



**BS-Beschluss öffentlich**  
B556-20/17

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/993

Erfassungsdatum: 28.03.2017

**Beschlussdatum:**  
22.05.2017

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße -; Änderungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	04.04.2017	5.16				
Ortsteilvertretung Innenstadt	26.04.2017	7.2		8	0	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	03.05.2017	7.1		10	0	4
Hauptausschuss	08.05.2017	5.12	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	22.05.2017	6.4		34	0	0

Birgit Socher  
Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

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

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – wie folgt:

- Der Bebauungsplan Nr. 65 – Grimmer Straße – soll gemäß § 2 Absatz 1 und § 1 Absatz 8 i. V. m. § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan Anlage 1) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden.  
Ziel ist es, eine Teilfläche der privaten Grünfläche des Flurstücks 3/11 umzuwandeln in eine allgemeine Wohngebietsfläche unter Beibehaltung der Festsetzungen und Gestaltungsmerkmale des bestehenden Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße -.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 i.V.m. § 13a Absatz 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Grimmer Straße“ liegt innerhalb des Flurstücks 3/11 der Flur 36. Eine Teilfläche (ca. 610 m<sup>2</sup>) des Flurstücks 3/11 ist als private Grünfläche ausgewiesen. Auf diesem Areal befindet sich ein kleiner Teich, Rasenfläche und geringer Baumbestand. Von dieser privaten Grünfläche sollen ca. 290 m<sup>2</sup> (Größe des Änderungsbereichs) in eine allgemeine Wohngebietsfläche mit einem Baufeld von ca. 125 m<sup>2</sup> Größe umgewandelt werden.

Geplant ist ein Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> (Abmaße 9,50m x 13,0m), welches neben dem vorhandenen Teich errichtet werden soll. Größe und Beschaffenheit des Teiches bleiben unverändert. An dem geplanten Wohngebäude ist eine Außenterrasse vorgesehen, die als Steganlage oberhalb des Teiches/ Wassers errichtet wird. Das geplante Wohngebäude fügt sich, unter Einhaltung sämtlicher Abstandsflächen, harmonisch in die bestehende Bebauung ein. Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 3/10, welches ebenfalls im Eigentum des Besitzers vom Flurstück 3/11 ist. Zusätzliche Versiegelungsflächen für Zuwegung/ Stellplatz sind mit Ökopflaster geplant. Bei dem geplanten Vorhaben bleibt der Baumbestand unberührt.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist es notwendig, die Gebäudegrundfläche als Wohnbaufläche im besagten B-Plan auszuweisen. Die geplanten Veränderungen haben keine weiteren Auswirkungen auf die nachbarliche Umgebung. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - übernimmt die Festsetzungen und Gestaltungsmerkmale des bestehenden Bebauungsplans.

Die private Grünfläche wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - in der Ausgleichs- und Ersatzberechnung berücksichtigt. Im jetzigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans gemäß §13a BauGB ist eine erneute Umweltprüfung nicht erforderlich. Da jedoch eine Teilfläche der privaten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet und somit in versiegelte Fläche umgewandelt werden soll, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Als Kompensation für die geplante Versiegelung sowie für die Verkleinerung der privaten Grünfläche ist gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eine Pflanzung von 5 Bäumen notwendig. Nach einer Empfehlung der Naturschutzabteilung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist die Neuanpflanzung auf dem privaten Grundstück südlich des Spielplatzes (Flurstück 12/3, Flur 36, Gemarkung Greifswald) vorstellbar. Der ökologische Bestand auf der Grünfläche ist vorab durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu untersuchen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abgestimmt. Es bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches (Innenbereich) sowie der baulichen Vorprägung kann die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche bleibt mit ca. 290 qm deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm und es bestehen weder Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Ausschlussgründe nach § 13a BauGB werden nicht gesehen.

Der Bebauungsplan soll durch den Eigentümer der Fläche des Änderungsbereichs auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages geändert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Anlagen:**

1. Plan der Abgrenzung des Änderungsbereichs



Anlage 1 zum Änderungsbeschluss

# 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 - Grimmer Straße -

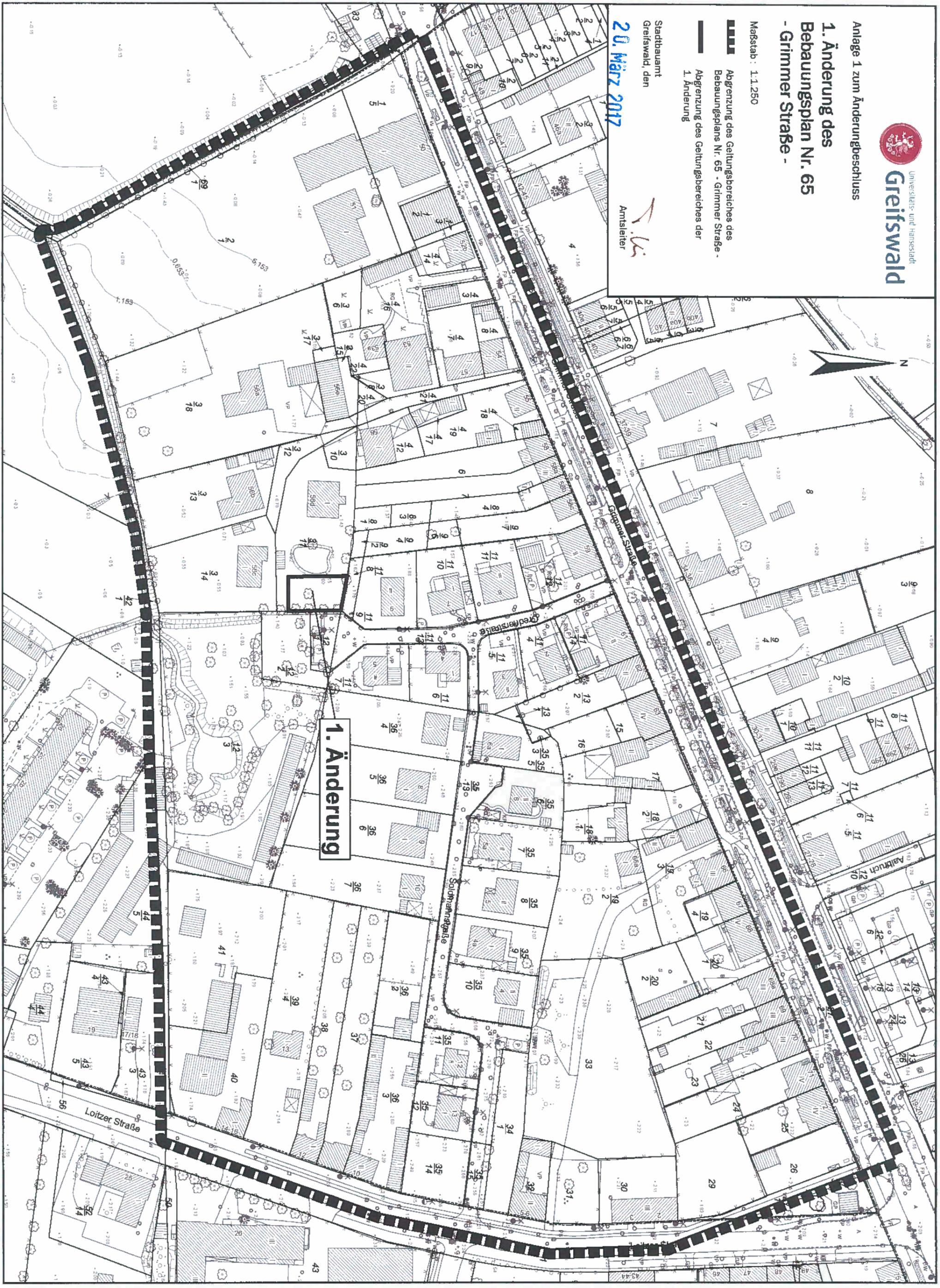
Maßstab : 1:1.250

-  Abgrenzung des Geltungsbereiches des  
Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße -
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches der  
1. Änderung

Stadtbauamt  
Greifswald, den

**20. März 2017**

*T. Wi.*  
Amtsleiter



**1. Änderung**

Loitzer Straße

Soldatenstraße

Aalbruch 12