



BS-Beschluss öffentlich
B392-15/16

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/737
Erfassungsdatum: 29.07.2016

Beschlussdatum:
06.10.2016

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
2. Änderungssatzung zur Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen (Straßenbaubeitragssatzung)

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	30.08.2016	5.36				
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	19.09.2016	7.16		12	0	3
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	20.09.2016	11.6		14	0	0
Hauptausschuss	27.09.2016	5.22	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	06.10.2016	7.13		mehrheitlich	0	4

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

- Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die anliegende 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen (Straßenbaubeitragssatzung).
- Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bestätigt die in § 5 Abs. 2 Nr. 3 S. 1 Straßenbaubeitragssatzung enthaltene Tiefenbegrenzung von 50 m sowie die in § 5 Abs. 2 Nr. 3 S. 4 Straßenbaubeitragssatzung enthaltene Tiefenbegrenzung von 100 m.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen (Straßenbaubeitragsatzung) **in der Fassung der 1. Änderung** vom 10.12.2012 - ist der aktuellen Rechtsprechung anzupassen.

Zu 1.- 2. Änderungssatzung

Artikel I - Änderung des § 5 Abs. 5 Buchstabe a der Satzung

Die in § 5 Abs. 5 Buchstabe a Straßenbaubeitragsatzung getroffene Maßstabsregelung ist rechtswidrig. Dort heißt es:

„Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung wird die nach den vorgehenden Absätzen ermittelte Fläche vervielfacht mit:

a) 1,25, wenn das Grundstück in einem tatsächlich bestehenden Wohngebietes (§ 34 Abs. 2 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3,4 und 4a Baunutzungsverordnung – BauNVO), Dorfgebietes (§5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne entsprechende Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlicher Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- oder Bahnhofgebäudes, Parkhaus, Praxen für freie Berufe, Museen) genutzt wird.“

Mit dem sogenannten Artzuschlag soll ein Vorteil abgeschöpft werden, der aus dem durch eine gewerbliche Nutzung ausgelösten typischen Ziel- und Quellverkehr resultiert und der gegenüber einer Wohnnutzung größer ist. Die unterschiedlichen Vorteile sind bei der Beitragserhebung zu berücksichtigen (§ 7 Abs. 1 S. 3 Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern - im Folgenden: KAG M-V). Wegen des Wortlautes der geltenden Satzung kann ein Artzuschlag jedoch nur für gewerbliche Nutzungen im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) erhoben werden. Ob aber eine gewerbliche Nutzung in einem faktischen Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB oder im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB erfolgt, unterscheidet sich im Hinblick auf die vermittelten Vorteile regelmäßig nicht. Ohne sachliche Rechtfertigung verstößt eine solche Differenzierung jedoch gegen das Vorteilsprinzip und den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz (VG Greifswald, Urteil vom 02.04.2015, 3 A 196/14 ebenso Beschluss vom 28.08.2015, 3 B 522/15).

Infolge der Unwirksamkeit der Regelung fehlt es an der nach § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG M-V erforderlichen Maßstabsregelung und es ist notwendig den § 5 Abs. 5 Buchstabe a) entsprechend anzupassen.

Artikel II - Rückwirkung der Satzung

Die rechtmäßige Erhebung von Straßenbaubeiträgen setzt eine wirksame Satzung zum Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Beitragspflicht voraus. Der Regelungsinhalt der 2. Änderungssatzung wird **rückwirkend zum 01.01.2016** in Kraft gesetzt. Die Stadt hat in der Vergangenheit Straßenbaumaßnahmen durchgeführt und diese entsprechend den Regelungen des KAG M-V abgerechnet. Einzelne Beitragsbescheide sind noch nicht rechtskräftig. Zur Durchsetzung der Beitragsansprüche ist die Rückwirkung erforderlich. Erfasst werden damit alle Beitragsansprüche, bei denen noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten ist.

Die Rückwirkung ist zulässig, da die rechtswidrige Regelung in der Satzung durch eine wirksame ersetzt werden soll. Die Rückwirkung ist vor dem Hintergrund der Beitragserhebungspflicht für laufende Widerspruchsverfahren sowie daran anschließende Gerichtsverfahren auch notwendig.

Zu 2. - Bestätigung der Tiefenbegrenzung

Mit dem Beschluss zu 2. wird die bisherige Tiefenbegrenzung von 50 m in § 5 Abs. 2 Nr. 3 S. 1 Straßenbaubeitragsatzung bestätigt. Wie der Artzuschlag dient die Tiefenbegrenzung der Berücksichtigung der mit dem Straßenausbau vermittelten Vorteile. Für ihre Festsetzung gelten

dieselben Anforderungen wie an die Abwasserbeitragsatzung (VG Greifswald, Urteil vom 02.04.2015, Az.: 3 A 196/14). Die Tiefenbegrenzung muss sich somit als ortsangemessen darstellen. Das ortsgesetzgeberische Ermessen bei der Festsetzung der Tiefenbegrenzung ist auf der Grundlage einer sorgfältigen und willkürfreien Ermittlung der örtlichen Verhältnisse auszuüben. Zulässig ist eine auf repräsentativ ausgewählte Ortslagen gestützte Ermittlung (OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 10.10.2012, Az.: 1 L 286/11).

Das Stadtgebiet umfasst 73 Fluren. Für 38 Referenzflure wurde die tatsächliche Bebauungstiefe für die dort befindlichen einzelnen Grundstücke nach Stückzahl erfasst (Anlage 1, Tabelle 1). Die Erfassung erfolgte anhand von 5-m-Schritten, wobei bereits eine bauakzessorische Nutzung von 10 m (Terrasse, Garten, etc.) berücksichtigt wurde. Die auf diese Weise untersuchten Fluren haben insgesamt eine Fläche von 6.947.434 m².

Die Fluren wurden ausgewählt, weil sie die in der Stadt typische Siedlungsstruktur wiedergeben. So ist der Innenstadtkern (Fluren 25 und 35) durch viele kleinflächige Grundstücke mit einer verdichteten, mehrgeschossigen Bebauung unmittelbar entlang der Straßen geprägt. Die Verdichtung lässt z.B. entlang der Wolgaster Straße und Schönwalde nach. Dort wird die Bebauung großzügiger, in gleichem Maße gewinnt dort auch die Grüngestaltung an Umfang. Dieser Prozess setzt sich in noch stärkerem Umfang in der Stadtrand- und Obstbausiedlung fort, wo die Grundstücke einen starken Grünanteil für Vor- und Nutzgärten aufweisen und die bebaute Fläche (Einfamilienhäuser) abnimmt. Die Bauten befinden sich typischerweise zurückgesetzt und nicht unmittelbar an der Straße, so dass die Bebauungstiefe insgesamt zunimmt. In den Sonder- und Gewerbegebieten sind die Grundstücke ihrer Nutzung entsprechend großzügig geschnitten und mit einer entsprechend großflächigen Bebauung (Lager-, Fertigungs- und Montagehallen, Universitäts-Gebäude, Einkaufszentrum) versehen, die nicht unmittelbar an der Straße beginnen und sich weit in die Tiefe erstrecken. Die Charakteristik der untersuchten Fluren wurde in Anlage 2, Spalte 1 erläutert. Die Schwerpunkte der ermittelten Bautiefen sind in Spalte 3 wiedergegeben.

Den untersuchten Referenzfluren wurden alsdann vergleichbare Flure zugeordnet. Die Gründe für die Zuordnung enthält Anlage 2, Spalte 2. Auf diese Flure wurden die ermittelten Bebauungstiefen ihrer jeweiligen Referenzflure in prozentualer Hinsicht übertragen. Anlage 1, Tabelle 2 weist abschließend die prozentuale Verteilung der Bebauungstiefen für die übertragenen und Referenzflure gemeinsam aus.

Aus der Anlage 1, Tabelle 2 ergibt sich, dass im Stadtgebiet am häufigsten Grundstücke mit einer Bebauungstiefe von 25 m (23,64%) anzutreffen sind, gefolgt von Grundstücken mit einer Bebauungstiefe von 30 m (19,49 %). Gleichwohl soll aus folgenden Erwägungen die ortsübliche Bebauungstiefe bei 50 m angenommen und die Tiefenbegrenzung entsprechend bestätigt werden.

Die Tiefenbegrenzung muss sich an den örtlichen Verhältnissen, also der ortsüblichen Bebauungstiefe orientieren. Ortsüblich ist dabei im Sinne von: „normal, geläufig, verbreitet oder in der Mehrzahl der ermittelten Fälle anzutreffen“ zu verstehen. Das entspricht der Grenze, über die hinaus eine bauliche Nutzung in der Regel nicht mehr stattfindet. Diese Grenze lässt sich weder arithmetisch ermitteln, noch ist zwingend an die am stärksten vertretene Bebauungstiefe anzuknüpfen. Vielmehr kann nach der Rechtsprechung des OVG Mecklenburg-Vorpommern eine zahlenmäßig ausreichend große Korridorgruppe von Grundstücken, deren Bebauungstiefe bis zum festgesetzten Wert endet (also z.B. von 20 m bis 50 m), maßgeblich sein. Voraussetzung ist dabei die Aufrechterhaltung des Regel-Ausnahme-Charakters.

Bei einer Tiefenbegrenzung von 50 m bestätigen immerhin ca. 86 % der Grundstücke die Regel, dass eine Bebauung darüber hinaus nicht erfolgt, während die verbleibenden nur 14% den Ausnahmecharakter aufrechterhalten. Würde man hingegen auf 30 m abstellen, stiege der Anteil der von der Ausnahme betroffenen Grundstücke auf fast 40%, bei 25 m läge er bei schon ca. 58,9%, was den Ausnahmecharakter in Frage stellen bzw. umkehren würde.

Hinzu tritt, dass der für die Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich maßgebliche Bebauungszusammenhang nicht zwangsläufig mit der Außenwand der letzten Bebauung endet. Zwar sind bei der Erfassung der Bebauungstiefen pauschal auch 10 m für eine bauakzessorische Nutzung (Hausgarten, Terrasse, etc.) beachtet worden. Wegen dieser nur pauschalen Betrachtung und weil gerade auch topographische Verhältnisse etc. für die Abgrenzung eine Rolle spielen und bei der Ermittlung außer Betracht bleiben mussten, sollte die Tiefenbegrenzung von 50 m beibehalten werden. Bei unbebauten Grundstücken, auf denen eine Hinterbebauung (2. Baureihe) zulässig ist, wird die doppelte Fläche berücksichtigt und eine Tiefenbegrenzung von 100 m zu Grund gelegt.

Anlagen:

Anlage 1 Satzung

Anlage 2 Lesefassung

Anlage 3 Tabelle 1: Ermittlung der ortsüblichen Bebauungstiefe - geprüfte Grundstücke; Tabelle 2: Ermittlung der ortsüblichen Bebauungstiefe - alle Grundstücke

Anlage 4 Straßenbaubeitragssatzung - städtebauliche Typisierung und Vergleiche der Flure

Anlage 1

2. Änderungssatzung zur

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen (Straßenausbaubeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 2 und 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) sowie der §§ 1, 2, 7 und 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V), jeweils in der aktuellen Gesetzesfassung, hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am **06.10.2016** folgende **2. Änderungssatzung** zur Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen beschlossen:

Artikel I

§ 5 Abs. 5 Buchstabe a wird wie folgt geändert:

- a) 1,25, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 Abs. 2 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4 und 4a Baunutzungsverordnung – BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne entsprechende Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- oder Bahnhofsgebäude, Parkhaus, Praxen für freie Berufe, Museen) genutzt wird. Gleiches gilt für die gewerblich oder in gewerbeähnlicher Weise genutzten Grundstücke im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB;

Artikel II

Die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen tritt **rückwirkend zum 01.01.2016** in Kraft.

Greifswald, den

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden.

Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Greifswald, den

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung:

Greifswald, den

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister

Anlage 2

Lesefassung

2. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Straßenbaubeitragsatzung)

Aufgrund der Grundlage §§ 2 und 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) sowie der §§ 1, 2, 7 und 8 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V), jeweils in der aktuellen Gesetzesfassung, hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in ihrer Sitzung am **06.10.2016** folgende **2. Änderungssatzung** zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen erlassen:

§ 1 Allgemeines

Zur teilweisen Deckung des Aufwandes für die Herstellung, den Aus- und Umbau, die Verbesserung, Erweiterung und Erneuerung öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, auch wenn sie nicht zum Anbau bestimmt sind, erhebt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald Beiträge von den Beitragspflichtigen des § 2, denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen Vorteile erwachsen.

Zu den Einrichtungen gehören auch Wohnwege, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sowie Wirtschaftswege. Über die wesentlichen Regelungen von Beitragssätzen sowie die geplante Ausbaumaßnahme und die Verfahrensweise der Beitragserhebung soll der Beitragsberechtigte die Beitragsverpflichteten vor Erörterung in den Ausschüssen und Ortsteilvertretungen und vor Beschlussfassung in geeigneter Form informieren.

§ 2 Beitragspflichtige

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des im Sinne des § 1 S. 1 dieser Satzung bevorteilten Grundstückes ist.

Bei einem erbbaubelasteten Grundstück ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig.

Bei Bestehen eines Untererbaurechts ist der Untererbauberechtigte anstelle des Erbbauberechtigten beitragspflichtig.

Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch belastet, so ist der Inhaber dieses Rechtes anstelle des Eigentümers beitragspflichtig.

Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Grundstückseigentümer oder Unternehmer der gewerblichen Betriebe sind nach § 8 (7) KAG M-V zur Zahlung von besonderen Straßenausbaubeiträgen heran zu ziehen.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem Untererbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 4 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 5 zweiter Halbsatz auf dem Wohn- oder Teileigentum.

§ 3 Beitragsfähiger Aufwand und Vorteilsregelung

(1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2)

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören insbesondere die Kosten für : Anteile der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand

		Anlie- ger- straßen	Inner- orts- straßen	Haupt- verkehrs- straßen
1	Fahrbahn (einschl Sicherheitsstreifen, Rinnsteine)	75 %	50 %	25 %
2	Radwege (einschl. Sicherheitsstreifen)	75 %	50 %	30 %
3	Kombinierte Geh- und Radwege (einsch. Sicherheitsstreifen und Bordsteine)	75 %	60 %	40 %
4	Gehwege (einsch. Sicherheitsstreifen u. Bordsteine)	75 %	65 %	55 %
5	Unselbständige Park- und Abstellflächen	75 %	55 %	40 %
6	Unselbständige Grünanlagen, Straßenbegleitgrün	75 %	60 %	50 %
7	Beleuchtungseinrichtungen	75 %	60 %	50 %
8	Straßenentwässerung	75 %	55 %	40 %
9	Bushaldebuchten	75 %	50 %	25 %
10	verkehrsberuhigte Bereiche und Mischflächen	75 %	60 %	
11	Fußgängerzonen	60 %		
12	Außenbereichsstraßen	§ 3 (3)		
13	unbefahrbare Wohnwege	75 %		

Zum beitragsfähigen Aufwand gehören ferner die Kosten für:

- den Erwerb der erforderlichen Grundflächen einschließlich der der beitragsfähigen Maßnahmen zuzuordnenden Ausgleichs- und Ersatzflächen (hierzu gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung),
- die Freilegung der Flächen,
- die Möblierung einschließlich Absperrrichtungen, Pflanzbehälter und Spielgeräte,
- die Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- Bauleitungs- und Planungskosten des beauftragten Ingenieurbüros,
- den Anschluss an andere Einrichtungen und Anlagen und
- Fremdkapital-, Vermessungs- und sonstige Nebenkosten

Sie werden der jeweiligen Teileinrichtung (Nr. 1-13) entsprechend zugeordnet.

(3) Straßen, Wege, die nicht zum Anbau bestimmt sind (Außenbereichsstraßen),

a) die überwiegend der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dienen und keine Gemeindeverbindungsfunktion haben (Wirtschaftswege), werden den Anliegerstraßen gleichgestellt,

b) die überwiegend der Verbindung von Ortteilen und anderen Verkehrswegen innerhalb des Gemeindegebietes dienen (§ 3 Nr. 3 b zweite und dritte Alternative StrWG M-V), werden den Innerortsstraßen gleichgestellt,

c) die überwiegend dem nachbarlichen Verkehr der Gemeinden dienen (§ 3 Abs. 3 b erste Alternative StrWG M-V), werden den Hauptverkehrsstraßen gleichgestellt.

(4) Die Anteile am beitragsfähigen Aufwand, die nicht nach Absatz 2 umgelegt werden, werden als Abgeltung des öffentlichen Interesses von der Hansestadt Greifswald getragen.

(5) Im Sinne des Absatzes 2 gelten als

1. Anliegerstraßen

Straßen, Wege und Plätze, die ausschließlich oder überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücken dienen.

2. Innerortsstraßen

Straßen, Wege und Plätze, die weder überwiegend der Erschließung von Grundstücken noch überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.

3. Hauptverkehrsstraßen

Straßen, Wege und Plätze (hauptsächlich Bundes-, Landes- und Kreisstraßen), die neben der Erschließung von Grundstücken und neben der Aufnahme von innerörtlichem Verkehr überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.

4. Verkehrsberuhigte Bereiche

Straßen, Wege und Plätze, die als Anliegerstraßen oder (in Ausnahmefällen) als Innerortsstraßen nach der Straßenverkehrsordnung entsprechend gekennzeichnet sind. Sie sind als Mischflächen ausgestaltet und dürfen in ihrer Breite von allen Verkehrsteilnehmern benutzt werden.

(6) Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann durch Satzung vor Entstehen der Beitragspflicht bestimmen, dass auch nicht in Absatz 2 genannte Kosten zum beitragsfähigen Aufwand gehören.

(7) Der Aufwand für die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist nur insoweit beitragsfähig, sofern die Fahrbahnen breiter sind als die anschließenden freien Strecken. Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen.

(8) Zuschüsse sind soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat, vorrangig zur Deckung des öffentlichen Anteils und nur, soweit sie diesen übersteigen, zur Deckung des übrigen Aufwandes zu verwenden.

§ 4 Abrechnungsgebiet

(1) Das Abrechnungsgebiet bilden die Grundstücke, von denen aus wegen ihrer räumlich engen Beziehung zur ausgebauten Einrichtung eine qualifizierte Inanspruchnahmemöglichkeit dieser Einrichtung eröffnet wird.

(2) Wird ein Abschnitt einer Anlage oder werden zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasste Anlagen abgerechnet, bilden der Abschnitt bzw. die Abrechnungseinheit das Abrechnungsgebiet.

Die Entscheidung über eine Abschnittsbildung ist über einen Bürgerschaftsbeschluss herbeizuführen.

§ 5 Beitragsmaßstab

(1) Der nach § 3 ermittelte, auf die Beitragspflichtigen entfallende Anteil am beitragsfähigen Aufwand wird nach der gewichteten Grundstücksfläche auf die das Abrechnungsgebiet (§ 4) bildenden Grundstücke verteilt.

(2) Für die Ermittlung der Grundstücksflächen gilt:

1. Soweit Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder in einem Gebiet, für das die Stadt beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 33 BauGB), liegen, wird die Fläche, auf die der Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanentwurf die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung bezieht, in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0) berücksichtigt. Für Teile der Grundstücksfläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche, industrielle oder vergleichbare Nutzungsfestsetzung nicht bezieht oder Grundstücke, die danach nicht baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbar sind, gilt ein Vervielfältiger von 0,05.
2. Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) wird die Grundstücksfläche, die baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt wird oder genutzt werden kann, in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0) berücksichtigt.
3. Liegt ein Grundstück teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Übrigen mit seiner Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird seine Fläche bis zu einer Tiefe von 50 m in vollem Umfang (Vervielfältiger 1,0) berücksichtigt. Ist das Grundstück über die Tiefenbegrenzungslinie hinaus baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzt, wird die Fläche bis zum Ende dieser Nutzung zu Grunde gelegt. Untergeordnete Baulichkeiten, die nicht mehr als 15 m³ Brutto-Rauminhalt haben, gelten nicht als Bebauung in diesem Sinne. Bei unbebauten Grundstücken, auf denen eine Hinterbebauung (2. Baureihe) zulässig ist, wird die Fläche bis zu einer Tiefe vom 100 m zu Grunde gelegt. Für die vorstehenden Regelungen dient zur Abgrenzung der baulich, gewerblich, industriell oder vergleichbar genutzten Grundstücksfläche eine Linie in gleichmäßigem Abstand von der Straße, dem Weg oder dem Platz.

Der Abstand wird:

- a) bei Grundstücken, die an die Straße, den Weg oder den Platz angrenzen, von der Straßengrenze aus gemessen
- b) bei Grundstücken, die mit der Straße, dem Weg oder dem Platz nur durch eine Zuwegung verbunden sind, vom Ende der Zuwegung an gemessen.

Die über die nach den vorstehenden Tiefenbegrenzungsregelungen hinausgehenden Flächen des Grundstücks, die nicht baulich, gewerblich oder vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden können, werden mit dem Vervielfältiger 0,05 angesetzt.

- 4. Für bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird als Grundstücksfläche für den bebauten Teil die mit Gebäuden überbaute Fläche mit dem Vervielfältiger 5 berücksichtigt; höchstens wird die tatsächliche Grundstücksgröße berücksichtigt. Für unbebaute, gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke im Außenbereich wird die so genutzte Grundstücksfläche mit dem Vervielfältiger 1,0 berücksichtigt. Der jeweils übrige Teil der Grundstücksfläche wird mit dem Vervielfältiger 0,05 berücksichtigt. Für alle anderen unbebauten Grundstücke im Außenbereich, insbesondere land- oder forstwirtschaftlich genutzte, wird die Grundstücksfläche mit dem Vervielfältiger 0,05 angesetzt.
- 5. An Stelle der in Ziff. 1 bis 4 geregelten Vervielfältiger wird die Grundstücksfläche bei nachfolgenden Funktionen in den Fällen der Ziff. 1 auf Grund der zulässigen, in den Fällen der Ziff. 2, 3 und 4 auf Grund der tatsächlichen Nutzungen nach nachstehender Tabelle ermittelt:

a) Friedhöfe	0,3
b) Sportplätze	0,3
c) Kleingärten	0,5
d) Freibäder	0,5
e) Campingplätze	0,7
f) Abfallbeseitigungseinrichtungen	1,0
g) Kiesgruben	1,0
h) Gartenbaubetriebe und Baumschulen ohne Gewächshausflächen	0,5
i) Gartenbaubetriebe mit Gewächshausflächen	0,7
j) Teichanlagen, die zur Fischzucht dienen	0,05
k) Kultur- und Veranstaltungsflächen	0,2

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Abs. 2 Ziff. 1 bis 4 ermittelte Fläche - ohne die mit dem Faktor 0,05 berücksichtigten Flächen - vervielfältigt mit

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,

(4) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 gilt:

1. soweit ein Bebauungsplan besteht,

- a) die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
- b) bei Grundstücken, für die die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur die Höhe der baulichen Anlagen angegeben ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet,
- c) bei Grundstücken, für die nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet,
- d) bei Grundstücken, für die gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
- e) bei Grundstücken, für die tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden ist, ist diese zu Grunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

2. soweit keine Festsetzung besteht,

- a) bei bebauten Grundstücken, die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse,
- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
- c) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, wird die Kirche als eingeschossiges Gebäude behandelt,
- d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene.

3. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, wird bei gewerblich oder industriell nutzbaren Grundstücken als Höhe eines zulässigen Geschosses im Sinne dieser Satzung und bei allen in anderer Weise nutzbaren Grundstücken 2,6 m zu Grunde gelegt.

(5) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung wird die nach den vorgehenden Absätzen ermittelte Fläche vervielfacht mit

- a) 1,25, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 Abs. 2 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4 u. 4a Baunutzungsverordnung – BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§6 BauNVO) oder ohne entsprechende Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- oder Bahnhofsgebäude, Parkhaus, Praxen für Freie Berufe, Museen) genutzt wird. Gleiches gilt für die gewerblich oder in gewerbeähnlicher Weise genutzten Grundstücke im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB;

b) 1,25, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 Abs.2 BauGB) Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§9 BauNVO), Kerngebietes (§7 BauNVO) oder sonstigen Sondergebietes (§11 BauNVO) oder ohne entsprechende Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise oder industriell genutzt wird,

c) 1,25, wenn das Grundstück innerhalb eines durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

(6) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Anlage bevorteilt werden, wird der sich nach § 5 ergebende Betrag nur zu zwei Dritteln erhoben.

§ 6 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für die im § 3 Absatz 2 Nr. 1 - 8 genannten Teileinrichtungen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung).

Die Entscheidung über die Kostenspaltung ist über einen Bürgerschaftsbeschluss herbeizuführen.

§ 7 Vorausleistungen

Auf die künftige Beitragsschuld können Vorausleistungen bis zu 80 % des voraussichtlichen Beitrages verlangt werden, sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist.

Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht endgültig beitragspflichtig ist.

§ 8 Ablösung des Beitrages

Vor Entstehen der Beitragspflicht kann die Ablösung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung entstehenden Beitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 9 Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit dem Abschluss der Baumaßnahme, sobald die Kosten feststehen und der erforderliche Grunderwerb grundbuchrechtlich durchgeführt ist. Das ist frühestens der Zeitpunkt des Einganges der letzten Unternehmerrechnung.

Wurden Zuschüsse nach § 3 Abs. 8 an die Beitragspflichtigen weitergereicht, entsteht die Beitragspflicht nach Bestätigung der Zuschusshöhe durch den Zuschussgeber.

§ 10
Veranlagung, Fälligkeit

Der nach dieser Satzung zu erhebende Beitrag bzw. die Vorausleistung wird durch Bescheid festgesetzt und einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 11
Inkrafttreten

Die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen, Wegen und Plätzen tritt **rückwirkend** zum **01.01.2016** in Kraft.

Greifswald, den

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Greifswald, den

Dr. Arthur König
Oberbürgermeister

(Die Satzung wurde am ... im Internet öffentlich bekanntgemacht.)

Ermittlung der ortsüblichen Bebauungstiefe

Prozentuale Aufteilung der geprüften Grundstücke nach Anzahl

Stand 13.03.2014

Gemarkung	Flur	Fläche in m²	Anzahl Fl.stck.	Anzahl Grundst.	Bebauungstiefe incl. 10m bauakzessorische Nutzung (Terasse, Garten, etc.)																Bemerkung		
					20m	25m	30m	35m	40m	45m	50m	55m	60m	65m	70m	75m	80m	85m	90m	95m		100m	
Greifswald	1	85.727	88	72	12	20	11	3	1	4	6	3	2	0	2	2	4	0	0	0	2	Grimmerstraße	
	2	38.595	56	44	9	7	15	3	1	1	3	2	2	0	0	0	0	0	1	0	0	Falladastraße	
	3																						
	4	22.456	23	23	4	6	3	3	1	4	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Steinbeckervorstadt
	5	106.796	45	39	17	7	3	0	0	2	1	0	1	0	1	0	1	0	1	1	4		
	6																						Außenbereich
	7																						Außenbereich
	8	35.925	44	37	8	2	10	6	2	5	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	B-Pläne 40.1 bis 40.3
	9	415.343		36	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	siehe Koitenhagen Fl. 1
	10	99.823	31	12	0	4	3	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	
	11	761.670	293	225	2	17	46	40	29	17	13	14	12	7	5	10	5	1	6	0	1	1	SW I Neubau
	12																						
	13																						
	14																						Gewerbegebiet
	15	243.546	53	29	0	0	0	2	1	3	8	0	1	0	1	2	1	1	0	1	8	8	Gewerbegebiet
	16	58.388	31	29	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	Bplan 110 /GE Bplan 87
	17	482.481	705	634	31	72	184	106	48	93	78	7	7	1	1	2	0	2	0	0	2	2	Stadtrandsiedlung
	18	137.113	116	96	20	11	38	7	1	2	6	1	3	0	0	0	1	2	2	0	2	2	Mühlenweg
		38.682	32	30	10	6	12	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Ziegelhof
	19																						Außenbereich
	20																						Außenbereich
	21																						
	22	239.849	254	224	4	20	38	34	53	27	20	6	9	10	2	0	1	0	0	0	0	0	Obstbausiedlung
	23	267.939	132	90	12	33	12	2	2	3	2	3	0	4	5	4	3	1	1	1	2	2	
	24																						
	25	52.392	125	47	36	2	2	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	Innenstadtkern
	26	48.524	178	120	45	49	16	5	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	27																						
	28																						
	29																						
	30																						
	31																						
	32																						
	33																						
	34																						
	35	138.914	59	47	1	11	6	7	7	5	3	1	0	2	0	1	0	0	1	1	1	1	Fettenvorstadt
	36	132.709	92	84	7	23	18	9	9	1	5	2	3	2	2	0	0	0	0	0	3	3	
	37																						
	38	142.598	25	13	3	2	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	2	0	2	2	
	39																						Außenbereich
	40																						
	41	193.493	470	398	153	104	84	24	22	6	3	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	Fleischervorstadt
	42																						
	43																						
	44	74.951	72	51	0	11	13	7	5	5	2	2	1	1	0	2	0	1	0	1	0	0	
	45	129.588	133	112	0	22	30	15	12	10	8	5	2	2	0	1	1	0	0	0	4	4	
	46	209.052	135	112	13	47	34	7	0	0	3	0	0	0	1	0	1	0	0	0	6	6	
47	169.507	92	77	1	6	46	4	13	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	5	5		

Friedrichshag.	1	162.935	20	20	0	0	3	3	7	3	1	0	2	0	0	0	0	0	0	1			
	2	53.734	25	25	0	1	6	5	3	7	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0		
	3	185.902	42	42	1	6	3	3	6	8	9	3	0	0	0	0	1	0	1	0	1		
	4																					Außenbereich	
Wieck	1	157.657	246	170	26	26	34	19	34	10	6	2	4	1	3	0	3	0	1	0	1		
Eldena	1																					Außenbereich	
	2																					Außenbereich	
	3																						
	4																						
	5																						
	6																						
	7	166.398	206	167	18	56	22	15	26	10	6	3	10	0	0	0	1	0	0	0	0		
	8																						
	9	414.749	355	237	93	33	67	15	7	11	3	1	1	0	2	1	1	0	1	0	1		
Groß-Schönw.	1	134.646	139	109	3	32	20	26	11	4	3	3	1	1	0	1	1	0	2	1	0	B-Plangebiet	
	2	135.891	20	17	1	3	6	3	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	
Ladebow	1																					Außenbereich	
	2																					Außenbereich	
	3																					Außenbereich	
	4	124.997	95	67	0	37	5	0	7	1	3	4	2	2	1	0	2	1	1	0	1		
	5	138.182	32	20	0	1	7	0	2	1	1	0	0	0	0	5	1	0	0	0	2	0	Gewerbegebiet
	6	125.540	63	57	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	2	nach Gebietstypik gemessen
	7																						Außenbereich
	8	30.778	7	5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	Rest Außenbereich nicht genau gemessen, nur nach der Bebauungstypik zugeordnet
Koitenhagen	1	614.927	391	303	0	253	41	2	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	1		
Riemser Ort	1	175.037	127	92	4	41	21	4	7	3	0	3	0	0	0	2	0	0	0	0	1	6	Arzneimittelwerk
		6.947.434	5.052	4.012	534	1.027	918	381	326	250	197	71	67	35	42	33	29	10	20	9	63	4.012	
Aufteilung Tiefengrundstücke in %						13,3	25,6	22,9	9,5	8,1	6,2	4,9	1,8	1,7	0,9	1,0	0,8	0,7	0,2	0,5	0,2	1,6	100,0

Es wurden im Stadtgebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bezüglich der Bautiefe 4.012 Grundstücke gemessen. Die meisten Grundstücke (25,6%) wiesen eine Bebauungstiefe von 25m aus, wobei 90,55% aller gemessenen Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m ausweisen.

Ermittlung der ortsüblichen Bebauungstiefe

Prozentuale Verteilung der Grundstücke einschließlich nicht untersuchter Flure

Gemarkung	Flur	Fläche in m²	Anzahl Flurst.	Anzahl Grundst.	Verteilung der Bebauungstiefe incl. 10m bauakzessorische Nutzung (Terasse, Garten, etc.) in Prozent bezogen auf die Anzahl der Grundstücke																Referenz	bis 50 m in Prozent		
					20m	25m	30m	35m	40m	45m	50m	55m	60m	65m	70m	75m	80m	85m	90m	95m			100m	
Greifswald	1	85.727	88	72	16,67	27,78	15,28	4,17	1,39	5,56	8,33	4,17	2,78	0,00	2,78	2,78	5,56	0,00	0,00	0,00	2,78	79,17		
	2	38.595	56	44	20,45	15,91	34,09	6,82	2,27	2,27	6,82	4,55	4,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,27	0,00	0,00	88,64		
	3				17,39	26,09	13,04	13,04	4,35	17,39	0,00	8,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung HGW, Flur 4	91,30	
	4	22.456	23	23	17,39	26,09	13,04	13,04	4,35	17,39	0,00	8,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91,30	
	5	106.796	45	39	43,59	17,95	7,69	0,00	0,00	5,13	2,56	0,00	2,56	0,00	2,56	0,00	2,56	0,00	2,56	2,56	10,26	76,92		
	6																						Außenbereich	
	7																						Außenbereich	
	8	35.925	44	37	21,62	5,41	27,03	16,22	5,41	13,51	0,00	5,41	2,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,70	89,19	
	9	415.343		36	0,00	0,00	88,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,89	
	10	99.823	31	12	0,00	33,33	25,00	0,00	25,00	8,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,33	91,67	
	11	761.670	293	225	0,89	7,56	20,44	17,78	12,89	7,56	5,78	6,22	5,33	3,11	2,22	4,44	2,22	0,44	2,67	0,00	0,44	72,89		
	12				0,00	0,00	0,00	6,90	3,45	10,34	27,59	0,00	3,45	0,00	3,45	6,90	3,45	3,45	0,00	3,45	27,59	Gemarkung HGW, Flur 15	48,28	
	13				0,00	0,00	0,00	6,90	3,45	10,34	27,59	0,00	3,45	0,00	3,45	6,90	3,45	3,45	0,00	3,45	27,59	Gemarkung HGW, Flur 15	48,28	
	14				0,00	0,00	0,00	6,90	3,45	10,34	27,59	0,00	3,45	0,00	3,45	6,90	3,45	3,45	0,00	3,45	27,59	Gemarkung HGW, Flur 15	48,28	
	15	243.546	53	29	0,00	0,00	0,00	6,90	3,45	10,34	27,59	0,00	3,45	0,00	3,45	6,90	3,45	3,45	0,00	3,45	27,59		48,28	
	16	58.388	31	29	0,00	0,00	93,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,90	93,10	
	17	482.481	705	634	4,89	11,36	29,02	16,72	7,57	14,67	12,30	1,10	1,10	0,16	0,16	0,32	0,00	0,32	0,00	0,00	0,32	96,53		
	18	137.113	116	96	20,83	11,46	39,58	7,29	1,04	2,08	6,25	1,04	3,13	0,00	0,00	0,00	1,04	2,08	2,08	0,00	2,08	88,54		
		38.682	32	30	33,33	20,00	40,00	0,00	0,00	0,00	3,33	0,00	3,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96,67		
	19																						Außenbereich	
	20																						Außenbereich	
	21				10,78	33,53	13,17	8,98	15,57	5,99	3,59	1,80	5,99	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung Eldena, Flur 7	91,62	
	22	239.849	254	224	1,79	8,93	16,96	15,18	23,66	12,05	8,93	2,68	4,02	4,46	0,89	0,00	0,45	0,00	0,00	0,00	0,00	87,50		
	23	267.939	132	90	13,33	36,67	13,33	2,22	2,22	3,33	2,22	3,33	0,00	4,44	5,56	4,44	3,33	1,11	1,11	1,11	2,22	73,33		
	24				76,60	4,26	4,26	4,26	2,13	4,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,26	Gemarkung HGW, Flur 25	95,74
	25	52.392	125	47	76,60	4,26	4,26	4,26	2,13	4,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,26	95,74	
	26	48.524	178	120	37,50	40,83	13,33	4,17	3,33	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	
	27				37,50	40,83	13,33	4,17	3,33	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung HGW, Flur 26	100,00
	28				37,50	40,83	13,33	4,17	3,33	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung HGW, Flur 26	100,00
	29				76,60	4,26	4,26	4,26	2,13	4,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,26	Gemarkung HGW, Flur 25	95,74
	30				38,44	26,13	21,11	6,03	5,53	1,51	0,75	0,25	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung HGW, Flur 41	99,50
	31				37,50	40,83	13,33	4,17	3,33	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung HGW, Flur 26	100,00
	32				37,50	40,83	13,33	4,17	3,33	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung HGW, Flur 26	100,00
	33				76,60	4,26	4,26	4,26	2,13	4,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,26	Gemarkung HGW, Flur 25	95,74
	34				37,50	40,83	13,33	4,17	3,33	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung HGW, Flur 26	100,00
	35	138.914	59	47	2,13	23,40	12,77	14,89	14,89	10,64	6,38	2,13	0,00	4,26	0,00	2,13	0,00	0,00	2,13	2,13	2,13	85,11		
	36	132.709	92	84	8,33	27,38	21,43	10,71	10,71	1,19	5,95	2,38	3,57	2,38	2,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,57	85,71	
	37				4,89	11,36	29,02	16,72	7,57	14,67	12,30	1,10	1,10	0,16	0,16	0,32	0,00	0,32	0,00	0,00	0,32	Gemarkung HGW, Flur 17	96,53	
	38	142.598	25	13	23,08	15,38	0,00	0,00	7,69	0,00	0,00	0,00	7,69	7,69	0,00	0,00	0,00	7,69	15,38	0,00	15,38	46,15		
	39																						Außenbereich	
	40				13,33	36,67	13,33	2,22	2,22	3,33	2,22	3,33	0,00	4,44	5,56	4,44	3,33	1,11	1,11	1,11	2,22	Gemarkung HGW, Flur 23	73,33	
	41	193.493	470	398	38,44	26,13	21,11	6,03	5,53	1,51	0,75	0,25	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99,50		
	42				13,33	36,67	13,33	2,22	2,22	3,33	2,22	3,33	0,00	4,44	5,56	4,44	3,33	1,11	1,11	1,11	2,22	Gemarkung HGW, Flur 23	73,33	
	43				38,44	26,13	21,11	6,03	5,53	1,51	0,75	0,25	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung HGW, Flur 41	99,50	
	44	74.951	72	51	0,00	21,57	25,49	13,73	9,80	9,80	3,92	3,92	1,96	1,96	0,00	3,92	0,00	1,96	0,00	1,96	0,00	84,31		
	45	129.588	133	112	0,00	19,64	26,79	13,39	10,71	8,93	7,14	4,46	1,79	1,79	0,00	0,89	0,89	0,00	0,00	0,00	3,57	86,61		
	46	209.052	135	112	11,61	41,96	30,36	6,25	0,00	0,00	2,68	0,00	0,00	0,00	0,89	0,00	0,89	0,00	0,00	0,00	5,36	92,86		
47	169.507	92	77	1,30	7,79	59,74	5,19	16,88	0,00	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,30	0,00	0,00	0,00	6,49	92,21			

Friedrichshag.	1	162.935	20	20	0,00	0,00	15,00	15,00	35,00	15,00	5,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	85,00	
	2	53.734	25	25	0,00	4,00	24,00	20,00	12,00	28,00	4,00	0,00	4,00	0,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92,00	
	3	185.902	42	42	2,38	14,29	7,14	7,14	14,29	19,05	21,43	7,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2,38	0,00	2,38	0,00	2,38	0,00	2,38	85,71	
	4	Außenb.																						Außenbereich	
Wieck	1	157.657	246	170	15,29	15,29	20,00	11,18	20,00	5,88	3,53	1,18	2,35	0,59	1,76	0,00	1,76	0,00	0,59	0,00	0,59	0,00	0,59	91,18	
Eldena	1	Außenb.																					Außenbereich		
	2	Außenb.																					Außenbereich		
	3				39,24	13,92	28,27	6,33	2,95	4,64	1,27	0,42	0,42	0,00	0,84	0,42	0,42	0,00	0,42	0,00	0,42	0,00	0,42	Gemarkung Eldena, Flur 9	96,62
	4				15,29	15,29	20,00	11,18	20,00	5,88	3,53	1,18	2,35	0,59	1,76	0,00	1,76	0,00	0,59	0,00	0,59	0,00	0,59	Gemarkung Wieck, Flur 1	91,18
	5				10,78	33,53	13,17	8,98	15,57	5,99	3,59	1,80	5,99	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung Eldena, Flur 7	91,62
	6	Außenb.																						Außenbereich	
	7	166.398	206	167	10,78	33,53	13,17	8,98	15,57	5,99	3,59	1,80	5,99	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91,62	
	8				10,78	33,53	13,17	8,98	15,57	5,99	3,59	1,80	5,99	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Gemarkung Eldena, Flur 7	91,62
	9	414.749	355	237	39,24	13,92	28,27	6,33	2,95	4,64	1,27	0,42	0,42	0,00	0,84	0,42	0,42	0,00	0,42	0,00	0,42	0,00	0,42	96,62	
Groß-Schönw.	1	134.646	139	109	2,75	29,36	18,35	23,85	10,09	3,67	2,75	2,75	0,92	0,92	0,00	0,92	0,92	0,00	1,83	0,92	0,00	0,00	90,83		
	2	135.891	20	17	5,88	17,65	35,29	17,65	0,00	0,00	5,88	5,88	0,00	5,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,88	82,35		
Ladebow	1	Außenb.																					Außenbereich		
	2	Außenb.																					Außenbereich		
	3	Außenb.																					Außenbereich		
	4	124.997	95	67	0,00	55,22	7,46	0,00	10,45	1,49	4,48	5,97	2,99	2,99	1,49	0,00	2,99	1,49	1,49	0,00	1,49	0,00	1,49	79,10	
	5	138.182	32	20	0,00	5,00	35,00	0,00	10,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00	5,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	60,00		
	6	125.540	63	57	0,00	91,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,51	91,23		
	7	Außenb.																					Außenbereich		
	8	30.778	7	5	0,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,00		
Koitenhagen	1	614.927	391	303	0,00	83,50	13,53	0,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,33	97,69			
Riemser Ort	1	175.037	127	92	4,35	44,57	22,83	4,35	7,61	3,26	0,00	3,26	0,00	0,00	0,00	2,17	0,00	0,00	0,00	1,09	6,52	86,96			
		6.947.434	5.052	4.012	17,48	23,64	19,49	7,48	7,37	5,78	4,76	1,78	1,83	0,87	1,54	1,45	0,96	0,52	0,66	0,59	3,80	86,00			

Beschreibung der Flure, die tatsächlich gemessen wurden	Vergleichsflure	Bautiefen
Wegen der uneinheitlichen Struktur im Bereich der Hans-Fallada-Straße und dem Karl-Marx-Platz wurde die Flur 2 grundstücksgenau ausgemessen.	Keine Vergleichsflure	In der Flur 2 weisen 88,6% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.
Die Bebauung in der Flur 25 ist durch überwiegend geschlossene Bauweise als Straßenrandbebauung gekennzeichnet. Die Grundstücke sind in den Altbaubereichen sehr klein. Häufig sind einseitige Seitenflügel vorhanden. Damit wird ein hohes Versiegelungsverhältnis erreicht. In der Flur ist ein Quartier mit Solitären der Universität bebaut, die Bebauung ist trotz der freistehenden Gebäude ebenfalls hochverdichtet. Des Weiteren sind auch die Umgestaltungsgebiete aus DDR-Zeiten vorhanden. Hier ist das Versiegelungsverhältnis etwas niedriger, da auf Hofbebauung in der Regel verzichtet wurde. In diesen Bereichen sind jedoch häufig Stellplätze angeordnet.	Die Flure 24, 29 und 33 sind mit der Bebauungsstruktur der Flur 25 vergleichbar. Auch in diesen Fluren sind Straßenrandbebauungen mit Seitenflügeln bzw. Hinterlandbebauungen sowie Solitäre auf großen Grundstücken (Universitätsbauten, Amtsgericht, Museum...) vorhanden.	In der Flur 25 weisen 95,7% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.
Die Flur 26 ist ebenfalls in der Greifswalder Innenstadt und ist ähnlich wie die Flur 25 bebaut: Straßenrandbebauungen in geschlossener Bauweise, Altbaubereiche mit Seitenflügeln auf kleinen Grundstücken, Umgestaltungsgebiete ohne Hofbebauung allerdings mit Stellplätzen. Solitärbauten sind hingegen nicht vorhanden.	Die Flure 27, 28, 31, 32 und 34 weisen ebenfalls diese typischen Merkmale auf. Lediglich die Bebauung in der südlichen Kuhstraße und der Schützenstraße sowie die Marienkirche bilden eine Ausnahme, wobei Veränderungen der Situation z.B. durch ergänzende Bebauungen durchaus denkbar sind.	In der Flur 26 weisen 100% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.

<p>Die Flur 41 ist eine Wohnvorstadt aus der Gründerzeit. Die mehrgeschossigen Wohngebäude sind überwiegend als Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise angeordnet. Auf einigen Grundstücken sind Seitenflügel vorhanden, die meist nicht sehr tief in das Grundstück ragen. In einem kleinen Teilgebiet stehen Gebäude in offener Bauweise (Schule, Turnhalle, Gebäude an der Goethestraße). Diese sind manchmal etwas von der Straße abgerückt, so dass ein Vorgartenbereich o.ä. entsteht. Damit geht auch eine etwas größere Bautiefe einher.</p>	<p>Die Flure 30 und 43 haben ebenfalls diesen Wohnvorstadtcharakter. In der Rosa-Luxemburg-Straße sind vereinzelt Gebäude in offener Bauweise mit Vorgartenbereichen. Im Verhältnis zur Fläche der Flur entspricht dieser Anteil der Fläche der Flur 41. In der Flur 41 ist trotz teilweiser offener Bebauung und Vorgärten die Ausrichtung zur Straße. Nur vereinzelt werden größere Bautiefen erreicht.</p>	<p>In der Flur 41 weisen 99,5% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>
<p>Die Bautiefen in den Fluren 5, 44 und 45 (nördlich des Rycks und nördliche Mühlenvorstadt) wurden grundstücksgenau ermittelt, da die Strukturen sich innerhalb der Flure sehr unterscheiden.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>Flur 5 weisen 76,9% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus. Flur 44 weisen 84,3% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus. Flur 45 weisen 86,6% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>
<p>Der bebaute Teil der Flur 8 (nördlich der Wolgaster Straße) ist durch die Bebauungspläne Nr. 40.1, Nr. 40.2 und Nr. 40.3 belegt. Hier sind aufgrund der Bebauungsplanungen kurze Grundstücke entstanden. Die Bautiefen können den Bebauungsplänen entnommen werden.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>In der Flur 8 weisen 89,2% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>

<p>Die Bautiefen in den Fluren 10, 46, 47 (Gelände des Campus am Berthold-Beitz-Platz) wurden grundstücksgenau ermittelt, da die Strukturen sich innerhalb der Flure sehr unterscheiden. Hier sind sehr große Solitärbauten (Klinikum, BDH-Klinik) und auch kleinere Wohnhäuser vorhanden.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>Flur 10 von 12 Grst. 4 Grst. (33,3%) Bautiefe von 25 m, wobei 91,7% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m ausweisen. Flur 46 von 112 Grst. haben 47 Grst. (42%) Bautiefe von 20m, wobei 92,9% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m ausweisen. Flur 47 von 77 Grst. 46 Grst. (59,7%) Bautiefe von 30m, wobei 92,2% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m ausweisen.</p>
<p>Auf der Flur 23 (südliche Mühlenvorstadt) stehen die Gebäude überwiegend als Straßenrandbebauung in offener Bauweise. Einige Grundstücke sind jedoch auch in größeren Grundstückstiefen bebaut (Wohnblöcke in der Peter-Warschow-Straße, Landratsamt und Behindertenwerkstätten in der Feldstraße).</p>	<p>Diese Typik wiederholt sich in den Fluren 40 und 42. In vielen Abschnitten der Straßen ist Straßenrandbebauung und einige Grundstücke sind durch große Bautiefen geprägt (Polizei, quer zur Feldstraße und zum Birnenweg stehende Wohnblöcke).</p>	<p>In der Flur 23 haben von 90 Grundstücken 33 Grundstücke (36,7%) eine Bautiefe von 25m, wobei 73,3% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m ausweisen.</p>
<p>Die Flur 22 wurde grundstücksgenau ausgemessen, da in der Obstbausiedlung sehr unterschiedliche Grundstücksverhältnisse und Bautiefen sind.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>In der Flur 22 haben von 224 Grundstücken 53 Grundstücke (23,7%) eine Bautiefe von 40m, wobei 87,5 aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m ausweisen.</p>

<p>In der Flur 11 überwiegt der Anteil des Geschosswohnungsbaus in industrieller Fertigung. Da zu DDR-Zeiten in solchen Siedlungen ein hoher Standardisierungsgrad bestand, ist auch die Siedlungsstruktur sehr einheitlich: mehrgeschossige Wohnblöcke, ergänzt durch Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe. Die Nichtwohngebäude haben oftmals eine fast quadratische Grundfläche, wodurch auch andere Bautiefen erreicht werden. In kleineren Randbereichen der Flur sind auch Einfamilienhäuser (Lehmaussiedlung, südliche Obstbausiedlung) vorhanden. Ebenfalls in der Flur sind die brach liegenden Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 38 – Sandfuhr-.</p>	<p>Die Flur 9 HGW, die Flur 1 der Gemarkung Koitenhagen und die Flure 3 und 9 der Gemarkung Eldena wurden flächenmäßig aufgeteilt. Ein Teil der Flure entsprechen der Gebietstypik von Schönwalde I. Hier sind ebenfalls Wohngebäude in Geschossbau in industrieller Fertigung. Ein Teil der Flure sind jedoch mit der Struktur der Obstbausiedlung vergleichbar. Ergänzt wird das durch Schulen, Kindertagesstätten, Stadtteilzentren, Tankstellen, der Feuerwehr und einer Rettungswache.</p>	<p>Flur 11 HGW weisen 72,9% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus. Flur 9 HGW weisen 88,9% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus. Flur 1 Koitenhagen weisen 97,7 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus Flur 9 Eldena weisen 96,6 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>
<p>Die Flur 4 auf der östlichen Seite der Stralsunder Straße ist durch eine Straßenrandbebauung in meist geschlossener aber auch in offener Bauweise geprägt. Häufig sind auf den rückwärtigen Bereichen Hauptnutzungen vorhanden (ehemalige Seilerei, Baubetrieb in der Salinenstraße 43). Einige Gebäude haben auch Seitenflügel (Salinenstraße 46-48, 51, Stralsunder Straße 10, 12-15).</p>	<p>Die Flur 3, also die Westseite der Stralsunder Straße ist ebenso strukturiert. Im Wesentlichen stehen die Gebäude direkt an der Straße. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind jedoch ebenfalls Hauptnutzungen vorhanden (Tankstelle, Kfz-Werkstatt, 3 Wohngebäude). Einige Gebäude haben auch Seitenflügel bzw. eine größere Bautiefe (Stralsunder Straße 43-46, Getränkemarkt).</p>	<p>In der Flur 4 weisen 91,3 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>

<p>In der Flur 17 sind die Gebäude überwiegend in der Nähe der Erschließungsstraßen errichtet worden. Teilweise sind hier überlange Grundstücke vorhanden, welche jedoch im rückwärtigen Bereich als Garten genutzt werden. In der alten Stadtrand-siedlung wurden 2 Bebauungspläne erstellt, die jederzeit eine Nachverdichtung auf den überlangen Grundstücken erlauben. Lediglich ein Teilbereich wurde bislang nicht überplant, so dass hier eine Hinterlandbebauung weitestgehend ausgeschlossen ist. Die Flur weist mit freistehenden Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern den typischen Vorstadtcharakter des 20. Jahrhunderts auf. Die schon realisierten Nachverdichtungen stammen vorwiegend aus dem ausgehenden 20. und beginnenden 21. Jahrhundert.</p>	<p>Die Bebauung der Flur 37 hat eine ähnliche Entstehungsgeschichte und weist daher eine ähnliche Struktur auf. In Teilbereichen der Flur sind auf sogenannten Pfeifengrundstücken bzw. über Privatstraßen Nachverdichtungen entstanden. Auf der Ostseite der Heinrich-Heine-Straße werden die Grundstücke in den rückwärtigen Bereichen als Gärten genutzt. Eine bauliche Vorprägung ist in diesen Grundstücksbereichen nicht vorhanden. Damit sind hier auch keine Hinterlandbebauungen möglich.</p>	<p>In der Flur 17 weisen 96,5 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>
<p>Wegen der uneinheitlichen Struktur wurden die Flure 35 und 38 wurden grundstücksgenau ausgemessen.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>In der Flur 35 weisen 85,1 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus. In der Flur 38 46,2% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>
<p>Die Flur 39 liegt überwiegend im Außenbereich. Es sind nur 4 Grundstücke an der Scharnhorststraße bebaut.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>Die in der Flur 39 bebauten Grundstücke weisen alle eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>

<p>Die Flur 16 liegt überwiegend im Außenbereich. Eine Bebauung ist lediglich im Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße- (Selma-Lagerlöf-Straße) und im Bebauungsplan Nr. 87, der mit einem kleinen Teilbereich in der Flur liegt. Die möglichen Bautiefen gemäß den Bebauungsplänen wurden ausgemessen.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>In den B-Plangebietten der Flur 16 weisen 93,1% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>
<p>Der bebaute Bereich der Flur 15 ist gewerblich und industriell geprägt (Bebauungsplan Nr. 18.1 - Herrenhufen Süd-). Auf den sehr großen Grundstücken werden auch sehr große Bautiefen erreicht. Die Versiegelungsverhältnisse sind hoch.</p>	<p>Die Grundstücke in den Fluren 12, 13 und 14 werden ebenfalls überwiegend gewerblich genutzt (z.B. in den Bebauungsplänen Nr. 22 –Helmshäger Berg-, Nr. 6 – Technologiezentrum-). Auch die Gebäude der Johanna Odebrecht Stiftung erreichen eine sehr große Bautiefe.</p>	<p>Die Flure 12, 13, 14 und 15 sind Gewerbegebiete mit teilweise sehr großen Grundstücken, wovon 50 % eine Bautiefe ausweisen.</p>
<p>Wegen der uneinheitlichen Struktur in der Flur 18 wurde die Flur grundstücksgenau ausgemessen. Die Bautiefen können den Bebauungsplänen Nr. 21 - Ziegelhof Süd und Nr. 41 – Am Mühlenweg entnommen werden.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>In der Flur 18 weisen 90,5 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>
<p>Da die Grundstückslängen und damit die möglichen Bautiefen südlich und nördlich der Grimmer Straße sehr unterschiedlich sind, wurden auch in den Fluren 1 und 36 die Bautiefen grundstücksgenau ausgemessen.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>In den Fluren 1 und weisen 85% aller Grundstücke von Bautiefe von 20 m bis 50 m aus.</p>

<p>Die Bebauung in der Flur 7 der Gemarkung Eldena weist einen Vorstadtcharakter auf. Es sind überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Etwaige Mehrfamilienhäuser haben kleinere Grundflächen, die aber auch im vorderen Bereich der Grundstücke stehen. Große Grundstücke wurden häufig durch Hinterlandbebauungen nachverdichtet. Trotz dieser Nachverdichtungen überwiegt jedoch die Streubebauung. Städtebauliche Ausreißer sind das Ortsteilzentrum Eldena und der Wohnblock im Franz-Wehrstedt-Weg, wo die Gebäude hinsichtlich der Grundfläche größer sind und damit größere Bautiefen erreicht werden.</p>	<p>Die Flur 21 HGW und die Flure 5 und 8 der Gemarkung Eldena weisen auch diesen Vorstadtcharakter auf. Die Gebäude sind in der Regel im vorderen Drittel der Grundstücke errichtet worden. Östlich der Hainstraße in der Flur 8, Gemarkung Eldena sind einige Hinterlandbebauungen vorhanden, so dass auch in dieser Flur einige Ausreißer hinsichtlich von den sonstigen Bautiefen zu verzeichnen sind. In der Rostocker Straße in der Flur 5, Gemarkung Eldena ist das ebenfalls vereinzelt der Fall. Gleiches wiederholt sich mit dem Steinmetzbetrieb Am Neuen Friedhof (Flur 21).</p>	<p>In der Flur 7 Eldena weisen 91,6% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>
<p>Die Bautiefen beidseitig des Rycks in der Flur 1 der Gemarkung Wieck wurde grundstücksgenau gemessen. Nördlich des Rycks im alten Fischerdorf ist die Bebauung sehr kleinteilig. Auf der Südseite des Rycks ist eine völlig andere Bebauungsstruktur. Hier sind große Baukörper auf großen Grundstücken. Überwiegend sind große Bautiefen vorhanden.</p>	<p>Die Bebauung der Flur 4, Gemarkung Eldena ist ebenfalls sehr tief. Sie ist hinsichtlich der Bautiefen mit der Bebauung südlich des Rycks der Flur 1 von Wieck vergleichbar. Zwar sind die Baukörper häufig nicht so groß, aber auf einigen Grundstücken sind Gebäude in der 2. Reihe vorhanden.</p>	<p>In der Flur 1 weisen 91,2 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>
<p>In der Flur 8 der Gemarkung Ladebow wurden die bebauten Grundstücke Kegelkamp grundstücksgenau gemessen. Der größte Teil der Flur liegt im Außenbereich und ist unbebaut.</p>	<p>Keine Vergleichsflure</p>	<p>In der Flur 8 Ladebow weisen 80% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.</p>

Die Flur 5 , Gemarkung Ladebow umfasst das Hafengelände. Die zulässigen Bautiefen können dem Bebauungsplan Nr. 14 – Hafen Ladebow entnommen werden.	Keine Vergleichsflure	In der Flur 5 Ladebow haben von 20 Grundstücken 7 Grundstücke (35%) eine Bautiefe von 30m , wobei 60 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m ausweisen.
In der Flur 4 , Gemarkung Ladebow liegen die übergroßen Grundstücke an der Thomas-Müntzer-Straße. Diese sind laut Bebauungsplan Nr. 101 auch in der 2. Reihe bebaubar. Durch die neuen Straßen in der Margarethe-Lachmund-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße ergeben sich im Bebauungsplangebiet Nr. 52 nicht mehr so große Bautiefen. Die Flur wurde grundstücksgenau gemessen.	Keine Vergleichsflure	In der Flur 4 Ladebow weisen 79,1 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.
Die Flur 6 der Gemarkung Ladebow ist sehr unterschiedlich strukturiert (Einfamilienhäuser in der Moorweide, Geschosswohnungsbau in der ehem. Offizierssiedlung). Daher wurde diese Flur grundstücksgenau gemessen.	Keine Vergleichsflure	In der Flur 6 Ladebow weisen 91,2% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.
Die Flur 3 der Gemarkung Ladebow liegt im Außenbereich. Lediglich ein Teilbereich ist baulich genutzt (Kläranlage, 2 Mitarbeiterwohnhäuser).	Keine Vergleichsflure	
Die Struktur in Riemserort ist sehr unterschiedlich: kleinteilige Einzelhausbebauung, Geschosswohnungsbau und gewerbliche Anlagen. Die Flur 1 ist mit keiner anderen Flur vergleichbar und wurde daher grundstücksgenau ausgemessen.	Keine Vergleichsflure	In der Flur 1 Riemserort weisen 87 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.

Die Flure 1 und 2 der Gemarkung Groß Schönwalde lassen sich ebenfalls nicht anderen Fluren zuordnen, da neben einer gleichmäßigen Bebauungsstruktur im Bebauungsplan Nr. 51 auch Außenbereichsflächen bzw. eine sehr verstreute Bebauung vorhanden sind. Sie wurden grundstücksgenau gemessen.	Keine Vergleichsflure	In der Flur 1 Groß Schönwalde weisen 90,8% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus. In der Flur 2 Groß Schönwalde weisen 82,4 % aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.
Wegen der uneinheitlichen Strukturen in Friedrichshagen wurden die Flure 1, 2 und 3 grundstücksgenau ausgemessen.	Keine Vergleichsflure	In den Fluren 1-3 Friedrichshagen weisen 87,3% aller Grundstücke eine Bautiefe von 20m bis 50m aus.

Alle Flure ohne weitere Angaben sind Gemarkung Greifswald.

Folgende Flure liegen im Außenbereich und sind unbebaut bzw. haben keinen Kanalanschluss:

Gemarkung Greifswald Flur 6, 7 , 19 und 20

Gemarkung Eldena Flur 1, 2 und 6

Gemarkung Ladebow Flur 1, 2 und 7

Gemarkung Friedrichshagen Flur 4

Die Gemarkung Insel Riems, Flur 1 wurde nicht in die Tabelle aufgenommen, da dort lt. Aussage vom Abwasserwerk (Frau Siekmeier) keine öffentliche Entsorgung von Abwasser erfolgt.

Die dort vorhandenen Leitungen gehören dem Friedrich-Löffler-Institut.