



**BS-Beschluss öffentlich**  
B696-26/18

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/1335  
Erfassungsdatum: 29.01.2018

**Beschlussdatum:**  
12.04.2018

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße -; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	06.02.2018	5.12				
Ortsteilvertretung Innenstadt	28.02.2018	9.4		3	4	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	06.03.2018	8.5		11	1	3
Hauptausschuss	19.03.2018	5.7	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	12.04.2018	8.9		21	12	4

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 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – wie folgt:

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) sind gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 4 Absatz 2 BauGB zu dem v. g. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – einschließlich Begründung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – und dessen Begründung ist ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 65 – Grimmer Straße – ist am 25.03.2009 in Kraft getreten. Der ursprüngliche B-Plan sieht die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes vor.

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Grimmer Straße - liegt innerhalb des Flurstücks 3/11 der Flur 36. Eine Teilfläche des Flurstücks 3/11 (ca. 610 m<sup>2</sup>) ist als private Grünfläche ausgewiesen. Von dieser privaten Grünfläche sollen ca. 290 m<sup>2</sup> (Größe des Änderungsbereichs) in eine allgemeine Wohngebietsfläche (WA 8) mit einem Baufeld von ca. 125 m<sup>2</sup> Größe umgewandelt werden.

Geplant ist ein Einzelhaus (1 WE) mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> (Abmaße 9,50m x 13,0m), welches neben dem vorhandenen privaten Teich errichtet wird. 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 des neuen Baufeldes WA 8 erfolgt über den anliegenden Wendehammer der Erschließungsstraße Crednerstraße. Zusätzliche Flächen für Zuwegung und Stellplatz sind mit Ökopflaster geplant.

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 wird, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Als Kompensation für die geplante Versiegelung sowie für die Verkleinerung der privaten Grünfläche ist gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Pflanzung von 5 Bäumen vorgesehen. Die Neuanpflanzung der Bäume wird auf dem privaten Grundstück südlich des Spielplatzes (Flurstück 12/3, Flur 36, Gemarkung Greifswald) festgesetzt. Der ökologische Bestand auf der Grünfläche ist durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht worden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abgestimmt. Es bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände.

Da die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 in Kraft getreten ist, ist zur Änderung gemäß § 1 Absatz 8 BauGB ein Änderungsverfahren durchzuführen. 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 Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 soll durch den Eigentümer der Fläche auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages geändert werden.

Die geplanten Änderungen 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.

Der Bebauungsplan bleibt mit der 1. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 22.05.2017 den Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - gefasst. Der

Änderungsbeschluss ist am 30.06.2017 im Greifswalder Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Anlagen:**

1. Plan Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65
2. Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 mit Anlagen

Planzeichnung (Teil A)

1. Änderung B-Plan-Nr. 65 - Grimmer Straße -



Planzeichnerklärung gem. PlanZV und BauNVO für die 1. Änderung

- I. Bestand**
- vorhandene Gebäude
  - Höhenbezug in Metern über HN
  - Flurstücknummer
  - Flurstücksgrenze
  - Böschung
  - Baum
  - Zaun
  - Weig Straße
- II. Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II, III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH 11,00 Firsthöhe
- EFH 0,40 Erdgeschossfußbodenhöhe
- Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erschließungsanlage als Höchstmaß; maßgeblich ist die Höhe der Straßenecke rechtwinklig zu den Grundstücken
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- a offene Bauweise
- b geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- P Öffentliche Parkflächen
- V Verkehrsbenutzter Bereich
- F+R+S Fuß- und Radweg sowie Sonderfahrzeuge
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- P private Grünfläche
- W Zweckbestimmung: Mähweise
- O öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche, die nicht vor dem 1. Juli gemäht werden darf
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Sonstige Planzeichen
- A Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- V Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- III Lampebereich für die jeweilige Fassade
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unentwedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
8. Planzeichen ergänzend zur Planzeichnerverordnung
- DN 25°-45° Dachneigung 10°-30° (§ 86 LBauO M-V)
- Abbruch vorhandener Gebäude
- Poller
- Hauptfrischrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Satteldach (§ 86 LBauO M-V)
- Abgrenzung Änderungsbereich
- Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom ... beschlossen wurden.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 8) § 4 BauNVO
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ist folgende Nutzung, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig ist, ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
  - Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
2. Zulässige Nutzung in den Mischgebieten (MI 1 - MI 5) § 6 BauNVO
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.
3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
- a = Abweichende Bauweise als halboffene Bauweise, die Gebäude sind an jeweils einer gemeinsamen Grundstücksgrenze innerhalb des Baufeldes zu errichten.
4. Nebenanlagen § 14 BauNVO
- Nebenanlagen zur gewerlichen Klientelhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Kommunikationsanlagen, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.
5. Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- In den VA 1, 2, 3 und 4 dürfen Garagen/ Carports und Stellplätze nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.
6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Innere der Straßeneckflächen (ohne Zweckbestimmung) ist zwischen Fußgängerweg und Fahrbahn zu trennen. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Kfz., Radfahrer und Fußgänger) auszubauen.
7. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- In dem mit Lampebereich IV gekennzeichneten Bereich an der Grimmer Straße ergibt sich für die nach Norden und für die an der Lötzer Straße nach Osten orientierten Gebäudeteile gem. DIN 4109: Schutzschutzbereich in Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB und für den Lampebereich III ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB für die Außenbauteile.
- Die privaten Schlafr- und Kinderzimmer nur für Fenster, die einen Beurlageungspegel von nachts 45 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup> pro Person/Stunde gewährleistet.
8. Grundordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- „Auf den privaten Grundstücken im WA 1 bis WA 3 sind je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstammiger Laubbäume, 5 Heister und 20 Sträucher zu pflanzen.“
- „Der Graben an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ist naturnah herzustellen.“
- „Auf dem öffentlichen Spielplatz ist je 100 m<sup>2</sup> Freifläche ein Laubbäumchen und 5 Sträucher zu pflanzen.“
- Die privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung W (Mähweise) sind als rotblühende Wiesensäume anzulegen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli erfolgen darf.
- „Die hochstammigen Laubbäume bei Planung einen Stammumfang von mindestens 16-20 cm haben.“
- Für die Pflanzangebote sind einheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend nachfolgender Liste zu verwenden:
- | Laubgehölze im öffentlichen und privaten Bereich | 1. Obstgehölze            | 2. Ziergehölze             |
|--------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Acer campestre                                   | - Feld-Ahorn              | Juglans regia              |
| Acer platanoides                                 | - Spitz-Ahorn             | Malus in Sorten            |
| Acer pseudoplatanus                              | - Berg-Ahorn              | Prunus in Sorten           |
| Betula pendula                                   | - Gemeine Birke           | Prunus in Sorten           |
| Cornus mas                                       | - Kornelkirsche           | Prunus in Sorten           |
| Cornus sanguinea                                 | - Blutroter Hartweige     | - Süßkirsche               |
| Corylus avellana                                 | - Hasel                   |                            |
| Crataegus monogyna                               | - Eingriffeliger Weißdorn |                            |
| Malus sylvestris                                 | - Wildapfel               | Acer in Sorten             |
| Prunus avium                                     | - Vogel-Kirsche           | Aesculus x carnea „Brotli“ |
| Prunus padus                                     | - Trauben-Kirsche         | Betula pendula             |
| Prunus spinosa                                   | - Schlehe                 | - Birke                    |
| Rosa canina                                      | - Hunds-Rose              | Malus in Sorten            |
| Salix alba                                       | - Silber-Weide            |                            |
| Salix viminalis                                  | - Korb-Weide              |                            |
| Sambucus nigra                                   | - Schwarzer Holunder      | Acer campestre             |
| Sorbus aucuparia                                 | - Eberesche               | Carpinus betulus           |
| Sorbus intermedia                                | - Schwedische Mehlbeere   | Ligustrum vulgare          |
|                                                  |                           | - Gewöhnlicher Liguster    |
- Ziergehölze für frewachsene Hecken im öffentlichen und privaten Bereich
- |                               |                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------|
| Cornus alba                   | - Weißer Hartweige                         |
| Cornus maxima „Purpurea“      | - Blau-Hasel - rotes Laub                  |
| Daucus carota                 | - Deutscher - Blüte weiß                   |
| Forsythia x intermedia        | - Forsythie - Blüte gelb                   |
| Kerria japonica „Pleniflora“  | - Gelbfarbener Pfingststrauch - Blüte gelb |
| Kolkwitzia amabilis           | - Kolkwitzie - Blüte rosa-weiß             |
| Prunus-Arten                  | - Zierkirsche                              |
| Ribes sanguineum „Atrorubens“ | - Blau-Johannisbeere - Blüte rot           |
9. Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB
- Zum Ausgleich des erstmaligen Eingriffes in Natur und Landschaft in den WA 1 bis WA 3 Gebieten werden Sammelausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt:
- Die Pflanzfläche 1 dient dem Ausgleich des Eingriffes auf dem Flurstück 36.
  - Die Anlage und Unterhaltung der Mähweise auf den Flurstücken 1/1, 3/4 und 3/6 wird den Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zugeordnet.
  - Der Kompensationsbedarf, der außerhalb des Plangebietes zu realisieren ist, wird den bebaubaren Flurstücken 11/1, 3/4 und 3/6 zugeordnet.
  - Hierfür sind auf den Flurstücken 38/12, 38/13 und 40/4 der Flur 18 die abgängigen Pappeln zu fällen, um den damit verbundenen Umweltschaden den benötigten Freiraum zum Anbau zu verschaffen. Der Umfang der Maßnahme soll einem Kompensationsbedarf von 0,6 ha entsprechen.
- Die Sammelausgleichsmaßnahmen werden zu 15 % in den neu anzulegenden Erschließungsstraßen und zu 85 % den bebaubaren Grundstücken innerhalb der WA 1 bis WA 3 Gebiete zugeordnet.
10. Hochwasserschutz und Geländehöhen § 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im gesamten Plangebiet auf mindestens 1,90 m über HN festgesetzt. Für alle baulichen Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber Wasserschäden bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW) 2-50 m HN zu gewährleisten.
- Die Geländehöhe der an die Planstraße A und B angrenzenden Baugrundstücke darf 0,10 m über Oberkante Erschließungsstraße nicht überschreiten. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenecke rechtwinklig zu der anliegenden Grundstücksgrenze.
- Die Geländehöhe an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 2, § 13 und § 41 LBauO M-V so anzulegen, dass unzureichende Beteiligungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über öffentliche Regenentwässerung abzuführen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)**
1. Für die Hauptgebäude im WA 1 und WA 8 ist eine Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.
- Für die Hauptgebäude im WA 2 und WA 3 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.
- Für die Hauptgebäude in den WA 4 bis WA 7 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.
- Für die Hauptgebäude im MI 1, MI 2, MI 4 und MI 5 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.
2. Dachneigungen sind in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.
- Solaranlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
3. Die Fassaden sind in hellen Putz, Verblendermauerwerk oder Holz auszuführen.
4. Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen.
5. Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster oder Rasengittersteine) herzustellen.
6. Überbleibende Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen.
7. Ordnungswidrigkeiten
- (1) Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.
- (2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Nachrichtliche Übernahme**
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bodenseegebiet.
- Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m über HN. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist unterhalb der 2,90 m HN-Höhe nicht statthaft.
- Hinweis**
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbaumeister, Markt 15, 17489 Greifswald, eingesehen werden.
- Für diese Satzung ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.

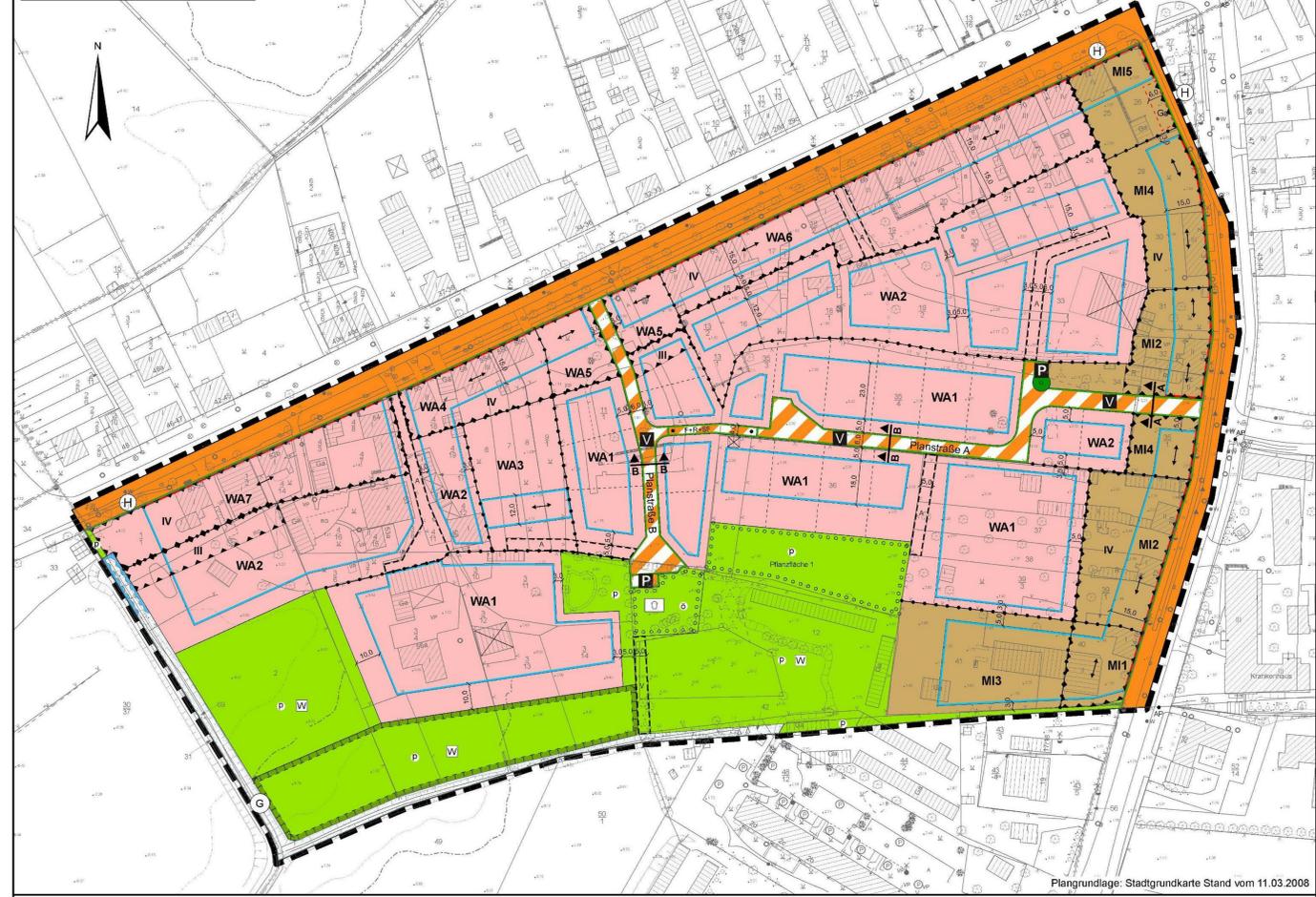
Verfahrensvermerke

1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 22.05.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Andruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 30.06.2017 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses wurde auch örtlich bekanntgemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltauflage aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von 1 Monat, beginnend mit Ablauf des Ersetzungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG M-V beteiligt worden.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister
3. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 22.05.2017 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister
4. Die Bürgerschaft hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
- Montag 9.00 - 16.00 Uhr
- Dienstag 9.00 - 18.00 Uhr
- Mittwoch 9.00 - 16.00 Uhr
- Donnerstag 9.00 - 16.00 Uhr
- Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am ... in Greifswald, Markt 15, öffentlich bekanntgemacht worden.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 Satz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB unterrichtet und zur Auslegung aufgefordert worden.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche nicht abgeleitet werden.
- Anklam, den ... Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald
8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister
9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... in Greifswald, Markt 15, öffentlich bekanntgemacht. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ... gebilligt.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister
10. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausfertigt.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister
11. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... in Greifswald, Markt 15, öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 14 BauGB) auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 für das Gebiet - Grimmer Straße - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.
- Greifswald, den ... Der Oberbürgermeister

Auszug aus dem B-Plan-Nr. 65 - Grimmer Straße -

Stand: 25.03.2009 / Satzung vor der Änderung

Planzeichnung (Teil A)



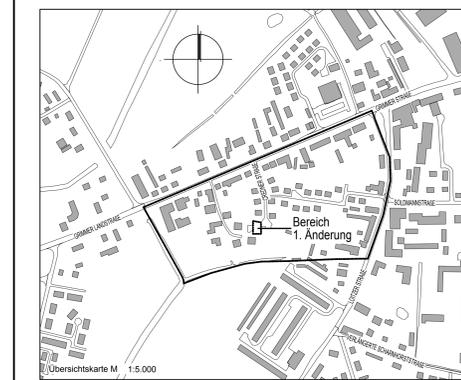
WA 1	II
0,4	
o	SD 25°-45°
EFH 0,40	FH 9,00
WA 2	II
0,4	
o	SD 30°-45°
EFH 0,40	FH 10,50
WA 3	II
0,4	
g	SD 35°-45°
EFH 0,40	FH 10,00
WA 4	II
0,4	
g	SD 15°-45°
EFH 0,40	FH 11,00
WA 5	II-III
0,4	
o	SD 15°-45°
einseitige Grundverbauung	FH 12,00
WA 6	II-III
0,4	
g	SD 15°-45°
EFH 0,40	FH 14,00
WA 7	I
0,4	
o	SD 15°-45°
EFH 0,40	FH 10,00
WA 8	II
0,4	
o	SD 25°-45°
EFH 0,40	FH 9,00



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 65 - Grimmer Straße -

Gemarkung Greifswald, Flur 36

Entwurf M 1:500



bearbeitet: PHS mbH  
gezeichnet: Markt 20/21, 17489 Greifswald  
Datum: 07.11.2017

Stadtbaumeister  
AdL. Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde  
Markt 15  
17489 Greifswald

Anlage 2 zum Beschluss Nr. .... vom .....

# **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße –**

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

## **Begründung zum Entwurf**

Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Stadtbauamt, Abt. 60.2 - Stadtentwicklung/ Untere Denkmalschutzbehörde  
Bearbeiter: Dipl.- Ing. Jens Wilke  
Telefon: 03834-8536-4236

PHS mbH  
Markt 20/21  
17489 Greifswald  
Telefon: 03834-5857-0

Stand: November 2017

## Inhaltsverzeichnis

### I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan)

---

01. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	3
02. Bisherige Zielstellung des Bebauungsplanes.....	3
03. Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	4
04. Neue Zielstellung.....	4
05. Erläuterungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	5
05.1 Bemerkungen zum Verfahren.....	5
05.2 Städtebaulicher Entwurf.....	5
05.3 Erläuterungen der geänderten Festsetzungen.....	5
05.4 Verkehrskonzept.....	6
05.5 Ausgleich und Ersatz / Grünordnung.....	6
05.6 Ver- und Entsorgung.....	7
05.7 Immissionsschutz.....	7
06. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	8
07. Sonstige Fachplanungen.....	8
7.1 Altlasten.....	8
7.2 Kampfmittel.....	8
7.3 Bodendenkmal.....	8
7.4 Erschließung.....	9
08. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	9
09. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz.....	9
10. Kosten.....	10

#### Anlagen:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
(Ingenieurplanung- Ost GmbH, Stand Oktober 2017)
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
(Ingenieurplanung- Ost GmbH, Stand Oktober 2017)

## **I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan)**

---

### Allgemeine Lage

Land: Mecklenburg / Vorpommern  
Kreis: Vorpommern- Greifswald  
Gemeinde: Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Gemarkung: Greifswald  
Flur: 36  
Teilfläche aus  
Flurstück: 3/11  
(Planungsstand: Stadtgrundkarte vom 20.09.2016)

### Gesetzliche Grundlage

Gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §1 Absatz 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) soll der seit dem 25.03.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr.65 „Grimmer Straße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für die Teilfläche süd-/westlich des Wendehammers der Crednerstraße geändert werden.

### Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch den Wendehammer der Crednerstraße sowie durch einen Spielplatz
- Im Süden durch das Flurstück 3/14 (Flur 36, Gemarkung Greifswald)
- Im Norden durch die Baufelder WA 1 und WA 3 des Bebauungsplanes
- Im Westen durch eine festgesetzte Private Grünfläche auf dem Flurstück 3/11 (Flur 36, Gemarkung Greifswald)

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 290m<sup>2</sup> (Gemarkung Greifswald, Flur 36, Flurstück 3/11).

## **2. Bisherige Zielstellung des Bebauungsplanes**

Der ursprüngliche B-Plan sieht die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes vor. Hierfür wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bebaubare Flächen als Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des B-Planes wurde die Neuerschließung von bestehenden Grundstücken geregelt sowie innenstadtnahe Baugrundstücke für u.a. Einfamilienhäuser geschaffen.

Zu den Festsetzungen des B-Planes gehören im Weiteren Verkehrsflächen unter anderem mit besonderer Zweckbestimmung für Verkehrsberuhigte Bereiche und Öffentliche Parkflächen sowie private und öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung als Spielplatz bzw. Mähwiese.

### **3. Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Der anhaltende Bedarf an Wohnraum innerhalb der Stadt Greifswald erfordert dringend die Neuausweisung von Wohnstandorten in geeigneter Lage. Die Flächen innerhalb der Stadt sind zum größten Teil bebaut und bereits genutzt bzw. für andere Nutzungen vorgesehen.

Die Fläche des Flurstückes 3/11 ist im bisherigen Bebauungsplan als Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) ausgewiesen.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt, angesichts konkreter Entwicklungsabsichten eines Vorhabenträgers, eine Teilfläche des Flurstücks 3/11 weiter zu entwickeln. Diese Teilfläche soll als bebaubare Fläche, als Wohnbaufläche (WA 8), festgesetzt werden. Der Vorhabenträger plant für das neue Baufeld WA 8 die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Durch diese Maßnahme wird ein Teil der privaten Grünfläche im Plangebiet umgewidmet und städtebaulich in das bereits vorhandene Wohngebiet mit eingebunden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist die Änderung des B-Plans erforderlich.

### **4. Neue Zielstellung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 65 - Grimmer Straße - ist eine Teilfläche (ca. 610 m<sup>2</sup>) des Flurstücks 3/11 als private Grünfläche ausgewiesen. Auf diesem Areal befindet sich ein kleiner Teich, Rasenfläche und geringer Baumbestand. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden von dieser privaten Grünfläche ca. 290 m<sup>2</sup> in eine bebaubare Fläche (Allgemeines Wohngebiet) mit einem Baufeld von ca. 125 m<sup>2</sup> umgewandelt. Geplant ist ein Einfamilienhaus (1 WE) mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> (Abmaße 9,50m x 13,0m), welches neben dem vorhandenen privaten Teich errichtet wird. An dem geplanten Wohngebäude ist eine Außenterrasse vorgesehen, die als Steganlage oberhalb des Teiches/ Wassers errichtet werden soll. Das geplante Wohngebäude fügt sich, unter Einhaltung sämtlicher Abstandsflächen, harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Die Erschließung des neuen Baufeldes WA 8 erfolgt über den anliegenden Wendehammer der Erschließungsstraße Crednerstraße. Zusätzliche Flächen für Zuwegung und Stellplatz sind mit Ökopflaster geplant.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist es notwendig die Gebäudegrundfläche als Wohnbaufläche (WA 8) im besagten Bebauungsplan auszuweisen. Der Bebauungsplan bleibt damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Erläuterungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### **5.1 Bemerkungen zum Verfahren**

Zum Verfahren wird klarstellend angemerkt, dass lediglich ein kleiner Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 „Grimmer Straße“ geändert wird (siehe Abgrenzung Geltungsbereich).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Änderung betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. des § 13a BauGB; Ausschlussgründe nach § 13a BauGB werden nicht gesehen.

Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise, nachrichtlichen Übernahmen und örtlichen Bauvorschriften, soweit sie nicht von der Änderung betroffen sind, gelten entsprechend für den Änderungsbereich weiter.

Geänderte bzw. neue Festsetzungen, die für den Änderungsbereich gelten, sind auf dem Plan mit „X“ gekennzeichnet.

Durch die 1.Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die geplante Änderung hat keine weiteren Auswirkungen auf die nachbarliche Umgebung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Grimmer Straße“ werden die Festsetzungen und Gestaltungsmerkmale des bestehenden Bebauungsplans übernommen.

### **5.2 Städtebaulicher Entwurf**

Der städtebauliche Entwurf für das im Privateigentum des Vorhabenträgers stehende Baufeld WA 8 (Teil der ehem. Grünfläche) sieht an dieser Stelle ein freistehendes Einfamilienhaus vor.

Fassade und Dachform nehmen die Gestaltungsprinzipien der bereits bestehenden Baufelder in der näheren Umgebung im Gebiet auf und fügen sich in das gestalterische Gesamtkonzept ein. Die im B-Plan ausgewiesenen Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§86 LBauO M-V) gelten auch für das Baufeld WA 8. Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz im Südosten des Plangebietes bleibt erhalten. Die sich ergebene Restfläche der ursprünglichen privaten Grünfläche auf dem Flurstück 3/11 bleibt erhalten.

### **5.3 Erläuterungen der geänderten Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung

Aus der ursprünglichen Privaten Grünfläche (ca. 610 m<sup>2</sup>) des Flurstücks 3/11 wird eine Teilfläche von ca. 290m<sup>2</sup> als bebaubare Fläche (Allgemeines Wohngebiet) mit dem Baufeld WA 8 (ca. 125 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

- **Begründung**

Für die Umsetzung des unter 5.2 erläuterten städtebaulichen Konzeptes ist die Umwandlung eines Teils der Grünfläche in Wohnbaufläche mit dem Baufeld WA 8 erforderlich.

Die vorhandene Bebauung entlang der Credner Straße besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und wird mit der Ergänzung des B-Planes durch das Baufeld WA 8 am Ende des Wendehammers geschlossen.

Im südlichen Bereich sind im ursprünglichen Bebauungsplan großzügig private und öffentliche Grünflächen aus dem Bestand übernommen worden. Teilweise sind auf diesen Flächen eine besondere Zweckbestimmung (Mähwiese oder Spielplatz) sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden, die den jeweiligen Eigentümern zugeordnet wurden.

Auf der privaten Grünfläche des Vorhabenträgers, welche teilweise im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt, ist keine weitere Zweckbestimmung im ursprünglichen B-Plan festgesetzt worden.

#### 5.4 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße (Planstraße B- Crednerstraße), welche an die Grimmer Straße angeschlossen ist. Die verkehrsberuhigte Stichstraße endet mit einem Wendehammer und ist als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Öffentliche Stellplätze sind am Ende des Wendehammers vorhanden.

Die ursprüngliche Planung zu den festgesetzten verkehrlichen Maßnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 65 „Grimmer Straße“ bleibt bestehen.

Für das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegende Plangebiet werden keine Veränderungen bezüglich der verkehrlichen Erschließung vorgenommen. Die 1. Änderung hat keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf die Verkehrssituation.

#### 5.5 Ausgleich und Ersatz / Grünordnung

Die private Grünfläche wurde bei der Aufstellung des B-Planes in der Ausgleichs- und Ersatzberechnung berücksichtigt. Im jetzigen Änderungsverfahren des B-Planes nach §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 wird, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Als Kompensation für die geplante Versiegelung sowie für die Verkleinerung der privaten Grünfläche ist gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Pflanzung von 5 Bäumen vorgesehen. Die Neuanpflanzung der Bäume wird auf dem privaten Grundstück südlich des Spielplatzes (Flurstück 12/3, Flur 36, Gemarkung Greifswald) festgesetzt.

### 5.6 Ver- und Entsorgung

Die für die Erschließung des Baufeldes im Geltungsbereich der 1. Änderung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen vorgesehen bzw. bereits realisiert.

Berücksichtigt wurden dabei Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser, Elektro, Telekom, Kabel-TV sowie Fernwärme. Diese Anlagen sind für die weitere Planung der technischen Erschließungseinrichtungen zu nutzen und entsprechend der Hochbauplanung fortzuführen.

Die Hausmüllentsorgung für den von der 1. Änderung betroffenen Geltungsbereich erfolgt über die haushaltsbezogene Tonne. Diese ist auf dem privaten Grundstück abzustellen.

### 5.7 Immissionsschutz

Die für das gesamte Gelände entscheidenden Immissionen gehen, bedingt durch die örtliche Lage, von der Grimmer und Loitzer Straße am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes aus.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung vom Oktober 2005 zum B-Plan Nr.65 werden die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 herangezogen.

Die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN18005, Teil 1 lauten für das Plangebiet:

	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Im Bebauungsplan Teil A sind die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Ein erhöhter baulicher Lärmschutz ist ab dem Lärmpegelbereich III durchzuführen. Für die Außenbauteile sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- einzuhalten.

Der von der 1. Änderung betroffene Geltungsbereich liegt außerhalb der im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche.

Insoweit werden hier keine passiven Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Rauminnenpegel erforderlich.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Gemäß den Städtebaulichen Zielvorgaben aus dem Bebauungsplan werden für den Änderungsbereich nur die Festsetzungen in Bezug auf Art der baulichen Nutzung sowie Grünflächen geändert.

Die Umwidmung der Teilfläche von Grünfläche zu Wohnbaufläche ist durch funktionelle und wirtschaftliche Überlegungen begründet.

Mit der 1. Änderung soll eine geordnete und angepasste Bebauung ermöglicht werden. Die Aufwertung und Umsetzung der Planung dient der nachhaltigen Stadtentwicklung und sichert eine geordnete Wohnbebauung am genannten Standort in der Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung.

Für die umgebende Bebauung des Plangebietes bedeutet die geordnete Entwicklung der Fläche eine Steigerung der Attraktivität des gesamten Standortes.

Der Eingriff in die Natur wird auf die Teilfläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung minimiert. Die umliegenden, festgesetzten Grünflächen bleiben unberührt. Abgesehen von der geringen Oberflächenversiegelung gibt es grundsätzlich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes, zur ursprünglichen Planung (Satzung B-Plan Nr.65 - Grimmer Straße -) keine weiteren wesentlichen Auswirkungen.

In der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die geplanten Änderungen zeichnerisch dargestellt. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht geändert.

## **7. Sonstige Fachplanungen**

### 7.1 Altlasten

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die weitere Verfahrensweise mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### 7.2 Kampfmittel

Für die Fläche des Planungsgebietes ist keine Belastung durch Munition und andere Kampfmittel bekannt, der Bereich wird als nicht kampfmittelbelastet eingeschätzt. Diese Einschätzung gilt gleichermaßen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzel funde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Für den Fall von Funden sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

### 7.3 Bodendenkmal

Bedingt durch die Lage außerhalb des historischen Stadtkerns von Greifswald sind für das Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten wider Erwarten archäologische Funde/Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden, sind diese zu unterbrechen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis zu den Erdarbeiten ist unter Nachrichtliche Übernahme im Text (Teil B) des B-Plans Nr. 65 gemäß Satzungsbeschluss vom 25.03.2009 enthalten.

#### 7.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes mit den technischen Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Regenwasser, Elektroenergie, Fernwärme, Telekommunikation und Kabel-TV) ist bereits erfolgt.

### **8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Das von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffene Flurstück 3/11 der Gemarkung Greifswald, Flur 36, ist und bleibt in Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **9. Städtebauliche Daten**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans hat eine Fläche von 290 m<sup>2</sup>.

Flächenart	Flächengröße (in m <sup>2</sup> )	Anteil (in %)
Wohngebiet	290 m <sup>2</sup>	100 %
Mischgebiet	/	/
Grünfläche (privat, öffentlich)	/	/
Verkehrsfläche (privat, öffentlich)	/	/
Versorgungsfläche	/	/
Gesamt	290 m <sup>2</sup>	100 %

## **10. Kosten**

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 65 - Grimmer Straße -  
entstehen für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Kosten. Die Kos-  
ten sind seitens des Vorhabenträgers zu tragen.

Greifswald, den .....

Der Oberbürgermeister



**PHS mbH**



**Ingenieurplanung – Ost GmbH**  
Ingenieure und Landschaftsplaner

**Artenschutzrechtlicher  
Fachbeitrag**

**Änderung  
Bebauungsplan Nr. 65**

Greifswald, Oktober 2017

Ingenieurplanung-Ost GmbH  
Ingenieure und Landschaftsplaner  
Poggenweg 28  
17489 Greifswald

Tel. : 03834/5955-0  
Fax : 03834/5955-55  
E-Mail: ipo@ingenieurplanung-ost.de

**Inhalt**

<b>1 Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Umfang und Wirkung des Vorhabens</b> .....	<b>1</b>
2.1 Geltungsbereich der Änderung des B-Plan Nr. 65.....	1
2.2 Vorhabensbeschreibung .....	2
2.3 Zeitlicher Rahmen .....	2
2.4 Wirkfaktoren.....	2
2.5 Untersuchungsgebiet (UG).....	3
<b>3 Bestandserfassung relevanter Arten</b> .....	<b>4</b>
3.1 Datengrundlagen.....	4
3.2 Relevanzprüfung .....	4
<b>4 Fazit</b> .....	<b>8</b>
<b>Quellen</b> .....	<b>9</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>12</b>

---

**Bearbeitung:**

Greifswald, Oktober 2017

Projekt-Nr.: 217003

Dipl.-Landschaftsökologe

Johannes Limberg

**INGENIEURPLANUNG - OST GmbH****Ingenieure und Landschaftsplaner**

Poggenweg 28, 17489 Greifswald

FON: 03834/59550 ♦ FAX: 03834/595555 ♦ E-Mail:

[IP@ingenieurplanung-ost.de](mailto:IP@ingenieurplanung-ost.de)

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 65 soll auf dem Flurstück 3/11, Flur 36, Gemarkung Greifswald eine Planänderung realisiert werden. Hierzu soll eine private Grünfläche zu einer Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA 8) umgewidmet werden, eine neue Baugrenze wird festgelegt.

Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag soll

- durch das Vorhaben verletzte artenschutzrechtliche Verbote (§ 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG) und
- die betroffenen Arten aufzeigen,
- zur Verhinderung von Verbotverletzungen Vermeidungsmaßnahmen oder
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufzeigen und
- gegebenenfalls Möglichkeiten einer Ausnahme von den Verboten (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) erörtern.

Die Bearbeitung erfolgt unter Berücksichtigung des Leitfadens „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG (Hrsg.) 2010).

## 2 Umfang und Wirkung des Vorhabens

### 2.1 Geltungsbereich der Änderung des B-Plan Nr. 65

Der Planänderungsbereich befindet sich innerhalb des gültigen B-Plans Nr. 65 Grimmer Straße südlich an der Crednerstraße und östlich eines Teiches. Die Fläche ist bisher als private Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche ist mit Zierrasen begrünt, an der Ostseite des Grundstücks befindet sich eine Hecke. Aktuell befindet sich im Nordteil des Änderungsbereiches ein Feldsteinhaufen für eine geplante Gestaltung des Teiches. Die umliegenden Bereiche umfassen Wohngebietsflächen mit lockerer Einzelbebauung und Hausgärten sowie südöstlich Grünflächen mit einem Spielplatz in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Geltungsbereich wird wie folgt (siehe Lageplan) begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3/12, 3/14

im Osten: durch die westlichen Grenzen des Flurstückes 12/1, 12/2

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 6,7,8/1,9/2,11/8

im Westen: durch das Flurstücks 3/10

(alle Flur 36 Gemarkung Greifswald)

Der Gesamtbereich umfasst rd. 286 m<sup>2</sup>.

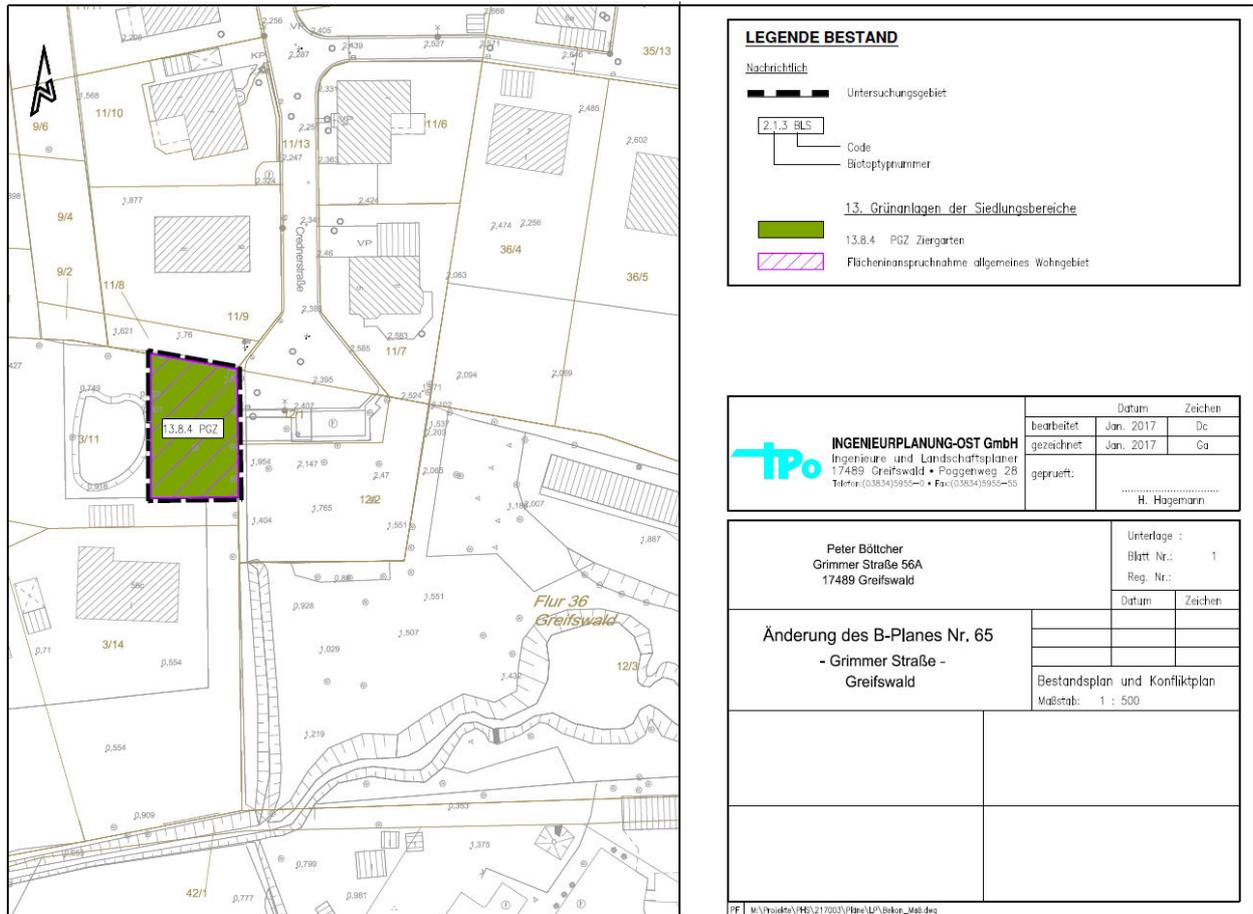


Abb. 1: Planänderungsbereich des B-Planes 65 (ohne Maßstab)

## 2.2 Vorhabensbeschreibung

Der Bereich der Planänderung hat eine Umwandlung zum Wohngrundstück zum Ziel, dabei wird ein Baufeld für die Errichtung eines Wohnhauses festgelegt. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt 286 m<sup>2</sup>, das Baufeld nimmt eine Fläche von 124 m<sup>2</sup> ein. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Crednerstraße.

## 2.3 Zeitlicher Rahmen

Der Auftraggeber strebt die Umsetzung der Planung ab Herbst 2017 an.

## 2.4 Wirkfaktoren

Die maßgeblichen Wirkungen der Änderung des B-Planes 65 beruhen auf der Überplanung (tlws. Versiegelung) von Rohboden und Rasenfläche. Die an der Grundstücksgrenze befindlichen Zier- bzw. Heckengehölze sind von dem Vorhaben wahrscheinlich nicht betroffen.

### 2.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

*(Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die allerdings durchaus dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können.)*

Mit dem in der Änderung des B-Planes 65 festgeschriebenen Nutzungskonzeptes erfolgt die Erschließung eines Privatgrundstückes, dass bislang als Garten genutzt wurde. Es handelt sich um anthropogen intensiv genutzte Flächen (Rohboden, Rasen), die kaum Lebensraum für Flora und Fauna bieten. Somit ist weder von baubedingten Beeinträchtigungen (Erschütterung, Lärm,

Bauarbeiter, Baufahrzeuge, etc.) noch von nachhaltigen Beeinträchtigungen auszugehen. Störungen potentieller Vorkommen von Tieren an bzw. in benachbarten Gebäuden und Gärten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### 2.4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

*(Anlagebedingte Wirkfaktoren gehen über die Bauphase hinaus.)*

Der baubedingte Lebensraumverlust wirkt mit der Überbauung des Gebietes dauerhaft fort. Da lediglich äußerst geringwertiger Biotoptyp verloren geht, handelt es sich um keine erhebliche anlagebedingte Einschränkung. Mit der geplanten Art der Bebauung treten keine optischen Störungen oder Barriereeffekte für bspw. Zugvögel auf.

#### 2.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

*(Betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch den Betrieb der Anlage.)*

Mit der Schaffung von Baufläche wird der Personen- und Kfz-Verkehr gegenüber der aktuellen Nutzung nicht erheblich zunehmen.

#### 2.4.4 Zusammenfassung

**Tab. 1:** Wirkfaktoren des Vorhabens und der Umfang ihrer Beeinträchtigung.

Potenzielle Beeinträchtigung	Wirkfaktor	Herkunft	Wirkdauer	vorhabensbezogen
Lebensraumverlust	Baufeldfreimachung	baubedingt	dauerhaft	unbedeutend
	Bebauung	anlagebedingt	dauerhaft	unbedeutend
Beschädigung/Verletzung von Pflanzen und Tieren	Baufeldfreimachung	baubedingt	temporär	unbedeutend
Optische Störung	Beleuchtung	betriebsbedingt	dauerhaft	unbedeutend
Akustische Störung	Anwohnerverkehr	betriebsbedingt	dauerhaft	unbedeutend
Erschütterungen	Baufeldfreimachung	baubedingt	temporär	unbedeutend

## 2.5 Untersuchungsgebiet (UG)

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Planungsraum zur Änderung des B-Planes Nr. 65 (siehe Abb. 1). Sämtliche Konfliktpunkte hinsichtlich des Verlustes von Lebensräumen liegen innerhalb dieses Betrachtungsraumes. Darüber hinaus werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertungen auch Lebensräume außerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebietes berücksichtigt, sofern für darin lebende Tiere Wechselbeziehungen mit den Lebensräumen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Messtischblattquadranten 1946-1.

Eine genauere Beschreibung der Biotope im Untersuchungsgebiet befindet sich im Umweltbericht.

### 3 Bestandserfassung relevanter Arten

#### 3.1 Datengrundlagen

##### 3.1.1 In M-V zu berücksichtigende Arten

Von 6 Pflanzen- und 50 Tierarten des Anhang IV der FFH-RL sind Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern bekannt.

In Mecklenburg-Vorpommern gibt es aktuell 185 heimische Brutvogelarten.

Rastvögel sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Da laut Bundesamt für Naturschutz (mündlich) die aktuelle Fassung der BArtSchV keine Arten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG enthält, werden in der vorliegenden Prüfung ausschließlich die FFH-Arten sowie die europäischen Vogelarten berücksichtigt!

##### 3.1.2 Daten des LUNG / Kartenportal Umwelt

Die Daten des LUNG geben Auskunft über:

- Vorkommen von störungsempfindlichen Großvogelarten und Kormorankolonien,
- Lage, Bewertung und Artenzusammensetzung von Rastgebieten für Wat- und Wasservögel,
- Nachweise von bedeutenden Muscheln und Schnecken
- Nachweise von Fischen und Rundmäulern,
- Kartierung und Totfunde des Fischotters sowie Bewertung von Querungsbauwerken,
- Kartierung der Biberreviere,
- Nachweise von Kammmolch und Rotbauchunke,
- Kartierung der Brutvögel sowie
- Nachweise von Pflanzen.

##### 3.1.3 Verbreitungskarten der FFH-Arten (BfN 2014)

Die Verbreitungskarten des BfN aus dem nationalen FFH-Bericht der Jahre 2007-2013 geben Auskunft über:

- aktuelle Vorkommen der FFH-Arten auf der Ebene von Messtischblättern,
- aktuelle Verbreitung der FFH-Arten auf der Ebene von Messtischblättern.

##### 3.1.4 Erfassungen

Eine detaillierte Kartierung der Flächen fand aufgrund des geringen faunistischen und floristischen Potentials des UG nicht statt. Die Fläche wurde am 2.12.2016 vor Ort begutachtet. Die Potentialabschätzung erfolgt auf Grundlage der Begehung.

#### 3.2 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ sowie die „Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (BStMI 2011). Als Grundlage der Relevanzprüfung werden in erste Linie die Ergebnisse der Erfassungen (siehe Pkt. 3.1.4) herangezogen. Für nicht erfasste Artengruppen wird anhand der Biotopausstattung die Eignung des Vorhaben-

gebietes als Lebensraum für relevante Arten abgeleitet und eine mögliche Betroffenheit hinsichtlich der Wirkfaktoren dargestellt (= Potentialanalyse).

Im Folgenden wird die Relevanz der zu betrachtenden Artengruppen zusammengefasst.

### 3.2.1 Gefäßpflanzen

Folgende Gefäßpflanzenarten nach Anhang IV-FFH RL sind nach LUNG (2015) zu betrachten:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL D	RL M-V
Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	(3+)	(R) -> (1) aktuell
Kriechender Scheiberich	<i>Apium repens</i>	(1)	(2)
Sand-Silberschärte	<i>Jurinea cyanooides</i>	(2!)	(1) -> (0) aktuell
Schwimmendes Froschkraut	<i>Luronium natans</i>	(2+)	(1)
Sumpf-Engelwurz	<i>Angelica palustris</i>	(2!)	(1)
Sumpf-Glanzkräut	<i>Liparis loeselii</i>	(2)	(2)

**Rote Liste (RL):** 0 - ausgestorben bzw. verschollen, 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, 4 - potentiell gefährdet, So - Sonstige Angaben: R - extrem selten; G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V - Vorwarnliste; \* - nicht gefährdet; k. A. - keine Angabe

Im UG befinden sich weder bekannte Vorkommen noch geeignete Habitate zu berücksichtigender Gefäßpflanzenarten nach Anhang IV-FFH RL. Innerhalb des UG sind von der Überplanung lediglich Grünland und Ackerfläche und ein kleiner Busch betroffen.

Eine Beeinträchtigung von Gefäßpflanzen durch die Umsetzung der Änderung des B-Plans Nr. 65 ist nicht zu erwarten.

### 3.2.2 Wirbellose

Folgende Wirbellose nach Anhang IV-FFH RL sind nach LUNG (2015) zu betrachten:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL D	RL M-V
<b>Weichtiere</b>			
Gemeine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>	(1)	(1)
Zierliche Tellerschnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	(1)	(1)
<b>Libellen</b>			
Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	(G)	(- <sup>1</sup> )
Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	(2)	(2)
Grüne Mosaikjungfer	<i>Aeshna viridis</i>	(1)	(2)
Östliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	(1)	(1)
Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma paedisca</i>	(2)	(1)
Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	(1)	(0) <sup>2</sup>
<b>Falter</b>			
Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	(2)	(0) <sup>3</sup>
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	(2)	(2)
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	(V)	(4)
<b>Käfer</b>			
Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	(1)	(1)
Eremit, Juchtenkäfer	<i>Osmoderma eremita</i>	(2)	(4)
Großer Eichenbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	(1)	(1)
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	(2)	(1)

**Rote Liste (RL):** 0 - ausgestorben bzw. verschollen, 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, 4 - potentiell gefährdet, So - Sonstige Angaben: R - extrem selten; G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V - Vorwarnliste; \* - nicht gefährdet; k. A. - keine Angabe

- <sup>1</sup> *G. flavipes* wurde erst nach Erstellung der Roten Liste im Jahre 2001 an der Elbe nachgewiesen; vorher war kein Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern bekannt
- <sup>2</sup> Die aktuellen Vorkommen wurden erst nach Erstellung der Roten Liste während der Verbreitungskartierung von *L. pectoralis* entdeckt
- <sup>3</sup> Das Vorkommen im Ückertal wurde erst nach Erstellung der Roten Liste entdeckt (HENNICKE 1996), andere Nachweise lagen Anfang der 1990er Jahre bereits mehr als 30 Jahre zurück

Im UG befinden sich weder bekannte Vorkommen noch geeignete Habitate (Gewässer und Feuchtbiotope) zu berücksichtigender Weichtierarten nach Anhang IV-FFH RL.

Libellenarten nach Anhang IV-FFH RL sind im UG ebenfalls nicht zu erwarten, da geeignete Habitate (Gewässer und Feuchtbiotope) fehlen und potentielle Lebensräume außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens liegen.

Die Biotopausstattung ist für zu berücksichtigende Falterarten nach Anhang IV-FFH RL nicht geeignet (*Lycaena dispar*) bzw. das UG liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes (*Proserpinus proserpina*). Vorkommen des Blauschillernden Feuerfalters (*Lycaena helle*) sind/waren nur aus dem Ueckertal bekannt.

Auch zu berücksichtigende Käferarten nach Anhang IV-FFH RL finden im UG keine geeigneten Habitate. Es sind weder Gewässer noch geeignete Altbäume, bspw. für ein Vorkommen des Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfers (*Graphoderus bilineatus*) oder des Eremiten (*Osmoderma eremita*), vorhanden.

Eine Beeinträchtigung von Wirbellosen durch die Umsetzung der Änderung des B-Plans Nr. 65 ist nicht zu erwarten.

### 3.2.3 Fische

Das UG befindet sich außerhalb der Ostseegewässer und damit außerhalb des Areals zu berücksichtigender Fischarten nach Anhang IV-FFH RL.

### 3.2.4 Amphibien

Folgende Amphibienarten nach Anhang IV-FFH RL sind nach LUNG (2015) zu betrachten:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL D	RL M-V
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	(3)	(2)
Kleiner Wasserfrosch	<i>Pelophylax lessonae</i>	k.A.	(2)
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	(3)	(3)
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	(3)	(2)
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	(2)	(3)
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	(2)	(3)
Rotbauchunke	<i>Bombina bombina</i>	(1)	(2)
Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	(2)	(1)
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	(2)	(2)

**Rote Liste (RL):** 0 - ausgestorben bzw. verschollen, 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, 4 - potentiell gefährdet, So - Sonstige Angaben: R - extrem selten; G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V - Vorwarnliste; \* - nicht gefährdet; k. A. - keine Angabe

Im UG befinden sich weder bekannte Vorkommen noch geeignete Habitate (Laichgewässer, Winterquartiere) zu berücksichtigender Amphibienarten nach Anhang IV-FFH RL. Für das betreffende Messtischblatt existieren nach LINFOS zwar Einzelnachweise für den Laubfrosch (*Hyla arborea*), diese beziehen sich allerdings nicht auf den Siedlungsbereich südlich der Grimmer Straße im Stadtgebiet Greifswald. Im neben den Planungsgebiet befindlichen Gartenteich ist allenfalls mit kleineren Beständen des Grünfrosches (*Phelophylax kl. esculentus*) zu rechnen. Diese sind durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Größere Wanderungsbewegungen durch das UG werden aufgrund des Umfeldes, das weitgehend aus Siedlungsstrukturen besteht, ausgeschlossen.

### 3.2.5 Reptilien

Folgende Reptilienarten nach Anhang IV-FFH RL sind nach LUNG (2015) zu betrachten:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL D	RL M-V
Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	(1)	(1)
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	(3)	(1)
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	(3)	(2)

**Rote Liste (RL):** 0 - ausgestorben bzw. verschollen, 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, 4 - potentiell gefährdet, So - Sonstige Angaben: R - extrem selten; G - Gefährdung unbekanntem Ausmaßes; V - Vorwarnliste; \* - nicht gefährdet; k. A. - keine Angabe

Das Verbreitungsgebiet der Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) liegt außerhalb des UGs; Nachweise stammen nur aus dem südlichen Mecklenburg. Das Verbreitungsgebiet der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) liegt ebenfalls außerhalb des UGs. Das Verbreitungsgebiet der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) deckt sich mit dem UG, es besitzt aber nur eine geringe Lebensraumeignung, da kaum offenes, lockeres Bodensubstrat für die Eiablage sowie Sonnenplätze vorhanden sind.

Eine Beeinträchtigung von Reptilien ist durch die Umsetzung der Änderung des B-Plans Nr. 65 nicht zu erwarten.

### 3.2.6 Vögel

Aufgrund der hohen Vorbelastung bietet das UG kaum Nischen für Brutvögel. Allenfalls die Heckenstrukturen bzw. Ziergehölze im Bereich der Grundstücksgrenze bieten potentiellen Lebensraum für einige Buschbrüter aus der Gruppe der „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Zaunkönig). Da die geeigneten Strukturen sehr spärlich ausgeprägt sind, ist ein Auftreten dieser Arten als Brutvögel als eher unwahrscheinlich zu betrachten. Die Strukturen bleiben durch das Vorhaben wahrscheinlich erhalten. Ein Verlust an Lebensraum ist somit nicht zu erwarten. Erhebliche bauzeitliche Einschränkungen (Lärm, Erschütterungen) sind nicht zu erwarten, da potentielle Emissionen nicht über die Grundstücksgrenze hinaus reichen und genügend Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind, sodass die Vögel innerhalb ihres Revieres ausweichen können.

Eine Beeinträchtigung von Rast- und Brutvögeln ist durch die Umsetzung der Änderung des B-Plans Nr. 65 nicht zu erwarten.

### 3.2.7 Säugetiere

#### Terrestrische und marine Säugetiere

Folgende terrestrische und marine Säugetierarten nach Anhang IV-FFH RL sind nach LUNG (2013) zu betrachten:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL D	RL M-V
Biber	<i>Castor fiber</i>	V	3
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	2
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	G	0
Wolf	<i>Canis lupus</i>	1	k. A.
Schweinswal	<i>Phocoena phocoena</i>	2	2

**Rote Liste (RL):** 0 - ausgestorben bzw. verschollen, 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, 4 - potentiell gefährdet, So - Sonstige Angaben: R - extrem selten; G - Gefährdung unbekanntem Ausmaßes; V - Vorwarnliste; \* - nicht gefährdet; k. A. - keine Angabe

Im UG befinden sich weder bekannte Vorkommen noch geeignete Habitate für die relevanten Säugetierarten Wolf (*Canis lupus*), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Biber (*Castor fiber*), Fischotter (*Lutra lutra*) und den Schweinswal (*Phocoena phocoena*). Eine Beeinträchtigung der

genannten Säugetierarten durch die Umsetzung der Änderung des B-Plans Nr. 65 ist auszuschließen.

### 3.2.8 Fledermäuse

Folgende Fledermausarten nach Anhang IV-FFH RL sind nach LUNG (2013) zu betrachten:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL D	RL M-V
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	4
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	*	3
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	k. A.
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	V	2
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	2
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	V	1
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	D	1
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	1
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	k. A.
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	G	0
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	4
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	D	1
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	4
Zweifelfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	D	1
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	4

**Rote Liste (RL):** 0 - ausgestorben bzw. verschollen, 1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, 4 - potentiell gefährdet, So - Sonstige Angaben: R - extrem selten; G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; V - Vorwarnliste; \* - nicht gefährdet; k. A. - keine Angabe

Im UG befinden sich weder Bäume noch Gebäude, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnten. Als Jagdgebiet für Fledermäuse hat das UG aufgrund der spärlich vorhandenen Vegetation und der Strukturarmut allenfalls eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse. Sollte es dennoch zu einer Einschränkung des Jagdreviers kommen, bestehen im näheren Umfeld des Plangebietes zahlreiche Ausweichmöglichkeiten. Eine Beeinträchtigung der genannten Fledermausarten durch die Umsetzung der Änderung des B-Plans Nr. 65 ist auszuschließen.

## 4 Fazit

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 soll eine private Grünfläche zu einer Fläche des Allgemeinen Wohngebiets umgewidmet werden.

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Mit der Überplanung des Gebietes gehen im Zuge der Baufeldfreimachung und der anschließenden Überbauung Lebensräume Flora & Fauna verloren. Aus diesem Grund wurde für das Vorhaben ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde geprüft, ob mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 115 Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt werden.

Auf der Grundlage von Begehungen und Potentialanalyse wurde das Gebiet auf seine Eignung für Flora und Fauna eingeschätzt. Dabei konnte aufgrund der Vorbelastung keinerlei Eignung für Arten festgestellt werden, für die die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wäre.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der Änderung des B-Plans Nr. 65 keine dauerhaft zwingenden Vollzugshindernisse entgegenstehen.

## Quellen

### *Rechtsnormen*

- BARTSCHV – BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- EGARTSCHV – EG-VERORDNUNG 338/97 vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. ABI. L 61 vom 3.3.1997, S. 1. Fassung vom 8.4.2008.
- FFH-RL – RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie). EG-ABI. L 206 vom 22.7.1992, S. 7. Fassung vom 1.1.2007.
- NATSCHAG M-V – NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ vom 23. Februar 2010. GVOBl. M-V 2010, S. 66. Zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- VSch-RL – RICHTLINIE 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). EG-ABI. L 103 vom 25.4.1979, S. 1. Fassung vom 23.12.2008.
- VSGLVO M-V – LANDESVERORDNUNG über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung) vom 12. Juli 2011. GVOBl. M-V 2011, S. 462. Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Verordnung vom 9. August 2016 (GVOBl. M-V S. 646)

### *Quellen zur Methodik*

- BSTMI – BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, Oberste Baubehörde (Hrsg.), 2011. Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).  
<http://www.stmi.bayern.de/bauen/strassenbau/veroeffentlichungen/16638/>
- LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (Hrsg.), 2010. Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern.  
[http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl\\_artenschutz.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetzl_artenschutz.htm)
- WULFERT K, BALLA S, MÜLLER-PFANNENSTIEL K, 2009. 3750 – Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit im Rahmen von Umweltprüfungen. In: STORM PC, BUNGE T (Hrsg.). Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Berlin: Erich Schmidt. ISBN 978-3-503-02709-5.

### *Fachliche Quellen*

- BAUER HG, BEZZEL E, FIEDLER W (Hrsg.), 2005: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. 3 Bände: Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. 2. Auflage. Wiesbaden: Aula. ISBN 978-38115046968.
- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.), 2009. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Naturschutz und Biologische Vielfalt: 70(1). ISBN 978-3-7843-5033-2

- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.), Stand Dezember 2013. Nationaler FFH-Bericht. ARTEN – FFH-Berichtsdaten 2013.  
[https://www.bfn.de/0316\\_nat-bericht\\_2013-komplett.html](https://www.bfn.de/0316_nat-bericht_2013-komplett.html)
- DIETZ C, HELVERSEN OV, NILL D, 2007. Handbuch der Fledermäuse Europas – Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Stuttgart: Kosmos. ISBN 978-3-440-09693-2.
- EICHSTÄDT W, SCHELLER W, SELLIN D, STARKE W, STEGEMANN KD, 2006. Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland: Steffen Verlag. ISBN 3-937669-66-3.
- FLADE M, 1994. Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands – Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung [Dissertation]. Eching: IHW. ISBN 3-930167-00-X.
- GARNIEL A & MIERWALD U, 2010 – Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.
- HACHTEL M., SCHLÜPMANN M., THIESMEIER B. & WEDDELING K. (Hrsg.) 2009: Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. *Zeitschrift für Feldherpetologie*, Supplement **15**: 85-134.
- LANUV NRW - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN, 2008. Steckbriefe planungsrelevanter Arten.  
<http://artenschutz.naturschutz-fachinformationen-nrw.de/artenschutz/content/de/artenliste/artengruppen/einleitung.html?jid=1o2o0>
- LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (Hrsg.), 2004. Zielarten der landesweiten naturschutzfachlichen Planung – Faunistische Artenabfrage. Materialien zur Umwelt 3: 1-613.
- LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (Hrsg.), 2006. LINFOS – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.  
<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>
- LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (Hrsg.), 2013. Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten. Stand August 2013.  
[http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_tabelle\\_voegel.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_tabelle_voegel.pdf)
- LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (Hrsg.), 2015. Liste der in Mecklenburg-Vorpommern besonders und streng geschützten heimischen Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel). Stand Juli 2015.  
[http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/bg\\_arten\\_mv.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/bg_arten_mv.pdf)
- SCHELLER W, STRACHE RR, EICHSTÄDT W, SCHMIDT E, 2002. Important Bird Areas (IBA) in Mecklenburg-Vorpommern – die wichtigsten Brut- und Rastvogelgebiete Mecklenburg-Vorpommerns. Schwerin: Obotritendruck. ISBN 3-933781-26-4.
- SÜDBECK P, ANDRETTZKE H, FISCHER S, GEDEON K, SCHIKORE T, SCHRÖDER K, SUDFELD C (Hrsg.), 2005. Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell. ISBN 3-00-015261-X.
- STEGNER J, STRZELCZYK P, MARTSCHEI T, 2009. Der Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) – eine prioritäre Art der FFH-Richtlinie. Handreichung für Naturschutz und Landschaftsplanung. 2. Aufl. Schönwölkau: Vidusmedia. ISBN 978-3-00-019809-0.
- MLUV M-V (UMWELTMINISTERIUM M-V) (Hrsg.). Rote Listen der in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Pflanzen und Tiere. ISSN 136-3402. Höhere Pflanzen (2005), Schnecken und Muscheln des Binnenlandes (2002), Spinnen (1993), Libellen (1992), Großschmetterlinge (1997), Bockkäfer (1993), Blatthorn- und Hirschkäfer (1993), Amphibien und Reptilien (19115), Brutvögel (2014), Säugetiere (19115).

UMWELTMINISTERIUM M-V (Hrsg.). Rote Listen der in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Pflanzen und Tiere. ISSN 136-3402. Höhere Pflanzen (2005), Schnecken und Muscheln des Binnenlandes (2002), Spinnen (1993), Libellen (1992), Großschmetterlinge (1997), Bockkäfer (1993), Blatthorn- und Hirschkäfer (1993), Amphibien und Reptilien (19115), Brutvögel (2014), Säugetiere (19115).

## Anhang



Anhang 1: Blick Richtung Südwesten von der Crednerstraße in das Planungsgebiet (Dachsel, 2.12.2016)



Anhang 2: Blick Richtung Südwesten von der Crednerstraße in das Planungsgebiet (Dachsel, 2.12.2016)

## **I Eingriffsbilanzierung**

### **1. Beschreibung des Planvorhabens**

#### **1.1 Aufgabenstellung**

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 65 soll auf dem Flurstück 3/11, Flur 36, Gemarkung Greifswald eine Planänderung realisiert werden. Hierzu soll eine private Grünfläche einer Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA 8) umgewidmet werden, eine neue Baugrenze wird festgelegt. Da durch die geplante, zusätzliche Bebauung eine zusätzliche Versiegelungsfläche entsteht, ist diese neu zu bilanzieren und kompensieren.

Der Bereich der Planänderung umfasst eine Fläche von ca. 285 m<sup>2</sup>.

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen (durch die Genehmigungsbehörde). Da es sich bei dem Vorhaben um eine geringfügige Änderung handelt, gelten die Betrachtungen im ursprünglichen Umweltbericht zum Bebauungsplan, Es werden lediglich kurz die neuen Beeinträchtigungen durch die Planänderungen betrachtet.

Durch die Änderung des B-Planes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetzgebung (NatSchAG M-V §12 in Verbindung mit §§ 13 bis 18 BNatSchG) ist Rechnung zu tragen. Diese wird in die Bilanzierung integriert.

#### **1.2 Angaben zum Standort**

Der Planänderungsbereich befindet sich innerhalb des gültigen B-Plans Nr. 65 Grimmer Straße südlich an der Crednerstraße und östlich eines Teiches. Die Fläche ist bisher als private Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche ist mit Zierrasen begrünt, an der Ostseite des Grundstücks befindet sich eine Hecke. Aktuell befindet sich im Nordteil des Änderungsbereiches ein Feldsteinhaufen für eine geplante Gestaltung des Teiches. Die umliegenden Bereiche umfassen Wohngebietsflächen mit lockerer Einzelbebauung und Hausgärten sowie süd-östlich Grünflächen mit einem Spielplatz in unmittelbarer Nachbarschaft.

#### **1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bereich der Planänderung hat eine Umwandlung zum Wohngrundstück zum Ziel, dabei wird ein Baufeld für die Errichtung eines Wohnhauses festgelegt. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt 286 m<sup>2</sup>, das Baufeld nimmt eine Fläche von 124 m<sup>2</sup> ein.

Die Bebauung erfolgt vollständig auf nicht versiegelten Flächen.

Es gelten weiterhin in vollem Umfang die Festlegungen des B-Plans. Für den als WA 8 festgesetzte Bereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

### **2. Fachziele des Umweltschutzes**

Es gelten in vollem Umfang die Aussagen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 65 Grimmer Straße.

### 3. Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring

#### 3.1 Flora und Fauna (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

##### 3.1.1 Bestand und Bewertung

Im Folgenden wird kurz der Bestand, d.h. die natürliche sowie anthropogene Ausstattung der Flächen innerhalb des Planänderungsbereichs dargelegt. Im Wesentlichen wurden die Betrachtungen zu Flora und Fauna, Boden, Wasser etc. bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

##### Biotoptypen:

Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte eine Biotoptypenkartierung. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2010/Heft 2).

##### Übersicht der vorhandenen Biotoptypen und ihre Wertstufen:

Code	Kürzel	Bezeichnung	Status	Wertstufe
<b>13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>				
13.8.4	PGZ	Ziergarten		-

Die betroffene Fläche ist als Ziergarten zu betrachten, es handelt sich um intensiv gepflegten Zierrasen mit randlichen Hecken. Aktuell befindet sich im nördlichen Teil ein Steinhaufen, der als Material für die spätere Gestaltung des angrenzenden Teiches dient.

Der Bereich ist künstlich angelegt und anthropogen beeinflusst, so dass von keiner relevanten, naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen ist.

Die Größe der zu überplanenden Fläche ist zwar kleiner als die Bagatellfläche von 300 m<sup>2</sup>, da der Planänderungsbereich allerdings eine der Kompensation des B-Plans dienende Grünfläche betrifft, ist dennoch ein Ausgleich zu leisten.

##### 3.1.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Der betrachtete Bereich dient als private Erholungsfläche. Bei Nichtdurchführung der Planänderung wird dieser weiterhin intensiv genutzt werden, es ist durch die gegebenen Vorbelastungen keine Entwicklung zu einem wertvollen Biotop zu erwarten.

##### 3.1.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

#### **Biotope**

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG M-V dar. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Nach § 15 BNatSchG hat der Eingriffsverursacher alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Mit den Festlegungen der B-Planänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG vorbereitet. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu ver-

pflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden folgend die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Kapitel 3.1.4 dargelegt.

Nach § 13 BNatSchG hat der Eingriffsverursacher alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben bewirkten Beeinträchtigungen konkret ermittelt und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Im Ergebnis werden in Kapitel 3.1.4 die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

Die Bewertung wurde mit Hilfe der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 1999) durchgeführt. Dabei wurden als Kriterien die Regenerationsfähigkeit, die Gefährdung/Seltenheit sowie die typische Artenausstattung herangezogen.

Bei den vom Vorhaben betroffenen und somit zu bewertenden Biotopen gem. Kap. 3.1.1 handelt es sich hauptsächlich um anthropogen geschaffene und beeinträchtigte Biotope, deren Regenerationszeiten unter 25 Jahren liegen, deren Gefährdung/Seltenheit als nicht gefährdet zu bewerten ist und deren typische Artenausstattung Anteile bis max. 50 % aufweisen. Demnach besitzen die vorhandenen und von der Maßnahme direkt betroffenen Biotope eine geringe Naturschutzfachliche Bedeutung (vgl. Kap. 3.1.1).

### **Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

Für die Bilanzierung werden die Konfliktflächen aufgeführt, die durch das Planvorhaben durch Versiegelung überplant werden. Flächen, die durch Vorhaben nicht verändert werden fließen nicht mit in die Bilanzierung ein. Dazu gehört in diesem Fall die nichtversiegelte Fläche des Planänderungsbereichs, der bereits Gartenfläche ist und auch nach Umsetzung der Planänderung wieder als Garten hergestellt werden wird.

Jedem vom Eingriff betroffenen Biotop wurde ein Kompensationserfordernis zugeordnet, welches dazu dient, die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushalts wieder herzustellen.

Für die verbleibenden angrenzenden Biotope sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung zu erwarten. Da keine Wirkzonen außerhalb des B-Plans entstehen, entfällt die Bilanzierung der Biotopbeeinträchtigung durch mittelbare Eingriffswirkungen.

Die Bilanzierung der Flächen wird gemäß den Festlegungen des B-Planes von der maximal möglichen potentiellen Gesamtversiegelungsfläche ausgegangen (GRZ = 0,4). Die nicht überbauten Gartenflächen werden wie oben erwähnt nicht mit betrachtet, da sie nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder als Gartenfläche hergestellt werden.

Es kommt zu keinem Entfall von Gehölzen.

### **KV Verlust von Biotopstrukturen durch Versiegelung**

Durch die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen sowie von Verkehrsflächen kommt es zu einem Totalverlust sämtlicher ökologischer Funktionen. Dabei werden ausschließlich die bislang nicht versiegelten Flächen betrachtet.

Die maximal mögliche Versiegelung im Planänderungsbereich umfasst den Anteil der Grundfläche, die innerhalb der Baugrenze durch die Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben ist.

Es sind folgende Biotope betroffen:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
13.8.4 PGZ	286	-	0,4	(0,5+0,5) x 0,75 x 1	86
				Gesamt:	<b>86</b>

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das Kompensationserfordernis des Ziergartens wird mit 0,5 angesetzt, da aufgrund der anthropogenen Prägung keine Höherwertigkeit des Biotoptyps vorliegt. Der Bereich ist stark anthropogen geprägt.

Der Zuschlag der Versiegelung mit 0,5 ergibt sich aus der geplanten Überbauung. Der Anteil der Flächenbefestigung der ausgewiesenen Baufelder ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GFZ) und liegt bei 0,4. Dabei sind Stellplätze und Garagen bereits berücksichtigt.

Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 angesetzt, da es sich um einen Bereich handelt dessen vorhandenen Vorbelastungen im Durchschnitt < 50 m entfernt sind. Der Wirkungsfaktor beträgt 1.

Der **Kompensationsflächenbedarf** umfasst **86 m<sup>2</sup>**.

#### 3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 festgelegten umweltrelevanten Maßnahmen sind weiterhin gültig.

Als konkrete Maßnahme ist für die Umsetzung der in der Planänderung vorgesehenen Bebauung der Gehölzschutz bezüglich der randlich gelegenen Hecken gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) zu beachten.

Weiterhin ist der Gewässerschutz bei den Baumaßnahmen in Teichnähe zu beachten. Dabei sind Maßnahmen zu ergreifen, um den Eintrag von Sedimenten und Schadstoffen in das Gewässer zu vermeiden.

Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Für die Planänderung des B-Plans Nr. 65 sind innerhalb des Plangebiets folgende Ausgleichsmaßnahmen geplant, die nachfolgend genauer aufgeführt und im Maßnahmenplan dargestellt sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs.

#### A 1 Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 12/3, Flur 36, Gemarkung Greifswald wird die Anpflanzung von Hochstämmen festgesetzt. Es sind 5 Laubbäume zu pflanzen.. Die Bäume sind gemäß der Pflanzliste des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 65 zu pflanzen.

Diese Bäume erfüllen verschiedene ökologische Funktionen, wobei neben der Schaffung von Lebensraum, der Förderung von Filterfunktionen und Frischluftherzeugung Trittsteinbiotope geschaffen werden.

Es sind ausschließlich heimische Arten vorzusehen und mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), Stammumfang 18-20 zu pflanzen. Die Pflanzungen haben durch entsprechend geschultes Fachpersonal zu erfolgen.

Da die Bäume in Bereichen des Wohngebiets gepflanzt werden und ihre Entwicklungsmöglichkeiten daher eingeschränkt sind, wird die Wertigkeit mit 1 angesetzt. Pro Baum wird ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> angesetzt.

In der folgenden Tabelle werden die aufwertenden Maßnahmen bilanziert:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> )
Anpflanzung von 5 Bäumen	125	1	1,5	0,5	94
<b>Gesamt:</b>					<b>94</b>

Der Leistungsfaktor wird mit 0,5 angesetzt, da es sich um Flächen innerhalb des Plangebietes handelt, die der Kompensation dienen.

In der folgenden Tabelle werden die aufwertenden Maßnahmen bilanziert:

Kompensationsmaßnahmen	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> )
A 1 Anpflanzung von Bäumen	<b>94</b>
<b>Gesamt</b>	<b>94</b>

Bilanzierung Gesamtkompensationsbedarf

In der Bilanzierung werden die Flächenäquivalente von Bedarf und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent Bedarf	Flächenäquivalent Planung
86 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>

Stellt man den Kompensationsbedarf dem Flächenäquivalent aus der Planung gegenüber, wird deutlich, dass der erforderliche Ausgleich vollständig innerhalb des betroffenen Raumes umgesetzt werden kann. Somit ist keine zusätzliche Kompensation auf externer Fläche notwendig, die Planänderung wird komplett kompensiert.

*3.1.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)*

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Ausweisung des B-Plans nicht zu erwarten. Die Umsetzung der vorgesehenen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen hat im Zuge der baulichen Umsetzung sowie nach Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen. Weitere Maßnahmen wurden bereits bei Umsetzung des B-Plans beachtet und umgesetzt.

**3.2 weitere Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Die Belange der weiteren Schutzgüter Boden/Relief, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch und Sach-/Kulturgüter sowie deren Wechselwirkungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 bereits betrachtet. Die Planänderung stellt lediglich eine unwesentliche zusätzliche Beeinträchtigung dar, weswegen keine neue Betrachtung der möglichen Beeinträchtigungen durch die Planänderungen durchgeführt wird. Die zusätzliche Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen wird über die Beeinträchtigung der Biotoptypen multifunktionell bilanziert und ausgeglichen.

#### **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Mit der Umsetzung der Planänderung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Fläche unwesentlich verändern. Die betroffene Fläche stellt einen vorbelasteten und im Vergleich zum gesamten B-Plangebiet kleinen Bereich dar, der zu keiner relevanten Vergrößerung der Beeinträchtigungen führen wird.

Durch die Planänderung des Bebauungsplans Nr. 65 wird eine zusätzlich versiegelte Fläche ausgewiesen. Da die Bebauung auf bereits vorbelasteten Flächen stattfindet, kann die Erheblichkeit des Eingriffs gemindert werden. Es gehen ausschließlich weniger wertvolle Ziergartenstrukturen ohne besondere ökologische Bedeutung verloren.

#### **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

Das Bundesnaturschutzgesetz § 13 schreibt vor, dass Eingriffe vermieden, vermindert und ausgeglichen werden müssen. Sollte ein Ausgleich nicht möglich sein, sind Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung der Funktionen für Natur und Landschaft durchzuführen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabenplanung integriert.

Dazu gehört der Schutz des Bodens, die Reduzierung der möglichen Versiegelung, die Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Biotope u.a.

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind während der Baudurchführung möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden.

##### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabensplanung integriert:

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung GRZ
- Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der unversiegelten Bereiche (Festsetzung der Anlage von Grünflächen mit Pflanzenbindung gem. Pflanzliste)
- Festsetzungen bezüglich Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölze
- Festsetzungen bezüglich der Neupflanzung von Bäumen

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind während der Baudurchführung möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden.

Für zu erhaltende Gehölzbestände sind bauzeitlich Schutzmaßnahmen vorzusehen, die im Einzelfall zu prüfen sind.

Durch die geringe Flächenwertigkeit sowie der aus der Umsetzung des B-Plans Nr. 65 herührenden Vorbelastung der betroffenen Fläche werden keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorgesehen.

Zur Kompensation des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung von betroffenen Biotoptypen werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes ausgewiesen. Diese führen zu einer vollständigen Kompensation des Eingriffs.

##### **Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Die Eingriffe durch das Vorhaben bewirken einen Kompensationsflächenbedarf von rund **86 m<sup>2</sup>**.

Durch Maßnahmen auf der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes kann ein Kompensationsflächenäquivalent von 94 m<sup>2</sup> (Flächenäquivalent) erreicht werden.

Bei der geplanten Kompensationsmaßnahme handelt es sich um Maßnahmen eine Anpflanzung von Bäumen.

#### **6. Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht**

Aufgrund der geringen Ausdehnung und der unwesentlichen Erhöhung der Beeinträchtigungen im Vergleich zum umgesetzten Bebauungsplan, der bereits im dazugehörigen Umweltbericht betrachtet wurde, wurden im Zuge der Planänderung keine weiteren Alternativen untersucht.

#### **7. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

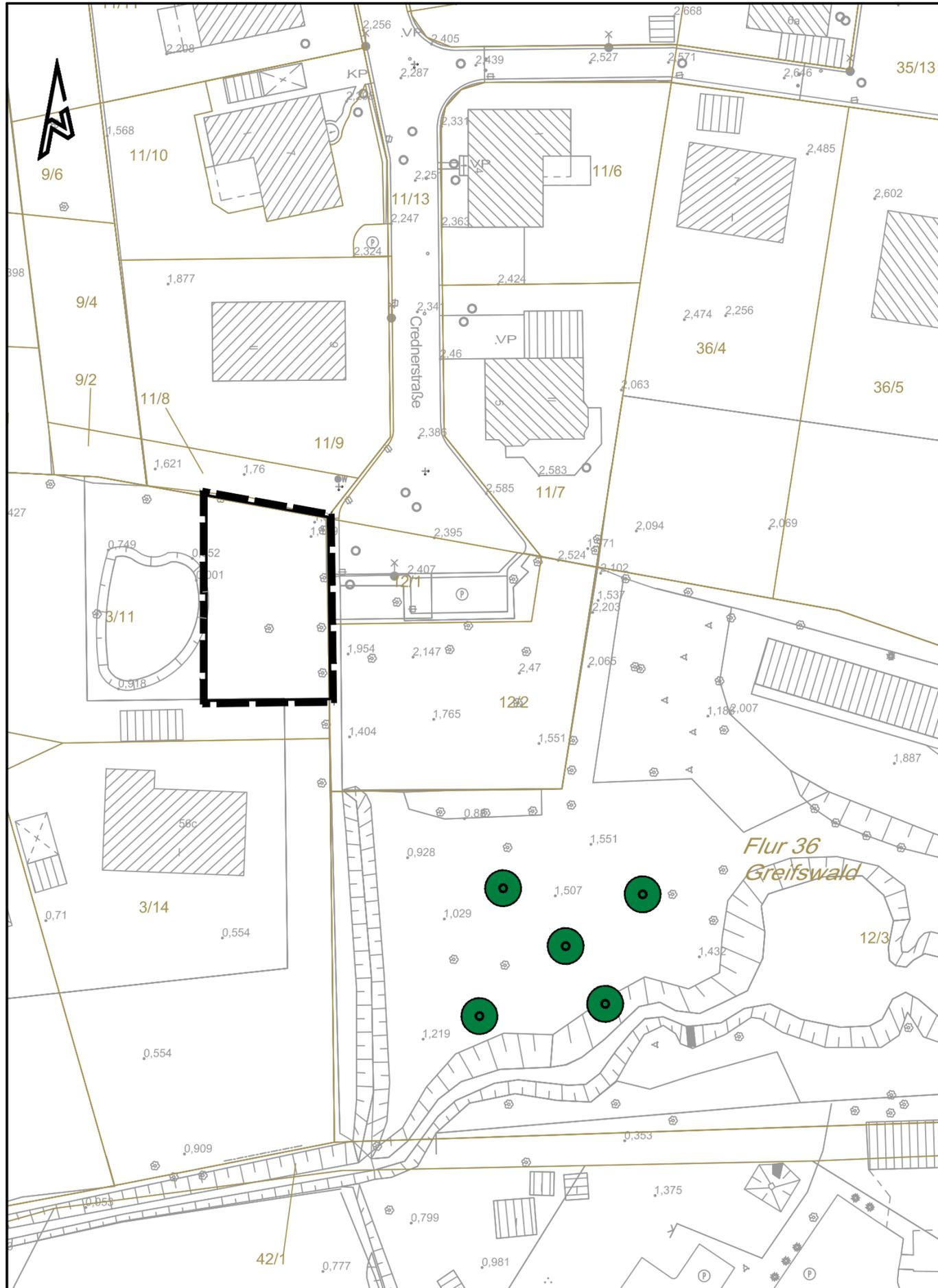
#### **8. Zusammenfassung**

Mit der Planänderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Grimmer Straße“ wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Anpassung eines Wohngrundstücks bauleitplanerisch geschaffen. Die umweltfachlichen Belange wurden im Wesentlichen mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 betrachtet und umgesetzt und bedürfen keiner erneuten Betrachtung. Lediglich die Neuversiegelung würde geprüft und bilanziert.

Das Planungsvorhaben bewirkt Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Es kommt zu Beeinträchtigungen, welche einem Kompensationsbedarf von 86 m<sup>2</sup> entsprechen. Der Ausgleichsbedarf besteht dabei im Hinblick auf die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Ein additiver Kompensationsbedarf wurde nicht ermittelt.

Innerhalb des B-Plangebiets besitzen die Ausgleichsmaßnahmen einen Wert von 94 m<sup>2</sup> (Flächenäquivalente).



**LEGENDE**

 Neupflanzung von Bäumen

**Ausführungsplanung**

 <b>INGENIEURPLANUNG-OST GmbH</b> Ingenieure und Landschaftsplaner 17489 Greifswald • Poggenweg 28 Telefon:(03834)5955-0 • Fax:(03834)5955-55	Verkehrsanlage/Medienerschließung		Datum	Zeichen
	bearbeitet	Jan. 2017	Dc	
	gezeichnet	Jan. 2017	Ga	
geprüft:	..... H. Hagemann			

Auftraggeber: Peter Böttcher Grimmer Straße 56A 17489 Greifswald	Unterlage :	
	Blatt Nr.: 1	
	Reg. Nr.:	
	Datum	Zeichen

<b>Änderung des B-Planes Nr. 65</b> - Grimmer Straße - Greifswald		
<b>Maßnahmenplan</b> Maßstab: 1 : 500		



### LEGENDE BESTAND

#### Nachrichtlich

Untersuchungsgebiet

2.1.3 BLS

Code

Biotoptypnummer

#### 13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche

13.8.4 PGZ Ziergarten

Flächeninanspruchnahme allgemeines Wohngebiet



**INGENIEURPLANUNG-OST GmbH**  
 Ingenieure und Landschaftsplaner  
 17489 Greifswald • Poggenweg 28  
 Telefon:(03834)5955-0 • Fax:(03834)5955-55

	Datum	Zeichen
bearbeitet	Jan. 2017	Dc
gezeichnet	Jan. 2017	Ga
geprüft:	..... H. Hagemann	

Peter Böttcher  
 Grimmer Straße 56A  
 17489 Greifswald

Unterlage :  
 Blatt Nr.: 1  
 Reg. Nr.:

Datum      Zeichen

**Änderung des B-Planes Nr. 65**  
 - Grimmer Straße -  
 Greifswald

Bestandsplan und Konfliktplan  
 Maßstab: 1 : 500