erfolgen - die Ausführung ist mit diesem Forstamt abzustimmen. 3. Diese Stellungnahme ergeht unbeschadet Rechte Dritter.	Die Genehmigung liegt vor.
<u>Vorabstimmung Waldbilanz/Stellungnahme vom 01.09.2016</u> In Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.08.2016 kann ich Ihnen Folgendes mitteilen: 1. Waldflächen nach § 2 LWaldG Die in der Karte vom 18.08.2016 dargestellten 2 Waldflächen (Wald 1 + Wald 2) stellen Wald im Sinne des LWaldG dar. Die Fläche, die als Vorwald bezeichnet ist, erreicht für die Definition nach § 2 LWaldG nicht die erforderliche Mindestgröße und ist demnach kein Wald. Das Forstamt erkennt die ermittelten Größen an. Entsprechend der forstrechtlichen Grundsätze gemäß § 1 LWaldG ist Wald zu erhalten und zu mehren. Waldflächen dürfen nur in Anspruch genommen werden, soweit die Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können. Dies ist in der BPlan-Unterlage darzustellen. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Dieser erforderliche Abstand ist bei der Überplanung insbesondere von Wohnbebauung zwingend zu beachten. 2. Waldbilanz Vom Vorhabenträger ist in der B-Plan-Unterlage eine Waldbilanz zu erstellen, aus der hervorgeht, welche Waldflächen dauerhaft oder befristet in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden und welche Flächen zum Ausgleich für eine Ersatzaufforstung vorgesehen sind. Eine dauerhafte Waldumwandlung liegt für die Waldflächen vor, die auch nach Abschluss der Bauarbeiten von Bewuchs freigehalten werden müssen. Für die Waldflächen, die sich nach Abschluss der Bauarbeiten wieder bewalden dürfen, liegt eine befristete Waldumwandlung vor. Die genaue Größenordnung (Angabe in m²) und Lage der Waldumwandlungsflächen ist durch den Vorhabenträger im Rahmen dieser Waldbilanz zu benennen (flurstücksweise Darstellung in Tabellenform und auf einer Karte). In Bezug auf die Anforderungen siehe Pkt. 1 muss die vollständige Waldfläche 1 (9813 m²) in die Waldbilanzierung als dauerhafte Umwandlung dargestellt werden. Sollte für die Waldfläche 2 der Waldabstand in Höhe von 30 m für Planung der angrenzenden baulichen Anlagen eingehalten werden - muss der Wald in die Plandarstellung, eine Waldumwandlung würde dann aber nicht gegeben sein. 3. Herleitung der notwendigen Ersatzaufforstungen Die Herleitung des Kompensationsfaktors erfolgt anhand von Kategorien für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Waldumwandlungsfläche und der Kompensationsfläche. Durch die Forstbehörde wird ein entsprechender Waldwert für beide Flächenkulissen ermittelt. Erst nach Festlegung einer geeigneten Ersatzaufforstungskulisse (genehmigt nach § 25 LWaldG) kann vom Forstamt das entsprechende Kompensationsverhältnis in Bezug auf die Bewertung der Ersatzfläche erfolgen. Grundsätzlich ist eine Mindestkompensation im Verhältnis von 1:1 zu fordern. Ich gehe davon aus, dass das Flächenerfordernis bei einer maximal umzuwandelnden Waldfläche in Höhe von 12.673 m² einer Ersatzaufforstungsgröße von ca. 3,78 ha nicht übersteigt. Bitte teilen Sie mir die geplanten Ersatzflächen mit bzw. lassen Sie entsprechende Fläche zwecks Aufforstungsfähigkeit vom Forstamt prüfen u. ggf. für eine Erstaufforstung genehmigen. 4. B-Plan-Verfahren Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des B-Planes ist durch die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung entsprechend § 15 a LWaldG abzugeben bzw. zu versagen und über die Inanspruchnahme von Wald zu entscheiden. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist und Erstaufforstungsflächen feststehen, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG beantragt werden (vgl. § 15a Abs. 3 LWaldG). Die entsprechende Genehmigung ergeht dann nachgelagert zum B Plan-Verfahren. 5. Hinweis Gemäß § 24 und 25 LWaldG stellt die Neuanlage von Wald auf bisher nicht als Wald geltenden Grundflächen eine genehmigungsbedürftige Erstaufforstung dar. In Anlehnung an § 2 LWaldG bezieht sich das auf Anpflanzungen mit Waldgehölzen auf einer Fläche ab 2.000 m² und einer Mindestbreite von 25 Metern. Die geplanten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind dahingehend zu prüfen.	s.o.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

21. (40*) Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 28.09.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.	Die zuständigen Fachbehörden wurden im Verfahren beteiligt.
Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

II Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, die mit der abschließenden Stellungnahme keine Anregungen und Bedenken vorgebracht haben

- | | |
|--|------------|
| • (3*) Amt für Raumordnung und Landesplanung | 04.10.2017 |
| • (4*) Betrieb für Bau und Liegenschaften | 11.09.2017 |
| • (7*) Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen | 06.09.2017 |
| • (8*) Landesamt für Kultur und Denkmalpflege | 03.01.2020 |
| • (16*) Vodafone Kabel Deutschland GmbH | 14.09.2011 |
| • (18*) GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH | 12.11.2019 |
| • (19*) GASCADE Gastransport GmbH, Abteilung GNL | 14.11.2019 |
| • (21*) 50Hertz Transmission GmbH | 07.11.2019 |
| • (27*) Fernwärme Greifswald GmbH | 15.11.2019 |
| • (30*) Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern | 22.09.2017 |
| • (32*) Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V | 11.09.2017 |

• (35*) Pommersches Evangelisches Kirchenamt	04.10.2011
• (39*) Deutscher Wetterdienst	27.09.2011
• (42*) Gemeinde Hinrichshagen im Amt Landhagen	11.12.2019
• (43*) Gemeinde Dietrichshagen im Amt Landhagen	13.11.2017
• (44*) Gemeinde Neuenkirchen im Amt Landhagen	26.11.2019
• (45*) Gemeinde Wackerow im Amt Landhagen	04.12.2019
• (46*) Gemeinde Weitenhagen im Amt Landhagen	09.12.2019
• (47*) Gemeinde Levenhagen im Amt Landhagen	16.12.2019
• (48*) Gemeinde Kemnitz im Amt Landhagen	17.11.2011
• (49*) Gemeinde Mesekenhagen im Amt Landhagen	25.09.2017

III Auflistung der Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben

- (14*) Polizeiinspektion Anklam

IV Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Einwandgeber

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 13.11.2019 zum Entwurf (2. D)</u> Hiermit bitte ich Sie um die Berücksichtigung folgender Punkte vor der Finalisierung des Bebauungsplanes:	s.u.
a) Im Hinblick auf die Schaffung preiswerten sozialen Wohnraums, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Gebäude im WA3.3 unter Ausnutzung der maximal möglichen Geschossanzahl errichtet werden. Daher soll das WA3.3 noch einmal gesplittet werden und mindestens auf den Parzellen 18-24 eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden, so dass ein geschossweiser Übergang zur umliegenden Bebauung gewährleistet wird. Problematische und störende städtebauliche Brüche, wie im vorderen Teil der Straße am Elisenpark (B-Plan Nr. 58, dreigeschossiges MFH mit direkt angrenzenden eingeschossigen EFHs, Abstand ca. 10m) werden so vermieden.	Die im Bebauungsplan dargestellten Parzellen stellen einen Parzellierungsvorschlag dar und sind keine Festsetzung. Festgesetzt sind für das WA 3.3 die offene Bauweise für II-geschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe vom 10 m mit Sattel- oder Pultdach für lediglich 2 WE (Wohneinheiten) und einer maximalen Grundflächenzahl für die Bebauung von 0.4. Ob das WA 3.3 für die Schaffung von preiswerten, sozialem Wohnraum nachgefragt wird, ist wegen der maximalen Anzahl von 2 WE pro Gebäude eher unwahrscheinlich. Allerdings können im WA 3.3 neben Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser und bei einer Änderung der Parzellierung auch Reihenhäuser errichtet werden. Wegen der großen Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist das allerdings auch nicht zu erwarten. Zu beachten ist, dass die Baugrenzen zwischen WA 3.1 und 3.3 mindestens 10 m entfernt voneinander festgesetzt wurden. Das sind 4 m mehr als gesetzlich vorgeschrieben. Damit soll ein angemessener Abstand von mindestens 4 m zur III-geschossigen Bebauung erreicht werden. Es ist zusammenfassend allerdings nicht ausgeschlossen, dass unter Einbeziehung des WA 3.1 III-, II- und I-geschossige Gebäude nebeneinander errichtet werden.
b) Verlegung des Spielplatzes in das WA2.3 und damit Aufwertung der Spielmöglichkeiten für die umliegenden Geschosswohnungsbauten, inkl. des Altbestandes. Die freiwerdende Parzelle wird WA3.5 zugeschlagen. Die Parzellen 47-49 werden neu aufgeteilt oder eine	Der Spielplatz, ist für Kinder im Alter zwischen 5 und 12 Jahren geplant, und liegt zentral im Plangebiet zwischen dem Fuß- und Radweg und WA 3.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist damit gut erreichbar. Das WA 2.3 ist als Erweiterungsfläche für die im WA 2.4 geplante Kindertages-

geschlossene Bebauung auf diesen Parzellen festgesetzt. Dies ermöglicht eine effizientere Nutzung der über Eck liegenden Grundstücke.	stätte denkbar. Darüber hinaus kann der Spielplatz nicht als Baufläche dem WA 3.5 zugeschlagen werden, weil sich darunter eine DN 1200 Regenwasserleitung befindet. Das trifft auch für die Parzelle 49 zu. Auf den Parzellen 47 – 49 sind nur Einzelhäuser zulässig. Eine geschlossene Bebauung gibt es im gesamten Bebauungsplangebiet nicht und wird in dieser Randlage nicht angestrebt. Eine Verlegung des Spielplatzes und die o.g. Änderung zu den Parzellen 47-49 werden städtebaulich nicht befürwortet.
c) Schaffung eines zusätzlichen Spielplatzes im Grünstreifen zwischen WA3.4 und WA4.3.	Das ist in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park möglich. Verwiesen wird auf die textliche Festsetzung im Teil B der Satzung Nr. 6.1. Damit wird u.a. geregelt, dass Spiel- und Sportgeräte generell zulässig sind.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Die Planung ist hinsichtlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und der Festsetzungen zu den allgemeinen Wohngebieten nicht zu ändern.

2. NABU – Kreisverband Greifswald

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 09.10.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Der NABU KV Greifswald nimmt zum Bebauungsplan 13- Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie dessen Begründung mit Umweltbericht wie folgt Stellung:	s.u.
Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf: Immissionsschutz Eine Beschränkung auf Lärmschutz im Planungsgebiet ist unzureichend da auch Lichtemissionen Einfluss auf die im Planungsgebiet liegenden Fledermausquartiere sowie benachbarte Lebensräume (Elisenhain) haben. Schon bei der Planung sollte die höchstmögliche Vermeidung von Lichtemissionen beachtet werden. Bei der Planung der Außenbeleuchtung des Quartiers sowie ggf. neu zu gestalten- der Straßenbeleuchtung im Bebauungsbereich sind unnötige Lichtemission möglichst zu vermeiden. Fledermausquartiere sind vor Lichtemissionen zu schützen. Der NABU empfiehlt bei der Neuanlage von Lichtquellen die Hinweise zu einer ökologische Beleuchtung zu beachten. Darunter zählt: • die Senkung des Energieverbrauchs durch Lichtplanung und den Einsatz energieeffizienter Beleuchtungstechnik, Ausbau der Versorgung mit Strom aus Erneuerbaren Energien als zusätzlicher Beitrag zum kommunalen Klimaschutz • das Beleuchtungsniveau auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß zu begrenzen • Sorgfältige Wahl der Lichtfarbe mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil (z.B. ähnlich der Beleuchtung der Pappelallee zwischen der Walther-Rathenau-Str. und Berthold-Beitz-Platz) • Vermeidung direkter Abstrahlung in den Nacht-	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen, zur Beachtung weitergeleitet. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Universitäts- und Hansestadt Greifswald nur noch LED-Beleuchtung (29-54 Watt, warmweiß) für die Straßenbeleuchtung verwendet. Die zur Ausführung kommende Straßenbeleuchtung ist durch eine lichttechnische Berechnung zu ermitteln. Zum Schutz der vorhandenen Fledermäuse ist der Einsatz der geringsten Wattzahl (ca. 29 W bei einer Straßenbreite von ca. 6m) zu berücksichtigen. Auszuschließen ist bläuliches Licht, zum Einsatz kommen soll nur warmweißes Licht ab 3000 K. Der Einsatz von besonders insektenfreundlichen Beleuchtungskörpern wird angestrebt. Ein Beispiel dafür ist die Leuchte Alpha VS 730 der Pasewalker Leuchten GmbH. Leuchten dieser Art sind besonders geschützt vor Schmutz und Wasser, ein luftdicht abgeschlossener LED Betriebsraum besteht sowie ist der Lichtkegel nach unten und nicht in den Nachthimmel gerichtet. Als CEF-Maßnahme wurde im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 bis M4 umgesetzt. Die Abnahme erfolgte bereits im Oktober 2019, also vor jeglichen Bauarbeiten im Plangebiet. Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen sind in der Planung eine höchstmögliche Vermeidung von Lichtemissionen bedacht worden. Die Hecken werden so angelegt,

himmel und unnötiger Lichtemissionen z.B. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, zielgerichtete Projektion und Blendschutz • Leuchtgehäuse zu verwenden, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt und deren Oberflächentemperatur nicht zu heiß wird Quelle: (https://www.nabu.de/stadtbeleuchtung/cdrom/Inhalte/PDF/A5-1.pdf) https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/oekologischestadtbeleuchtung/banner_stadtbeleuchtung_final_low.pdf	dass ein effektiver Schutz vor Lichtemissionen aus Richtung der angrenzenden geplanten Bebauung für die vorhandenen Fledermausquartiere erzielt werden kann. Weiterhin wurden auf der Maßnahmenfläche M3 mindestens acht heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB, gepflanzt. Die Hecken und Bäume werden die Lichtemissionen maßgeblich einschränken; im Sommer etwas mehr als im Winter. Die Hecken enthalten Großsträucher wie zum Beispiel Weißdorn und Holunder und werden bereits in einigen Jahren zu mächtigen Gehölzstrukturen herangewachsen sein, so dass im blattlosen Zustand das dichte Geäst auch Lichtemissionen zurückhält. Mit der Traubeneiche wurden größtmögliche Laubbäume ausgewählt, welche ebenfalls die Emissionen einschränken werden. Die laubfreie Zeit der Gehölze deckt sich weitgehend mit den Zeiten des Winterschlafs der Fledermäuse, der in der Literatur in der Regel von Anfang November bis Ende März angegeben wird.
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen von Fledermäusen während des Baus fehlen. Ausgleichsmaßnahmen M1, M2, M3: Die Mahd der Wiesen sollte nicht vor dem 15.07. erfolgen um als Nahrungshabitat für Insekten eine ausreichende Blühphase der Kräuter zu ermöglichen; bei ein- bis dreijähriger Mahd sollte diese nicht vor dem 15.09. erfolgen um aus gleichem Grund ein Blühen und eine Samenreife der Kräuter zu ermöglichen. Gibt es weitere Auswirkungen der Baumaßnahmen und der späteren Nutzung des Wohngebietes auf Fledermäuse- und Vogelschutz wie beispielsweise Flugschneisen und große Glasflächen etc.? Bei der Pflanzung sind heimischen Baumarten zu bevorzugen. Auf niedrigwüchsige und säulenförmige Züchtungen ist zu verzichten.	Mit der Herrichtung der CEF-Maßnahmen vor jeglichen Bauarbeiten erfolgte eine Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belage in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Fragen zu Baumaßnahmen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Festsetzungen zur Mahd etc. sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der 15.07., als frühester Mahdtermin, ist bei relativ mageren Böden angebracht. Auf nährstoffreicheren Böden wäre das viel zu spät, da dort Mitte Juli bereits alles sehr hochgewachsen wäre und infolgedessen konkurrenzschwächere Pflanzenarten von konkurrenzstärkeren Arten verdrängt würden (Verlust Artenvielfalt). Nach Rücksprache mit dem Fachamt wurde bestätigt, dass in Greifswald bzw. im Nordosten die Kraut-Vegetation im Vergleich zu anderen Teilen Deutschlands insbesondere auf mageren Standorten meist etwas hinterher ist. Daher sind die geläufigen Mahdtermine für Extensivwiesen Mitte/Ende Juni nicht immer auf unsere Region anwendbar. Insofern ist das zuständige Fachamt der Stadt hier informiert und entscheidet über die Mahd nach Vorortbesichtigung. Auswirkungen auf die Fledermäuse- und den Vogelschutz sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erkennbar.
2.3.8 Schutzgut biologische Vielfalt Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wird sichergestellt, dass im Plangebiet Fledermausjagdhabitats und Reptilienhabitats weiterhin bestehen bleiben. Zu diesem Zweck erfolgen biotopgestaltende Maßnahmen im Bereich des ehemaligen Trafos und der ehemaligen Wasserbehälter (Maßnahmen M1 bis M4). Der NABU widerspricht der Aussage, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt hat. Schon allein die Tatsache, dass Ausgleichsmaßnahmen nötig sind und durchgeführt werden, bestätigt die planungsbedingten negativen Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna im	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadtgebiet. Ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und biotopgestaltenden Maßnahmen zielführend und erfolgreich sein werden, kann erst im Anschluß an die Durchführung ermittelt werden. Darüber hinaus muss die dauerhafte Durchführung von M1-3 sichergestellt werden. Ein jüngstes Beispiel am Carl-Paepke-Platz Öffnung des Stadtgrabens zur Biotopverbesserung zeigen, dass die gewünschten Ziele zur Aufwertung von Biotopen durch Fehlplanung und Probleme bei der Umsetzung verfehlt wurden, zum fortbestehenden Nachteil der biologischen Vielfalt.	
Wir bitten Sie uns über die Entscheidung der Behörde zu informieren und uns weiterhin an der Planung des B-Plan 13 zu beteiligen.	Das Abwägungsergebnis wird nach § 3 BauGB mitgeteilt.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Die Abwägung macht deutlich, dass die Anregungen Gegenstand der Planung sind und die Hinweise zur Bewirtschaftung/Unterhaltung bei Erfordernis vom Fachamt berücksichtigt werden.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3. Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 13.10.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Die Ansätze zur städtebaulichen Grundstruktur und der Ausprägung einer „Vorstadt“ im Übergang zum Umland sind gut erkennbar. Zentrales Nutzungsthema ist dabei, Wohnraum für Familien zwecks Eigentumbildung zu schaffen. Leider werden im Sinne einer kostengünstigen und effektiven Bebauung nur in einem sehr beschränkten Bereich 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. In dieser Hinsicht sind soziales bzw. bezahlbares Wohnen oder Belange des genossenschaftlichen Wohnens nur zu einem sehr geringen Teil berücksichtigt.	Die Sachdarstellung ist zutreffend.
Insgesamt sind die unterschiedlichen Verkehrsanbindungen und Verknüpfungen der technischen Infrastruktur gut nachvollziehbar und übersichtlich gelöst. Aus dieser guten Orientierung resultiert weniger Suchverkehr und damit weniger Belastung für das Wohnen im Quartier.	Die Sachdarstellung ist zutreffend.
Nur einen einzigen schmalen Übergang zum Elisenhain anzubieten, konzentriert sicherlich die öffentliche Wegeführung, unterliegt jedoch einer starken Abnutzung infolge der höheren Frequentierung. Für die Erlebbarkeit der Naturräume wären Fuss-/Radwege entlang der Gräben und Regenrückhaltebereiche denkbar. Diese würde ebenfalls notwendige Pflege und Instandhaltung gewähren. Jedoch beinhalten die offenen Gräben gleichzeitig Gefährdungsrisiken und Verkehrssicherungspflichten.	In Verlängerung der Straße Am Elisenpark soll ein Fuß- und Radweg in einer Breite von mindestens 3 m ausgebaut werden. Dieser Weg wird mit einer einseitigen Baumreihe beziehungsweise unter Einbeziehung der inzwischen realisierten Eingrünung der Maßnahmeflächen M2 und M3 als Allee ausgebildet werden und führt geradewegs in Richtung Elisenhain. Eine weitere Fuß- und Radwegebeziehung (gem. Radverkehrsplan eine neue Hauptroute) besteht im zentralen Bereich des Bebauungsplans. Diese ist, ebenfalls flankierend, mit einer Baumreihe auszubauen. Beide Wege queren den Graben 26/2 mittels zu errichtender Brücken/ Durchlässe. Der jetzige Zustand des Trampelpfades ist ein Zwischenstand. Auch der Grabenunterhaltungstreifen wird begehbar sein. Der Bebauungsplan bietet zukünftig viele Rundwegebeziehungen

	über die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park und auch die Maßnahme fläche M5. Das ist jedoch Bestandteil der Ausführungsplanung zu den Grünflächen. Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es einen größeren Schutzabstand zur Naturwaldzelle Elisenhain zu erreichen und durch attraktive Freizeitangebote innerhalb des Plangebiets eine weitere Belastung des NSG Eldena durch Naherholungsnutzungen zu vermeiden.
Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sind ausreichend, um später mit der Vorplanung zur tatsächlichen Bebauung bauabschnittsbezogene Ausgleichsmaßnahmen gesondert festzusetzen.	Die Bestätigung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.10.2017 zum Entwurf (1. D)</u> In formaler Hinsicht darf ich Ihnen anzeigen, dass ich die „...GbR“-als Eigentümerin der Flurstücke....., das Grundstück, vertrete, deren Mitgesellschafter ich bin. Eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung der übrigen Gesellschafter wird ausdrücklich versichert. Das vorgenannte Grundstück ist in der Planzeichnung mit GEe2.1 bezeichnet. Es ist als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen. Gegen diese Nutzungsbeschränkungen erhebe ich folgende Einwendungen:	Der Einwandgeber ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen. Im Rahmen der erneuten Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) ging keine erneute Stellungnahme ein.
1. Keine Lagerhäuser/keine Lagerplätze Das auf dem Grundstück stehende Gebäude ist als Lagerhaus mit ständigem Warenumsatz konzipiert und wird als solches auch genutzt. Der derzeitige Mieter,, unterhält einen Großhandel für pharmazeutische und artverwandte Produkte und lagert diese Waren in dem Gebäude. Es erfolgen Anlieferungen und Belieferungen mit Lkw unterschiedlicher Größe bis hin zu 40 t-Sattelzügen. Die Flächen werden darüber hinaus nur zu einem im Verhältnis geringen Anteil auch als Büroflächen genutzt. Selbst wenn der derzeitige Mieter,, Bestandsschutz genießt, wäre eine andere Nutzung des Gebäudes bei einem eventuellen späteren anderen Mieter nicht möglich. Es bestehen sowohl zur Straßenseite des Gebäudes als auch an der hinteren Seite Laderampen für die Anlieferung von Waren und sind im Gebäude sowohl Kalt- als auch Warmlagerflächen vorhanden. Eine künftig eventuell unzulässige Nutzung als Lager würde, um überhaupt noch eine Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen, dessen vollständigen Umbau erfordern, was wirtschaftlich nicht möglich ist. Die von Ihnen vorgesehene Einschränkung der gewerblichen Nutzung käme damit einem enteignenden Eingriff gleich, den ich aus nachvollziehbaren Gründen nicht hinnehmen könnte, sondern erforderlichenfalls hierdurch den gesamten B-Plan, sollte er unverändert beschlossen werden, einer gerichtlichen Überprüfung unterziehen lassen würde. Ich darf deshalb darum bitten, auf die Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Lagerhäuser und Lagerplätze zu	Zu 1. Der Anregung, dass der pauschale Ausschluss von Lagerhäusern nicht anzustreben ist, wurde mit dem Entwurf (2. Durchgang) gefolgt. Entsprechend ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) nunmehr laut Festsetzung Nr. 1.3.2 im Teil B der Satzung die allgemein zulässige Nutzung - Lagerhäuser bis 900 m² Lager-nutzfläche - regulär möglich. Der Schwerpunkt soll in diesen GEe auf Grund der Kleinteiligkeit und des repräsentativen Umfelds, beim Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe, auf die Entwicklung von Dienstleistungsgewerbe und kleinen Handwerksbetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden liegen. Lagerplätze sollte aus o.g Gründen nicht zugelassen werden. Weitere Erläuterungen s.u.

verzichten.	
2. Einzelhandelsbetriebe mit maximal 100 m² Verkaufsfläche Derzeit besteht zwar keine Nutzung des Gebäudes als Einzelhandelsbetrieb, kann eine solche für die Zukunft jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Einschränkung auf maximal 100 m² Verkaufsfläche ist dabei nicht möglich. Die Gesamtnutzungsfläche des Gebäudes liegt bei ca. 830 m² und ist eine Aufteilung auf die zur Festsetzung beabsichtigte maximale Verkaufsfläche bautechnisch nicht möglich. Auch diese Einschränkung der gewerblichen Nutzung kann deshalb von mir nicht akzeptiert werden und darf ich Sie um eine entsprechende Berücksichtigung und Änderung des B-Planes bitten.	Zu 2. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist notwendig, um den, im Einzelhandelsfachplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgegrenzten, zentralen Versorgungsbereich Schönwalde II und die Vitalisierung der Innenstadt zu schützen. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verfolgt die Zielsetzung, Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend auszuschließen und einer räumlichen Zersplitterung von Handelslagen vorzubeugen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit maximal 100 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie festgesetzt, sind städtebaulich vertretbar. Produktions- und Dienstleistungsunternehmen sind von der einschränkenden Festsetzungen nicht berührt, weil von solchen Betrieben von vornherein keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Es besteht also die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Dienstleistern für die Wohnnutzung und ggf. für Technologie orientierte Entwicklungs- und Dienstleistungsbetriebe und die sich ggf. daraus ergebende unmittelbare Vermarktung innovativer Güter. Die Industrie und- Handelskammer zu Neubrandenburg macht mit der Stellungnahme vom 09.10.2017 zum Entwurf (1. D) deutlich, dass die für das GEE vorgesehene Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nachvollziehbar und im Interesse der Sicherung bestehender zentraler Versorgungsbereiche sinnvoll ist.
Im Weiteren bestätige ich Ihre mir gegenüber gemachten Ausführungen zu Ziff. 8.3 der textlichen Erläuterungen in Teil B des Entwurfes des B-Planes, wonach das Gewerbegebiet GEE2.1 deshalb nicht in die Tabelle unter Ziff. 8.3 aufgenommen wurde, weil für dieses Gewerbegebiet keine besonderen Lärmeinschränkungen vorgesehen sind. Ich hatte Ihnen dargelegt, dass nach Auskunft des derzeitigen Mieters,, aufgrund der Anlieferung und Weiterlieferung von Waren auch mit sehr großen Lkw, es insbesondere bei der Verladung von Waren zu erheblichen Lärmentwicklungen kommt, wovon auch bei einer eventuellen künftigen Nutzung durch ein anderes Unternehmen zu ähnlichen wie den bisherigen Zwecken auszugehen ist.	Die Sachdarstellung ist zutreffend. Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und die bestehenden Baugenehmigungen (z.B. zum geplanten Asia-Restaurant) sind im Rahmen des Gutachtens 214-E/2016 Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Herrmann & Partner zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - vom 07.03.2018 im Sinne der TA-Lärm als Vorbelastung berücksichtigt worden.
Ich stelle anheim, für das diesem Gewerbegebiet gegenüberliegende allgemeine Wohngebiet eine Lärmschutteinrichtung auf der nordöstlichen Seite der Straße vorzusehen. Es ist insbesondere nicht auszuschließen, dass auch weiterhin geräuschintensive Anlieferungen und/oder Weiterlieferungen in der Nachtzeit erfolgen, wie dies bereits bei dem früheren Nutzer,, der Fall gewesen ist. Dies dürfte mit erheblichen Belästigungen für spätere Anwohner in dem geplanten gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebiet verbunden sein, so dass dortige spätere Investoren bei der Errichtung von Wohngebäuden beauftragt werden sollten, Lärmschutz-	Es ist stadtplanerisch nicht unproblematisch, in direkter Nachbarschaft von Gewerbebetrieben ein Wohngebiet zu entwickeln. Bezug wird hier auf den Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (FNP) genommen. Der FNP stellte bislang ein eingeschränktes Gewerbegebiet von der Straße Am Elisenpark bis zur Anklamer Landstraße, zum großen Teil unmittelbar angrenzend an Wohnbauflächen, dar. Schon im Aufstellungsverfahren des FNP wurde deutlich, dass hier keine beliebige gewerbliche

anlagen wie beispielsweise eine Lärmschutzmauer zu errichten.	Baufläche entwickelt werden kann. Daraus resultierte die Darstellung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) (siehe Bürgerschaftsbeschluss Nr. B1018-50/99 - Änderung des Feststellungsbeschlusses des FNP - vom 26.01.1999), so dass hier, das Wohnen nicht wesentlich störende, Gewerbebetriebe unterzubringen sind. Dieses GEe wurde bereits mit der 24. Änderung des FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - reduziert. Mit der 19. Änderung des FNP, im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark -, geht eine weitere Reduzierung zugunsten von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs einher. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark - verbleibende GEe ist kleinteilig und grenzt unmittelbar an die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet. In dem GEe befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die Bestandsschutz haben und denen ein gewisses Entwicklungspotential mit dem Bebauungsplan einzuräumen ist. Die freien GE sollen der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe dienen. Grundsätzlich gilt, dass das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unterzubringen sind. Die Verträglichkeit von Wohnen und GEe ist über folgendes Paket von Maßnahmen zu sichern: - Einschränkung bzw. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen/Arten der Betriebe wie Lagerhäuser mit mehr als 900 m² Lagernutzfläche, Lagerplätze, Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution - sowie Ausschluss der ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - , - Einschränkung von Einzelhandel (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO), - durch Abstandsbereiche, d.h. im Süden eine 23 m breite Grünfläche und im Osten die Straße Am Elisenpark mit einer Breite von ca. 16 m, die als Allee auszubilden ist sowie - durch Einschränkung mit Lärmkontingentierung (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Der Schwerpunkt soll in diesen GEe, beim Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe, auf die Entwicklung von Dienstleistungsgewerbe und kleinen Handwerksbetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden liegen. Diese Entwicklungstendenz erfährt allgemein eine zunehmende Bedeutung. Diese Feinsteuerung des GEe bei Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung ergibt sich aus der konkreten Planungssituation mit den angrenzenden Nutzungen, wie den Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum und Fachmarktzentrum, den zu entwickelnden allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet. Es wird eine städtebauliche Vereinbarkeit mit den benachbarten vorhandenen gewerblichen
--	---

	Nutzungen und zu entwickelnden Nutzungen angestrebt. Trotz der Einschränkungen ist der Gebietscharakter der Gewerbegebiete zu wahren. Darüber hinaus gibt es im weiteren Stadtgebiet Gewerbegebiete, die nicht eingeschränkt sind, zum Beispiel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmschäger Berg - . Im Sinne einer geordneten Städtebaupolitik, übernimmt der Bebauungsplan Nr. 22 - Helmschäger Berg - nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von einem Ergänzungsgebiet (BVerwG, Urteil vom 07. Dezember 2017 – 4 CN7/16 – a.a.O.). Es ist festzustellen, dass mögliche Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, bewältigt werden. Einschränkungen der bisher ausgeübten gewerblichen Nutzung sind nicht zu erwarten. Das belegt das Schallgutachten 214/2016 mit der eingehenden Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation. Direkt gegenüber der Ost-Pharma Handels GmbH wurde ein Immissionspunkt gelegt. Mit einem Beurteilungspegel von 52,7 dB(A) ist der zulässige Immissionsrichtwert im Tagbeurteilungszeitraum für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Im Nachtbeurteilungszeitraum erfolgt kein Anlagenbetrieb. Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei der jetzigen und ursprünglichen Nutzung sowie der zukünftigen Nutzung der Gewerbebetriebe, bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dementsprechend ist es im Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - nicht erforderlich, Maßnahmen zum (aktiven) Lärmschutz auszuweisen.
Selbstverständlich können wir meine Einwände gerne auch ergänzend zu gegebener Zeit in einem persönlichen Gespräch erörtern, gern unter Hinzuziehung des Geschäftsführers der derzeitigen Nutzerin des Gebäudes, der, welche selbst Ihnen gegenüber bereits Einwände gegen die beabsichtigten Festsetzungen erhoben hat.	Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

An dem Ausschluss von Lagerplätzen und der Einschränkung von maximal 100 m² Verkaufsfläche ist weiter festzuhalten.

5. GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.10.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Zum oben genannten Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände anbringen. Wir sind ein Großhandel für pharmazeutische und artverwandte Produkte und lagern diese Ware selbstverständlich an unserem Firmensitz.	Der Bestandschutz von vorhandenen Nutzungen wird mit dem Bebauungsplan nicht in Frage gestellt, so dass keine Einschränkungen der Geschäftstätigkeit zu befürchten wären. Dennoch wurde mit dem Entwurf (2. Durchgang) der pauschale Ausschluss von Lagerhäusern überdacht. Entsprechend ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten

Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass Lagerhäuser als Gewerbe nicht zulässig sind. Hier wirft sich für uns die Frage auf, was genau mit Lagerhäusern gemeint ist und in wie weit dies zu Einschränkungen unserer Geschäftstätigkeit führen kann. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund unserer Großhandelstätigkeit ein täglicher Umschlag von Waren an unserem Firmensitz stattfindet. Es entsteht also täglicher Verkehr mit LKW und die Tätigkeit des Auf- und Abladens der Waren. Ohne diesen Umschlag ist unsere Geschäftstätigkeit nicht möglich.	(GEe) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark - nunmehr laut Festsetzung Nr. 1.3.2 im Teil B der Satzung die allgemein zulässige Nutzung - Lagerhäuser bis 900 m² Lagernutzfläche - regulär möglich. Unabhängig davon soll der Schwerpunkt für diese GEe auf Grund der Kleinteiligkeit und des repräsentativen Umfelds, bei Bestandschutz der vorhandenen Betriebe, auf die Entwicklung von Dienstleistungsgewerbe und kleinen Handwerksbetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden liegen.
Des Weiteren möchten wir Sie bitten, im Zuge der anstehenden Bautätigkeiten bei der Erneuerung der Straße Am Elisenpark, mit uns Kontakt aufzunehmen und uns über die Abwicklung auf dem Laufenden zu halten, da wir auf die tägliche (montags bis freitags) Anbindung mit LKW angewiesen sind um unsere Geschäfte durchführen zu können.	Die Hinweise wurden an das zuständige städtische Amt, dem Vorhaben- und Erschließungsträger der öffentlichen Straßen- und Wege, zur Beachtung weitergeleitet.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

6. Einwandgeber

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 09.10.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Nach Durchsicht des Entwurfs des o.g. B-Planes möchte ich zum folgenden Punkt Planstraße F (p) - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung folgende Anregung geben. Aus dem B-Plan geht hervor, dass dies die einzige private Straße im B-Plan sein soll. Obwohl diese Straße die höchste Baudichte vorweist, soll diese in privater Hand verbleiben. Hieraus ergeben sich (m.E.) nicht vorhersehbare Risiken für die zukünftigen Bewohner. Eine private Straße hat zur Folge, dass sämtliche über diesen Verkehrsweg führenden Belange privatrechtlich organisiert werden müssen. Dies betrifft folgende Belange - Wegerechte für alle angrenzenden, zu erschließenden Grundstücke - Umzuverteilende Grundsteuern und Versicherungen - Vorhaltung der Regen- und Abwasserbeseitigung - etc. (ggf. Sachverhalte die noch gar nicht erkannt sind) Ein Beispiel - In den Abwassergebühren die das Abwasserwerk erhebt sind Vorhaltungen und Reparaturen für den Betrieb der Anlagen enthalten. Für den Bereich der Privatstraße müssen diese zusätzlich erhoben und berücksichtigt werden. Ebenso verhält es sich mit der Grundsteuer und den Versicherungen. Im Ergebnis ist der Nutzer; Mieter; Eigentümer der in diesem Wohngebiet einmal wohnt schlechter gestellt, als ein Bürger der an einer öffentlichen Straße wohnt. Es ist der erklärte Wille dieser Stadt Maßnahmen zu ergreifen, um bezahlbare Mieten zu erreichen. Dies wirkt dem entgegen, da die sich hier darstellenden Kosten in der 2. Miete – den Nebenkostenabrechnungen - erfasst werden können. Ebenfalls widerspricht diese Vorgehensweise dem Gleichstellungsprinzip der Bürger dieser Stadt. Meines Erachtens ist es auch eine zwingende kommunale	Es ist richtigzustellen, dass mit dem Entwurf des Bebauungsplans eine weitere Straße, die Planstraße G, als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Ansonsten ist die Sachdarstellung grundsätzlich zutreffend. Zu beachten ist, dass die Planstraße F, als private Verkehrsfläche, bereits vorzeitig durch den Investor errichtet wurde. Es wurde mit der Stadt kein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen an der Planstraße F eine hohe Baudichte. Daher ist davon auszugehen, dass auf dieser Straße öffentlicher Verkehr stattfinden wird, so dass im Grunde spezifische Gründe für die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche nicht vorliegen. Es wurde daher die Änderung von privat zu öffentlich in Betracht gezogen. Die Prüfung ergab u.a., dass bereits Grundstücke entlang der Planstraße F mit einem Miteigentumsanteil bzw. Teile der Planstraße F (mit Anbindung an die Straße Am Elisenpark) verkauft wurden. Ein Investor/Eigentümer beabsichtigt die Errichtung einer Seniorenresidenz mit 110 Pflegeplätzen, ein Haus mit Tagespflegeplätzen

Aufgabe sich um Straßen, Weg und Plätze zu kümmern. Hierfür gibt es sogar ein Amt: dass sich dieser Aufgabe widmen soll. Warum also soll diese Straße (Planstraße F) eine Privatstraße sein?	und Wohnungen sowie ein weiteres Haus mit ambulant betreuten Wohngemeinschaften und weiteren Wohnungen. Der Investor teilte mit, dass eine Rückgabe von Straßenverkehrsfläche an die Stadt zwecks öffentlicher Widmung nicht in das Planungskonzept passt. Darüber hinaus ist mit Verkauf der Anbindung an die Straße Am Elisenpark auf der verbleibenden Planstraße keine Durchfahrt und nur eingeschränkt bzw. kein Wenden von Fahrzeugen möglich. Eine Änderung des Bebauungsplans im Teil A durch die Festsetzung der Planstraße F als öffentliche Verkehrsfläche sollte daher nicht erfolgen.
--	---

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Die Planstraße F ist als private Straßenverkehrsfläche zu belassen.

7. Einwandgeber

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.10.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Hiermit rege ich an, in den Bauabschnitten WA 7.3 und WA 7.4 zusätzliche Dachformen (Walmdach und Zeltdach) zuzulassen. Zum Einen würde die randständige, periphere Lage keine große Auswirkung auf das optische Erscheinungsbild des Bebauungsgebietes haben, zum Anderen ist für die Bauherren in diesem Bereich so eine größere bauliche Flexibilität beim Dachausbau möglich. Gerade bei kleinerem Budget ist oft die Notwendigkeit einer geringeren Quadratmeterzahl der Wohnfläche gegeben. Auch bei barrierefreier Bauweise in Hinblick auf Wohnen im Alter steht zum Teil eine geringere Wohnfläche zur Verfügung. Hierbei ist, gerade auch für Familien, ein flexibler Dachausbau zur Vergrößerung der Wohnfläche wünschenswert. Bisher sind in den o.g. Bauabschnitten nur Sattel- und Pultdach vorgesehen. Bei Letzterem ist ein Dachausbau zum Teil schwierig. Schön wäre es, wenn auch weitere Dachformen (wie z.B. Walm- und Zeltdach) zugelassen würden. Auch mit diesen Dachformen ist ein modernes Erscheinungsbild des Bebauungsgebietes möglich (z.B. Zeltdach beim Typ Stadtvilla).	Der Anregung zur Lockerung der Festsetzungen zu Dachformen wurde mit dem Entwurf (2. Durchgang) gefolgt. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 4.3 und 4.4 und 7.3 und 7.4 wird als Dachform lediglich geregelt, dass ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 45° zu errichten ist. Diese Baugebiete sind von der Straße Am Elisenpark und der Planstraße H nicht bzw. nur wenig einsehbar und befinden sich außerhalb des zentralen Bereichs des Plangebiets. Den Bauherren soll daher eine größere Entscheidungsfreiheit und bauliche Flexibilität beim Dachausbau eingeräumt werden. Eine städtebauliche Steuerung der Dachformen wäre bei der Zulässigkeit von Zelt- und Walmdach, also zusätzlich zum Sattel- und Pultdach, nicht gegeben.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

8. Einwandgeber

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 30.08.2017 zum Entwurf (1. D)</u> Bei der Durchsicht des Plans fand ich auf WA 7.3/7.4 leider kein Walmdach. Meine Bauherren/Grundstückskäufer legen Wert auf diese Dachform in diesen Be-	Der Anregung zur Lockerung der Festsetzungen zu Dachformen wurde mit dem Entwurf (2. Durchgang) gefolgt. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 4.3 und 4.4 und 7.3 und 7.4 wird als Dachform lediglich geregelt, dass ein

reichen.	geneigtes Dach mit eine Dachneigung zwischen 10° und 45° zu errichten ist. Diese Baugebiete sind von der Straße Am Elisenpark und der Planstraße H nicht bzw. nur wenig einsehbar und befinden sich außerhalb des zentralen Bereichs des Plangebiets. Den Bauherren soll daher eine größere Entscheidungsfreiheit und bauliche Flexibilität beim Dachausbau eingeräumt werden. Eine städtebauliche Steuerung der Dachformen wäre bei der Zulässigkeit von Walmdach zusätzlich zum Sattel- und Pultdach nicht gegeben.
----------	---

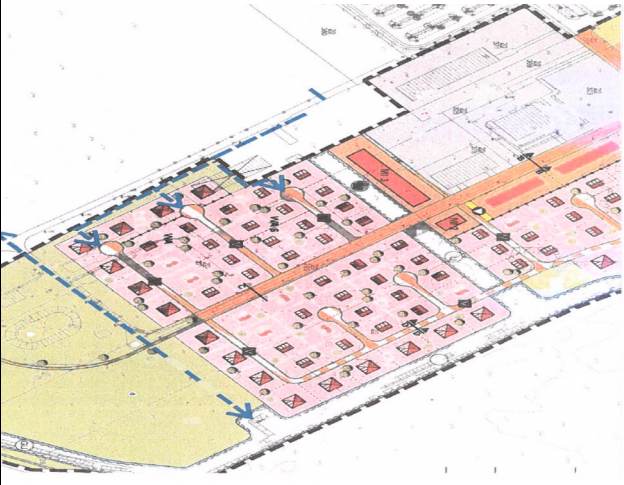
Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

9. Einwandgeber

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 10.10.2011 zum Vorentwurf</u> im Grundsatz begrüße ich den geplanten Ausbau der Straße "An den Gewächshäusern" und somit die Erschließung des ausgewiesenen Areals entsprechend des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 13 - "An den Gewächshäusern". Die beiden vorliegenden Varianten zum Vorentwurf zeigen die mögliche bauliche Entwicklung überwiegend als Wohngebiet und zum Teil als Mischgebiet mit Grüngestaltung auf.	Der Bebauungsplan wurde umbenannt in Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark -. Die Stellungnahme wurde bereits zum Vorentwurf abgegeben. In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung führten verschiedenen Elemente der beiden Varianten des Vorentwurfs zu dem weiter zu verfolgenden städtebaulichen Konzept. Der Ansatz mit den, das eingeschränkte Gewerbegebiet umringenden, Mischgebiete wurde lediglich für einen Teilbereich übernommen. Ausschlaggebend dafür ist der dringende Wohnbedarf Greifswalds. Es sollten vornehmlich allgemeine Wohngebieten entwickelt werden. Weiterhin spielte eine Rolle, dass Mischgebiete wegen der notwendigen Nutzungsmischung im Vollzug verhältnismäßig schwierig umzusetzen sind.
Ich bin Eigentümer der Grundstücke.....,die von der Planung betroffen sind. Bei der Variante 1 und 2 wurden die Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen. Dieses Planungsziel unterstütze ich grundsätzlich jedoch möchte ich bei den Erschließungskosten und den Planungsabläufen rechtzeitig informiert werden. Für die Grundstücksflächen werden in beiden Varianten ein allgemeines Wohngebiet mit 28 Einzelhäusern (5 Bungalows, 8 Villenhäuser und 15 Einfamilienhäuser) und ein kleiner Teil Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet vorgeschlagen. Die südliche Restfläche soll als landwirtschaftliche Fläche weiterhin als Ackerland genutzt werden.	s.o. Als Eigentümer von Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen mit dem Einwandgeber im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans stetige Abstimmungen. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald befindet sich mit dem Eigentümer in Verhandlung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, hier Erschließungsvertrag, zur Errichtung der Planstraßen H und I, sodass diese der Stadt nach Fertigstellung Kosten- und Lastenfrei übergeben werden. Der Bau der Planstraßen H und I sowie G setzt die Errichtung des 2. Bauabschnitts der Straße Am Elisenpark voraus. Zu den Bauabläufen sind intensive Abstimmungen mit dem Fachämtern erforderlich.
Für die Entwicklung..... als Mischgebiet bzw. Wohngebiet würde ich die Variante 1 bevorzugen. Die Erschließungswege im westlichen Wohngebiet stellten eine klare Struktur dar. Deshalb können die Wohnbereiche WA 6 und WA 7 ggf. abschnittsweise realisiert werden. Das MI 1 soll ein großes Bau Feld erhalten , um eine flexible Gebäudeanordnung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Es ist allerdings anzumerken, das für Anlieger im Mischgebiet MI 3 kein angemessener breiter Erschlie-	s.o.

ßungsweg vorgesehen ist , wenn hier Hausgruppen gebaut werden sollen.	
Bei der Variante 2 wurde für den südlichen Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzung (als Ackerland) festgesetzt. Dieser stimme ich zu, jedoch lehne ich zeitgleich die von Ihnen festgesetzte Grünfläche und Radwegführung auf meinem Teilgrundstück in der Variante 1 ab. Die hierfür weitere landwirtschaftliche bzw. ackerbauliche Nutzung soll gewährleistet werden. Zur endgültigen Nutzung der südlichen Flächen und der Erschließung des Wohn- bzw. Mischgebiets in diesem Planbereich bitte ich ebenso um rechtzeitige Abstimmung.	s.o.
Zur Flächensicherung der Leitungskorridore für die Versorgungsleitungen bitte ich um Ausweisung von 2 m - breite Streifen in den WA 6 und WA 7 entsprechend des beigelegten Lageplans. Für die Entwässerung des benachbarten Gebiets westlich des B Plans Nr. 13 soll zusätzlich ein Leitungskorridor im Bereich der Landwirtschaftsfläche mit Anschluss an den vorhandenen Graben an der äußeren Ostgrenze erfolgen. Es stellt sich für mich die Frage, ob die in den Schnitten A-A und B-B geplante Fahrbahnbreite von 6,50 m im Hinblick auf die Erschließungskosten gerechtfertigt ist. Weiterhin ist fraglich, ob im Schnitt C-C Parkstreifen unbedingt erforderlich sind. Ich bitte abschließend um Antwort und Stellungnahme.	s.o.
	s.o.

Beschluss der Bürgerschaft:

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

10. Grundstückseigentümer

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>E-Mail der Stadt vom 06.03.2020 an Grundstückseigentümer zum Entwurf (2. D) (Auszug)</u> Für die bisher als privat festsetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park (siehe Übersichtsplan) soll nunmehr, richtigerweise das – p – entfallen. Begründung Mit diesem Bebauungsplan wurden Grünflächen und	Da der Eigentümer bereits mit dem Städtebaulichen Vertrag Verpflichtungen eingegangen ist und die Festsetzung 6.3 im Teil B des Bebauungsplan die Errichtung eines Fuß- und Radweges beinhaltet, ist die Festsetzung – privat – in der Festsetzung 6.3 im Teil B und auf dem Plan im Teil A entfallen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist redaktioneller Art.

Verkehrsflächen mit privat oder öffentlich festgesetzt. Für die öffentliche Verkehrsflächen lässt sich daraus ableiten, ob das Erfordernis einer öffentlichen Widmung gesehen wird, mit i.d.R. Erwerb der Verkehrsflächen durch die Gemeinde. Für die Grünflächen verhält es sich anders, mit - öffentlich - wird zum Ausdruck gebracht, dass eine Betretung von jedermann unabhängig von den Eigentumsverhältnissen gewollt ist. Für die in Ihrem im Besitz befindliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und der Festsetzung der Errichtung eines Fuß- und Radweges (Ersatz des bestehenden) (siehe textliche Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplans Nr. 6.1 und 6.3) ist eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit (Geh- und Fahrradfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) bei Beibehaltung der Eigentumsverhältnisse immer geplant worden. Dies ist auch Regelungsinhalt des Städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - § 6 Ersatz der bestehenden Rad-/Fußwegeverbindung - . Verwiesen wird auch auf § 7 und § 8. Ich bitte um eine zeitnahe Rückinfo zu dem Anliegen der Stadt, das - p - entfallen zu lassen.	Von einer von der Änderung betroffene Öffentlichkeit ist nicht auszugehen, da die Öffentlichkeit bisher schon von der Nutzung des auf der Grünfläche zu schaffenden Fuß- und Radweg als Ersatz des durch die Errichtung des Fachmarktzentrums entfallenden Fuß- und Radweg auf dem Gelände des Einkaufszentrums Elisenpark ausgehen durfte. Der Anregung der Stadt wurde durch den Eigentümer nicht widersprochen.
<u>E-Mail der Stadt vom 14.05.2020 an Grundstückseigentümer zum Entwurf (2. D) (Auszug)</u> Ich würde dann auch gern die Ausweisung als öffentliche Grünfläche, statt bisher privat, persönlich abstimmen. Auf die Eigentumsverhältnisse und die Unterhaltung hätte das keine Rückwirkung, sondern nur, dass eindeutig geregelt ist, dass die Allgemeinheit die Grünfläche betreten kann. Gemäß der Festsetzungen zum Bebauungsplan ist in dieser Grünfläche ein Fuß- und Radweg bis an die Straße Am Elisenpark zu errichten sowie sind neben Wiesenfläche 10% mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wertstoffe festgesetzt. Entsprechendes ist im Städtebaulichen Vertrag unter §§ 6, 7, 8 etc. vereinbart.	s.o.

Beschluss der Bürgerschaft:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

.....