



## Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – ; Satzungsbeschluss

|                                                                                                    |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <i>Einbringer/in</i><br>60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere<br>Denkmalschutzbehörde | <i>Datum</i><br>20.02.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                                                                 |                  | <i>Sitzungsdatum</i> | <i>Beratung</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|
| Ortsteilvertretung Innenstadt<br>(OTV In)                                             | Beratung         | 01.03.2023           | Ö               |
| Ausschuss für Bauwesen,<br>Klimaschutz, Umwelt, Mobilität<br>und Nachhaltigkeit (BuK) | Beratung         | 07.03.2023           | Ö               |
| Hauptausschuss (HA)                                                                   | Beratung         | 27.03.2023           | Ö               |
| Bürgerschaft (BS)                                                                     | Beschlussfassung | 20.04.2023           | Ö               |

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – 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 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – als Satzung erfolgt für den im Plan (Anlage 2) entsprechend gekennzeichneten Bereich eine Zuordnung und damit eine Ersetzung der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 90 – Westliche Herderstraße – und Nr. 110 – Südlich Chamissostraße – durch die Festsetzung des

Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –.

4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – wird gebilligt (Anlage 3).
5. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – 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**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – liegt südlich bzw. südwestlich der Stadtrandsiedlung und östlich der Chausseesiedlung der Gemeinde Hinrichshagen. Zielstellung des Bebauungsplans ist, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Form von Eigenheimen als Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, vornehmlich allgemeine Wohngebiete (WA) zu entwickeln. Das 4,1 ha große Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt und stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – ist eine Angebotsplanung und wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus enthalten sind. Der Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – unterstützt das im ISEK begründete räumliche Leitbild mit der bevorzugten südwestlichen Wohnbau- und Stadtentwicklung.

Ableitend aus dem Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße –, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten zu schaffen, welche für den Eigenheimbau vorgesehen sind, werden Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, zweigeschossig, z.T. mit zusätzlichem Dachgeschoss, vorgesehen. Es wird ein Wohnungsbau-Potential von ca. 50 Wohnungen verfolgt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – können II-geschossige Gebäude mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von bis zu 6,50 m als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Des Weiteren können in einem geringeren Anteil des Plangebiets II-geschossige Gebäude mit einer Höhe von 7,20 m als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. In diesem geringen Anteil des Plangebiets ist alternativ eine III-geschossige Bebauung mit Pultdach als Einzel- oder Doppelhäuser und einer Gebäudehöhe von bis zu 10,80 m zulässig. Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung ist es möglich, auch einem höheren Wohnflächenbedarf Einzelner zu begegnen. Um den visuellen Eindruck dieser höheren Bebauung im rückwärtigen Bereich abzumildern, sind für III-geschossige Gebäude nur Pultdächer zulässig.

PV-Anlagen sind im Plangebiet auf Dächern und an Fassaden zulässig. Die Dächer und Fassaden können alternativ oder zusätzlich begrünt werden. Durch die Ausrichtung der Gebäudefront in Richtung Süden kann eine passive Nutzung der Sonnenenergie erfolgen. Des Weiteren kann Geothermie genutzt werden.

Die innere Erschließungsstraße verläuft flächensparend auf dem 8 m breiten Schutzstreifen des Regensammlers Süd, welcher das Plangebiet etwa mittig in

Ost-West-Richtung quert. Der Straßenraum ist in entsprechender Breite konzipiert und kann so zwischen den Grundstückszufahrten Besucherstellplätze und Verkehrsgrün sowie, gegebenenfalls in Überlagerung der Grundstückszufahrten, Aufstellflächen für die Feuerwehr aufnehmen. Am westlichen Ende dieser Erschließungsstraße ist ein Wendehammer vorgesehen. Die weitere innere Erschließung erfolgt mit Stichstraßen.

Die äußere Erschließung des Gebiets für Kraftfahrzeuge soll zunächst von der Stadtrandsiedlung über die von Norden verlaufende Heinrich-Heine-Straße (Anlieger-/ Erschließungsstraße) erfolgen. Die Heinrich-Heine-Straße ist hierfür ab dem Abzweig Chamissostraße bis zur Einfahrt in das Plangebiet auszubauen. Die Vorplanung hierfür, einschließlich der Ertüchtigung bis zur Kreuzung Schillerstraße, ist mit Stand Januar 2023 abgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - sieht eine künftige Straßenanbindung des Plangebiets von Süden vor. Dort ist eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung vorgesehen. Die Planung dieser Straße ist nicht Teil des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - und wird unabhängig vom Bebauungsplan in Vorbereitung der im Süden vorgesehenen Wohnbauflächen erfolgen. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, soll die verkehrliche Nutzung der Anbindung des Plangebiets an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden. Das Plangebiet soll mit mehreren Fuß- und Radwegen an das bebaute und unbebaute Umfeld angebunden werden, u. a. nach Norden an die Theodor-Fontane-Straße. Ein Teil dieser Wege soll gleichzeitig dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen können.

Im Norden und Osten ist eine Grünstreifen zur Stadtrandsiedlung vorgesehen, welche sich von der zu erweiternden Streuobstwiese bis zu einem neu anzulegenden Spielplatz erstreckt. Mit Obstbaumpflanzungen, die einen geplanten Wiesenweg begleiten, sollen Aufenthaltsqualitäten erreicht werden.

Zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - müssen keine Bäume gefällt werden.

Im Sinne der biologischen Vielfalt sind sogenannte Schottergärten auf den unbebauten Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Unterirdische Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung queren das Plangebiet mit dem Regensammler Süd etwa mittig in Ost-West-Richtung und mit einer Trinkwasserhauptleitung im Verlauf der Heinrich-Heine-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - beinhaltet Teilbereiche der Heinrich-Heine-Straße, welche in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne

- Nr. 90 - Westliche Herderstraße - (Satzungsbeschluss am 25.10.2004, B71-05/04) und

- Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - (Satzungsbeschluss am 16.02.2015, B144-05/15)

liegen. Daher werden Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne durch Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - ersetzt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist nicht erforderlich.

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 Verbotverletzungen zu erwarten. Unter Beachtung der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern (HzE 2018) wurden im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zum Eingriffsausgleich festgesetzt:

- In gestalterischer Anlehnung an die Streuobstwiese werden 23 wiesenwegbegleitende Bäume in der nördlichen Grünzäsur gepflanzt.
- Diese Baumreihe wird durch 14 weitere wiesenwegbegleitende Bäume in der östlichen Grünzäsur fortgesetzt.
- Im Süden wird eine ca. 200 m lange, 7 m breite Siedlungshecke angelegt werden.
- Die Streuobstwiese im Nordwesten des Plangebiets wird um 13 Bäume ergänzt.
- Im Straßenraum der Planstraße A2, welche als künftige Straßenanbindung nach Süden vorgesehen ist, werden auf der westlichen Seite vier klimawandelresiliente Straßenbäume gepflanzt.

Mit diesen im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden. Ein Teil des Ausgleichs ist durch die externe Maßnahme, anteilige Zuordnung eines Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der Gemarkung Steffenhagen, geleistet. Der verbleibende Anteil soll ebenfalls durch eine externe, stadtteigene Kompensationsmaßnahme realisiert werden. Alternativ wird dieser mit einem bestehenden, nichtstadtteigenen Ökokonto in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ verrechnet.

Mit der Nutzung der ca. 50 geplanten Wohnungen und dem somit zu erwartenden Verkehrsaufkommen sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Schadstoffemissionen verbunden. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und lageabhängig eingeschränkt mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann, was mit geringerer CO<sub>2</sub>-Emission einhergeht.

Die Straßenplanung der Gemeindeverbindungsstraße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Gleichwohl wird im Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - auf die vorgesehene Gemeindestraße hingewiesen, um diese beabsichtigte Entwicklung im Umfeld zu verdeutlichen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 ‚Südlich Fontanestraße‘ der Stadt Greifswald“ erarbeitet. Ableitend aus dieser Untersuchung wurden zum Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen Festsetzung getroffen und Hinweise gegeben. Die Auswirkungen der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße, wie auf das städtebauliche Umfeld, auf Natur und Landschaft und auf die Immissionssituation, sowie die Gestaltung, die erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen und Schallschutzmaßnahmen werden im Zusammenhang des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens zu berücksichtigen sein.

Bestehende Straßenlärmmmissionen wurden im Nullfall ebenfalls betrachtet und entsprechen dem Lärmpegelbereich I, Schallschutzmaßnahmen diesbezüglich sind daher nicht notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - wurde am 03.02.2020 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im März/April 2021 mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße -, bestehend aus Variante 1 bis 3. Am 21.02.2022 fasste die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße -. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - sowie dessen

Begründung mit Umweltbericht sind im April/ Mai 2022 öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2022 um eine Stellungnahme gebeten.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**Finanzielle Auswirkungen**

| Haushalt         | Haushaltsrechtliche Auswirkungen<br>(Ja oder Nein)? | HHJahr |
|------------------|-----------------------------------------------------|--------|
| Ergebnishaushalt | Nein                                                |        |
| Finanzhaushalt   | Nein                                                |        |

|   | Teil-<br>haushalt | Produkt/Sachkonto/<br>Untersachkonto | Bezeichnung | Betrag in € |
|---|-------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
| 1 |                   |                                      |             |             |

|   | HHJahr | Planansatz<br>HHJahr in € | gebunden in € | Über-/ Unterdeckung<br>nach Finanzierung in € |
|---|--------|---------------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1 |        |                           |               |                                               |

|   | HHJahr | Produkt/Sachkonto/<br>Untersachkonto Deckungsvorschlag | Deckungsmittel in € |
|---|--------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| 1 |        |                                                        |                     |

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

|   | HHJahr | Produkt/Sachkonto<br>/ Untersachkonto | Planansatz<br>in € | Jährliche<br>Folgekosten für | Betrag in € |
|---|--------|---------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------|
| 1 |        |                                       |                    |                              |             |

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

| Ja, positiv | Ja, negativ | Nein |
|-------------|-------------|------|
| x           | x           |      |

**Begründung:**

Positiv:

Die vorgesehene wirksame Durchgrünung mit Baum- und Heckenpflanzungen inkl. der unversiegelten Flächen der Baugrundstücke bewirkt eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen und dient damit der Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet und der Klimaanpassung.

Der Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - zielt auf Energieeffizienz, sowohl durch die energetisch günstige Positionierung und Ausformung der Einzelgebäude, optimierte Größe der Verkehrsflächen, die Anbindung von Fuß- und Radwegen und die Festsetzung zumeist zweigeschossiger Gebäude, als auch mit der Herstellung eines Rahmens für eine individuelle Auslotung der planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Verwirklichung von Anlagen

der Solarthermie oder Photovoltaik. Weitere Möglichkeiten energieeffizienten Bauens bestehen in der nachfolgenden Gebäudeplanung hinsichtlich energieeffizienter Heizungssysteme, der Optimierung des Energieverbrauchs und der Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch.

Somit wird mit der Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Negativ:

Im Vergleich zu der vorherigen Nutzung des Plangebietes verursacht das Vorhaben mehr Versiegelungsflächen.

Nachteilige Wirkungen auf das Klima ergeben sich infolge der Bebauung aus den Veränderungen des Mikroklimas bzw. der Verringerung der Kaltluftbildung über Ackerflächen. Dies wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemindert, so dass die Auswirkungen auf das Klima als wenig erheblich eingeschätzt werden.

Mit dem Neubau von Wohnhäusern sowie deren Betrieb steigt zunächst der Energiebedarf. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden planungsrechtlich Möglichkeiten zur baulichen und gestalterischen Anpassung an den Klimawandel bzw. dessen Folgen ermöglicht (z.B. Installation von PV-Anlagen, Fassaden- und Dachbegrünung, passive Sonnenenergienutzung, Geothermie). Diese gilt es auf den nachgelagerten Planungsebenen auszunutzen und anschließend entsprechend umzusetzen.

## Anlage/n

- 1 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_1\_Abwägung öffentlich
- 2 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_2\_Plan öffentlich
- 3 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_&\_Umweltbericht öffentlich
- 4 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_1\_1\_Biotpkartierung öffentlich
- 5 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_1\_2\_E-A-Bilanzierung öffentlich
- 6 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_2\_1\_Plan\_Maßnahmenflaechen\_Ausgleich öffentlich
- 7 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_2\_2\_Pflanzplan\_Hecke\_AF\_3 öffentlich
- 8 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_2\_3\_Liste\_rezenter\_Obstgehölze öffentlich
- 9 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_3\_1\_Artenschutzrechtlicher\_Fachbeitrag öffentlich
- 10 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_3\_2\_Karte\_Brutvogelkartierung öffentlich
- 11 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_3\_3\_Erläuterungen\_Brutvogelkartierung öffentlich
- 12 B118\_Satzung\_2023-02-20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_4\_Städtebauliches\_Konzept öffentlich
- 13 B118\_Satzung\_2023-02-

20\_Anlage\_3\_Begründung\_Anlage\_5\_Schalltechnische\_Untersuchung  
öffentlich