



Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - ; Satzungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 06.07.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	21.07.2020	N
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	Beratung	05.08.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	11.08.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	17.08.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	31.08.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark – vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt.
Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark – als Satzung erfolgt für den im Plan (Anlage 2) entsprechend gekennzeichneten Bereich eine Zuordnung und damit eine Ersetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 – Anklamer Straße – durch die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark –.

4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – wird gebilligt (Anlage 3).
5. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark – gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachdarstellung

Zielstellung für den Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark –, mit einer Gesamtfläche von ca. 21,77 ha am südöstlichen Stadtrand im Stadtteil Groß Schönwalde, ist, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) zu entwickeln.

Mit der Angebotsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der WA unter Beachtung der bestehenden Gewerbebetriebe, der naturräumlichen Gegebenheiten mit der Nähe zum Naturschutzgebiet Eldena und der Kleingartenanlagen sowie der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden.

Im städtischen Eigentum befinden sich die Flächen östlich der Straße Am Elisenpark vom Wohngebiet WA 2 bis einschließlich die südöstlich gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Damit stellt die Stadt den größten Grundstückseigentümer dar.

Der Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – ist gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus, mit dem nicht nur ein Neubaubedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern sondern auch von Geschosswohnungsbau prognostiziert wurde, als „Gebiet mit erster Priorität“ für beide Wohnungsmarktsegmente eingestuft worden.

Konkret bedeutet dies, dass im nördlichen Planbereich, in dem die Straße Am Elisenpark bereits im 1. Bauabschnitt ausgebaut ist, bis zu IV-geschossig in offener Bauweise und der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 13,50 m, gebaut werden könnte. Das Wohnungsneubaupotential im gesamten Plangebiet liegt bei ca. 400 Wohneinheiten (in Abhängigkeit der Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung sind 300 bis 425 Wohneinheiten denkbar) bei dem Ausschluss von Ferienwohnungen und Ferienhäusern. Ca. 120 Ein- oder Zweifamilienhäuser in offener und I- bis II-geschossiger Bauweise können bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 und 800 m² in den WA 3.2 – 3.5, 4, 5.3, 6 und 7 errichtet werden.

Daher zeichnet sich der Bedarf einer Kindertagesstätte ab, die bevorzugt in den WA 2.3 und 2.4 errichtet werden könnte.

Ein Bedarf an einer Grundschule mit Hort wird durch den Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – derzeit nicht begründet. Verwiesen wird hier u.a. auf die Schulentwicklungsplanung 2015 bis 2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald und die geplante Erweiterung des Grundschulstandortes Erich-Weinert-Schule in Schönwalde II.

Das Plangebiet besteht aus WA, eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sowie einem Mischgebiet (MI). Die Baugebiete sind durch Grünflächen, u.a. mit vorhandenem Artenschutzstatus, Gräben, Wald und Straßen unter Berücksichtigung der derzeit 11 verschiedenen Eigentümer gegliedert.

Maßgebend für das städtebauliche Konzept ist die Straße Am Elisenpark als zentrale, lineare Achse. Diese ist als Fuß- und Nebenradroute bis an den Weg zwischen Groß Schönwalde und Eldena als Laubbaumallee zu entwickeln. Neben Radfahr- bzw. Radschutzstreifen und beidseitigen Fußwegen hat im Plangebiet auch die Hauptradroute zur Anbindung des Einkaufszentrums Elisenpark (EKZ) an die Fahrradachse Bahnhof-Markt-Mühlentor-R.-Petershagen-Allee-Pappelallee über den Graben 26/2 Berücksichtigung gefunden. An die Straße Am Elisenpark binden die Straßen zur Erschließung der Wohngebiete an. Diese sind hauptsächlich verkehrsberuhigt auszubauen.

Durch das Verkehrsaufkommen treten gem. Schallgutachten (Anlage 3 der Begründung) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht Überschreitungen an mehreren Immissionspunkten entlang der Straße Am Elisenpark auf. Insbesondere hat das Auswirkungen auf die Wohngebiete WA 5.1 und 5.2, da die Baugrenze innerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegt. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind mit den entsprechenden Schalldämmmaßen zu errichten und für das MI sowie Teile des WA 5.2 soll eine Eckbebauung abweichend zur sonstigen offenen Bauweise errichtet werden. Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich Einzelhandel und Emissionskontingenten eingeschränkt. U.a. die Anlieferung des EKZ im Nachtzeitraum erfordert auch Einschränkungen der WA 5.3 und 5.4 durch die zur Lärmquelle abgewandte Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern.

Mit dem Schallgutachten ist auch mit Variante 2 (siehe Anlage 3 der Begründung; Lageplan-Bild 1 b) die Anbindung weiterer geplanter Wohngebiete mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 119 - Koitenhagen Süd - über die Planstraße H bis an die Anklamer Landstraße geprüft worden. Es ist festgestellt worden, dass für diese Variante der Beurteilungspegel (Tag/Nacht) für den Straßenverkehr nur geringfügig höher ist.

Die Straße Am Elisenpark und die Planstraße H sind daher auch so dimensioniert worden, dass Busverkehr möglich wäre.

Im nördlichen Planbereich kann - wie oben beschrieben - II bis IV-geschossig gebaut werden. Der mittlere Bereich kann entlang der Straße Am Elisenpark bis zu III-geschossig mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 11 m im WA 3.1 und in den GEE mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10 m bebaut werden. Überwiegend sind die WA im mittleren Bereich I- bis II-geschossig bebaubar.

Prämisse des städtebaulichen Entwurfs ist das Erreichen einer städtebaulich geordneten Struktur zwischen den verschiedenen Stadtstrukturen einer Vorstadt mit Ausprägung des Stadtrandes durch Auflösung der Bebauungsdichte und -höhe als Übergang zur angrenzenden freien Landschaft.

Im Plangebiet befinden sich Grünachsen, die als Park anzulegen und mit Fuß- und Radwegen, einem Spielplatz für Kinder sowie einem Kleinspielfeld für Jugendliche etc. kombiniert auszustatten sind. Es können so gute und identitätsstiftende Angebote für Naherholung, Freizeit und Sport geschaffen werden, die zur Attraktivitätserhöhung der Wohnquartiere beitragen werden.

Die südwestliche Grünfläche ist dem Artenschutz vorbehalten. Im Bestand befanden sich hier bereits geschützte Quartiere von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vögeln, die mit den Maßnahmen M1 bis 4 als CEF-Maßnahmen für Lebensräume von Brutvögeln, Laubfröschen, Amphibien und Reptilien vor jeglicher Bautätigkeit aufgewertet wurden und bereits ihre Funktion erfüllen.

Im Plangebiet befinden sich Grünstrukturen, geschützte Gehölzbiotope und Waldflächen. Mit der Planung ist ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu verzeichnen.

Explizit wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets 46 Baumfällungen unvermeidbar sind (siehe Anlage 1 der Begründung; Kapitel 2.5 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen -).

In der Anlage 1 der Begründung sind die gesamten Eingriffe in den Naturhaushalt und der erforderliche Ausgleich bilanziert (geringfügige Abweichungen in der Flächenbilanz durch nachträgliche Änderungen in Planung und Plangrundlage sind zu verzeichnen, diese führen jedoch zu keinem Defizit in der Ausgleichsbilanzierung, da z.B. Verkehrsflächen, die mit 100 % Versiegelung bilanziert wurden, zu Baugebieten, mit geringerem Versiegelungsgrad, werden.).

Eine Naturschutzgenehmigung gem. § 40 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V zur Beseitigung von Feldgehölzen, Laubgebüsch und einem Gehölzsaum etc. zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans wurde mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 12.03.2018 erteilt.

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind mit dem Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen im Geltungsbereich festgesetzt. Erstmals wurden im Sinne der biologischen Vielfalt die sogenannten Schottergärten auf den nicht zu überbauenden Wohngebietsflächen ausgeschlossen.

Mit den im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist allerdings bereits zum größten Teil, durch Aufforstung von Ackerflächen in der Gemarkung Steffenshagen bei Freihaltung von mindestens 30 % als naturnahe Wiese (siehe Anlage 1 der Begründung; Blatt 3.1 und 3.2 Lageplan der externen Ausgleichsflächen), realisiert.

Die im südlichen Plangebiet befindliche Waldfläche ist zu erhalten.

Die weitere Waldfläche im Bereich des WA 3, der M5 und des Regenrückhaltebeckens wird überplant. Eine Waldumwandlung kann zwar erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans beantragt werden, allerdings liegt gemäß Schreiben der unteren Forstbehörde vom 26.11.2019 die Umwandlungserklärung vor, so dass der Waldumwandlung nichts mehr entgegenstehen dürfte. Der forstrechtliche Waldausgleich nach Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) ist durch Abbuchung der erforderlichen Waldpunkte aus dem Kompensationsflächenpool gem. § 15 Abs. 5 und § 11 LWaldG der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für Ersatzaufforstungen in der Gemarkung Steffenshagen sichergestellt.

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

Unter Beachtung der Ausgleichs- und Ersatz- sowie der Vermeidungsmaßnahmen sind keine bau-, betriebs- und/oder anlagenbedingte Verbotserletzungen zu erwarten.

Der Beschluss zum Beginn des Verfahrens erfolgte bereits 1992, d.h. der Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan Nr. 13 - An den Gewächshäusern - wurde am 15.04.1997 gefasst. Der Geltungsbereich umfasste den gesamten Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage östlich der Anklamer Landstraße mit ca. 42,45 ha.

Mit Beschluss vom 04.07.2011 erfolgte die Abänderung der Plangrenze und Reduzierung auf die jetzige Flächengröße einschließlich der Einbeziehung der Zufahrt zum EKZ, als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 - Anklamer Straße -. Als 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte die Umbenennung des Bebauungsplans in - Am Eisenpark - mit Beschluss vom 23.05.2016. Eine weitere Änderung des Plangebiets als Erweiterung um die M5, als Auflage der unteren Forstbehörde, erfolgte mit Beschluss vom 16.09.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im September/Oktober 2011 mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus Variante 1 und 2. Die

Anregungen zum Vorentwurf haben im Entwurf des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden.

Der Entwurf (1. Durchgang) des Bebauungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht sind im September/Oktober 2017 öffentlich ausgelegt worden. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingeholt. Die sich daraus ergebenden Änderungen haben im Entwurf (2. Durchgang) Berücksichtigung gefunden.

Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht sind im November/Dezember 2019 öffentlich ausgelegt worden. Nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) wurde das Verfahren nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB zu folgenden Änderungen durchgeführt:

1. Festsetzung der westlichen mittigen Grünfläche als öffentliche Grünfläche, bei Beibehaltung der Zweckbestimmung und Eigentumsverhältnisse. Die Änderung ist redaktioneller Art.
2. Erhaltung des Grabeneinlaufs im Bereich der östlichen mittigen Grünfläche und Festsetzung eines umlaufenden 3 m breiten Grabenunterhaltungstreifens,
3. Nachrichtliche Übernahme der neu verlegten DN1200 Regenwasser im Bereich der östlichen mittigen Grünflächen,
4. Festsetzung eines 3 m breiten Grabenunterhaltungstreifens entlang der Gerinnes zwischen Zufahrt zum Einkaufszentrum Elisenpark und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Verschiebung der Baugebiete und Baugrenzen in den WA 2.2 und 2.4,
5. Berücksichtigung des Bestanders des Abwasserpumpwerks im Kreuzungsbereich der Straße Am Eisenpark und Planstraße A 1,
6. Nachrichtliche Übernahme der 20 kV-Leitung und Festsetzung des bestehenden Leitungsrechts in der privaten Grünfläche und
7. Nachrichtliche Übernahmen der 1 kV-Elektrileitung und der Trinkwasserleitung mit Verschiebung des Leitungsrechts außerhalb des Baufelds innerhalb des MI.

Die Änderungen 2 bis 7 betreffen nicht die Grundzüge der Planung und sind auf Anregung oder in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange erfolgt.

Anmerkung zur Anwendung der Kostenerstattungsatzung (Festsetzung im Bebauungsplan Teil B Nr. 13)

Die Flächenänderungen im Vergleich zur der Flächenermittlung in der Anlage 1 der Begründung - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und grünordnerische Festsetzungen - sind mit der Aktualisierung der Plangrundlage und den o.g. Änderungen begründet. Für die Anwendung der Kostenerstattungsatzung sind diese geringfügigen Änderungen imaginär (Beispiel: 24 m² mehr Baugebiet im Vergleich zur Gesamtfläche der Baugebiete von 124.652 m²). Alle Änderungen, die Auswirkungen auf die Fläche haben, befinden sich im Bereich der städtischen Grundstücke, wo die Satzung durch eine Festpreisbildung lediglich indirekt zur Anwendung kommen wird.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der zum jetzigen Zeitpunkt noch relevanten Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie zu den Entwürfen aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden. Den Anregungen wurde gefolgt bzw. teilweise gefolgt. Folgende Anregungen fanden keine Berücksichtigung:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; zu dem Hinweis, dass Überschreitung der Außenrichtwerte der TA-Lärm nicht durch Maßnahmen des passiven Lärmschutz begegnet werden kann, weil im

betreffenden Fall an den lärmabgewandten Fassadenseiten keine Überschreitungen prognostiziert werden.

- Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg; zu dem Hinweis in den WA alle Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen auszuschließen, weil dies dem Gebietscharakter von WA widersprechen würde.
- Universität Greifswald; dass die privaten Planstraße F und G öffentlich werden, weil die Planstraße F bereits ohne Erschließungsvertrag mit der Stadt errichtet und teilweise veräußert wurde und weil für die Planstraße G, die 6-7 Baugrundstücke erschließen wird, die maximal II-geschossig bebaut werden können, lediglich von Anliegerverkehr auszugehen ist.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- Einwandgeber 1 hinsichtlich der Verlegung des Spielplatzes und der Splittung des WA 3.3,
- GbR (Einwandgeber 4) zur Aufhebung des Ausschlusses von Lagerplätzen und der Einschränkung von maximal 100 m² Verkaufsfläche und
- Einwandgeber 6; dass die Planstraße F öffentlich werden soll.

Die Straße Am Elisenpark 1. Bauabschnitt (BA) wurde 2016 fertig gestellt. Der 2. BA befindet sich im Bau. Die Kostenschätzung für die Straße Am Elsenpark 2. BA beträgt 1.500.000 €.

Die Kostenschätzung für die Planstraßen A bis E einschl. Begrünung und Baufeldfreimachung mit Waldrodung beträgt aktuell 2.254812 €. In dieser Summe sind 475.000 € für die öffentlichen Grünflächen bereits enthalten.

Eine Refinanzierung des 2. BA erfolgt gem. der Erschließungsbeitragssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Die Ausgleichsmaßnahmen, d.h.

- auf den öffentlichen Grünflächen (Kosten 475.000 €),
- die CEF-Maßnahmen M1 bis M4, mit Kosten von ca. 270.000 €, sind bereits für den Artenschutz in Funktion.

- Die Aufforstungen sind fast vollständig realisiert, wobei regelmäßig in den ersten Jahren und gegenwärtig verstärkt durch die extreme Trockenheit Ersatzpflanzungen für nicht angewachsene Pflanzungen durchzuführen sind.

Eine Refinanzierung erfolgt gem. der Kostenerstattungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Nach derzeitigem Stand verbleiben nach Umlage auf der Basis der Erschließungsbeitragssatzung rund 350.000 € zu Lasten des Stadthaushalts, solange die städtischen Baugrundstücke nicht veräußert sind.

Die Kostenaussagen sind im weiteren Planungsprozess fortzuschreiben, Änderungen sind nicht auszuschließen.

Die Planstraße F ist bereits errichtet.

Die Planstraßen G, H und I sollen von den jeweiligen Investoren errichtet werden. Der Erschließungsvertrag zu den Planstraßen H und I befindet sich in Bearbeitung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Parallelverfahren geändert. Die 19. Änderung des FNP ist nach Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsebene im Greifswalder Stadtblatt am 29.05.2020 wirksam.

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 - Anklamer Straße - in einer Größenordnung von etwa 1.200 m² einbezogen.

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark - erfolgt für den im Plan (Anlage 2) entsprechend gekennzeichneten Bereich des

rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 - Anklamer Straße - eine Zuordnung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Eisenpark - als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark - tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	
-----------------------------	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Anlage/n

- 1 Abwägung öffentlich
- 2 Plan öffentlich
- 3 Begründung öffentlich
- 4 Anlage 1 der Begründung_EingriffsAusgleichsbilanzierung öffentlich
- 5 Anlage 2 der Begründung_Artenschutzrechtliche Prüfung öffentlich
- 6 Anlage 3 Begründung_Schallgutachten öffentlich
- 7 Anlage 4 der Begründung_FFH_Teil1 öffentlich
- 8 Anlage 4 der Begründung_FFH_Teil2 öffentlich