



BS-Beschluss öffentlich
B847-32/19

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1699

Erfassungsdatum: 04.12.2018

Beschlussdatum:
21.02.2019

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße -; Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	11.12.2018	5.8				
Ortsteilvertretung Innenstadt	09.01.2019	9.4		4	2	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	15.01.2019	8.3		11	1	1
Hauptausschuss	28.01.2019	8.12	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	1	0
Bürgerschaft	21.02.2019	9.17		20	7	10

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	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 Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – wie folgt:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt, wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt. Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
- Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), sowie nach § 86 der

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).

3. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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 m²) ist als private Grünfläche ausgewiesen. Von dieser privaten Grünfläche sollen ca. 290 m² (Größe des Änderungsbereichs) in eine allgemeine Wohngebietsfläche (WA 8) mit einem Baufeld von ca. 125 m² Größe umgewandelt werden.

Geplant ist ein Einzelhaus (1 WE) mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 125 m² (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) erfolgen.

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 rechtskräftig ist, ist zur Änderung gemäß § 1 Absatz 8 BauGB ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches (Innenbereich) sowie der baulichen Vorprägung wurde die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags von einem durch den Investor/ Eigentümer beauftragten Planungsbüro erarbeitet.

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.

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 22.05.2017 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt und von den frühzeitigen Beteiligungen abgesehen.

In der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb eines Monats zur Planung äußern kann.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - vom 04.06.2018 bis zum 06.07.2018 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.2018 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - beteiligt worden. Die Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Anregungen ist gemäß Abwägungsprotokoll der Anlage 1 erfolgt.

Der Beschluss über die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - ist ortüblich bekanntzumachen. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - in Kraft.

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

Anlagen:

1. Abwägungsprotokoll
2. Plan Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65
3. Begründung zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 mit Anlagen

Anlage 1 zum Beschluss Nr. vom

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße –
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

Abwägung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

<u>Aufstellungsverfahren:</u>	<u>Datum</u>
<small>(alle angegebenen §§ sind die des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)</small>	
Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 i. V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1).....	22.05.2017
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und	
Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 3).....	30.06.2017
Frist für die Unterrichtung der Öffentlichkeit.....	1 Monat
<hr/>	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.04.2018
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	
<small>(§ 13a Abs.2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs.2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2)</small>	
Bekanntmachung.....	25.05.2018
öffentliche Auslegung vom	04.06.2018
bis zum	06.07.2018
Anschreiben an Behörden vom	18.06.2018
Frist bis zum	20.07.2018

I. Behörden

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben einige keine Stellungnahme ab (siehe Auflistung im letzten Abschnitt). Bei denen wird davon ausgegangen, dass die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch diesen Bebauungsplan nicht berührt werden.

Alle Hinweise der Stellungnahmen sind an die zuständigen Stellen weitergeleitet worden.

(*) = Nr. der Behördenliste

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Vorpommern
- Der Amtsleiter -**



17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afriwp.mv-regierung.de

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt
Markt 15
17489 Greifswald

Bearbeiter: Frau Wächtler
Telefon: 03834 514939 21
E-Mail: katja.waechter@afriwp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.2.75.039.2 / 3_066/97
Datum: 10.07.2018

Ihr Zeichen
60.2 / WI

Ihr Schreiben vom
18.06.2018

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 3, Ref. 380

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Grimmer Straße“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Landkreis Vorpommern-Greifswald
(Posteingang: 26.06.2018, Entwurfsstand: 11/2017)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o. g. Änderung (0,029 ha) soll ein Teilbereich, der im Bebauungsplan Nr. 65 als Private Grünfläche ausgewiesen ist, als Wohnbaufläche (WA 8) umgewandelt werden. Damit soll die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglicht werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen der Ausstattung eines Oberzentrums gemäß Programmsatz 4.1 (3), (6) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) und sind mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Katja Wächtler

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtbauamt
Herr Wilke
Markt 15
17489 Greifswald

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz
Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3140
Telefax: 03834 876093140
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr. nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **02921-18-40**

Datum: 17.07.2019

Grundstück: **Greifswald, OT Greifswald, Grimmer Straße**

Gemarkung: Greifswald
Flur: 36
Flurstück: 3/11

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Grimmer Straße - der Stadt Greifswald - hier: Planungsanzeige und Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Grimmer Straße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister vom 18.06.2018 (Eingangsdatum 20.06.2018)
- Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.11.2017
- Entwurf der Begründung von 11/2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 10/2017

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Amt für Bau und Naturschutz

1.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

1.1.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Brehmer; Tel.: 03834 8760 3140

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

1. Amt für Bau und Naturschutz

1.1. SG Bauleitplanung/ Denkmalschutz

1.1.1. SB Bauleitplanung

Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist nicht zu ändern.

Kreisrat Greifswald Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000	Standort Anklam Dammert Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: posteingang@kreis-vg.de	Standort Pasewalk An der Klarsieckskaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	Bankverbindungen Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW Gäubiger-Identifikationsnummer DE11ZZZ00000202886	Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NDLADE21PSW
--	--	--	--	---

Stellungnahmen

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Seite: 2

17.07.2018
02921-18-40

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Stadt Greifswald verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
2. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.
3. Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mitgetragen. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Planung.
4. Eine Stellungnahme zur Planungsanzeige erfolgt nicht, da die Planungsanzeige erst parallel zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

1.2. SG Naturschutz

Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

2. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

2.1. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Frau Leis; Tel.: 03834 8760 3257

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Niederschlagswasserbeseitigung

(H)

Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus der zentralen öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation aus dem B-Plangebiet Nr.65 in den Vorfluter 24/006 ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald Inhaberin einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Az. 343.3.00.2008-005 vom 29.09.2008, die bis zum 31.12.2018 befristet ist.

Gemäß Pkt. 8 dieser Erlaubnis sind:

Änderungen der erlaubten Art des einzuleitenden Abwassers, Änderungen der baulichen Anlagen, der Betriebs- und Verfahrensweise sowie ein Wechsel der Rechtsträger unverzüglich der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen und durch entsprechende Unterlagen zu belegen. Außerdem ist eine hierzu erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

(A)

Von der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist gem. §§8,9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung eines Oberflächengewässers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu beantragen

Die hierfür einzureichenden Unterlagen müssen eine qualitative und quantitative Bewertung des abzuleitenden Niederschlagswasser auf Grundlage des DWA-Regelwerks Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ enthalten.

Oberflächengewässer

(H)

In dem von der Planänderung betroffen Bereich befinden sich keine Gewässer i.S. des § 2 Abs.1 WHG. Der unter Pkt. 4 der Begründung zum Entwurf der Planänderung erwähnte Teich unterliegt nach §2 Abs. 2 WHG und §2 Abs. 2 Nr.1 Landeswassergesetz (LWaG) nicht deren Regelungen.

3. Kataster und Vermessungsamt

3.1. SG Geodatenzentrum

Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410

Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes sind von der o.g. Planung nicht betroffen.

2. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

2.1. SG Wasserwirtschaft

Die Hinweise und Auflagen werden im Zuge der Erschließung berücksichtigt.

3. Kataster und Vermessungsamt

3.1. SG geodatenzentrum

Zur vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 – Grimmer Straße- werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Am: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Der Oberbürgermeister
 Stadtbauamt
 Herr Wilke
 Markt 15
 17489 Greifswald

Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3140
Telefax: 03834 876093140
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten
 Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
 Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
 Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Datum: 27.07.2018

Aktenzeichen: 02921-18-40

Grundstück: Greifswald, OT Greifswald, Grimmer Straße

Gemarkung: Greifswald
Flur: 36
Flurstück: 3/11

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Grimmer Straße - der Stadt Greifswald hier: Planungsanzeige und Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 17.07.2018 die Stellungnahme des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Naturschutz, Bearbeiter Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird der vorgelegten Planänderung zugestimmt.

Für die zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen unter Punkt 9 im Textteil B ist eine Frist zur Umsetzung zur formulieren. Erfolgt diese Fristsetzung nicht, besteht Seitens des Bauherren keine Verpflichtung den Ausgleich zeitnah nach Umsetzung des Eingriffs durchzuführen.

Die Aussagen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Hartmut Brehmer
 Sachgebietsleiter

1. Amt für Bau und Naturschutz

1.2. SG Naturschutz

Die Hinweise, Bedingungen und Auflagen werden berücksichtigt. Die Frist zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird unter Punkt 9 im Text (Teil B) ergänzt.

Der unter Punkt 9 im Text (Teil B) mit X gekennzeichnete Satz wird wie folgt formuliert:

„Der Kompensationsbedarf für das WA8 hat auf dem Flurstück 12/3, Flur 36 der Gemarkung Greifswald spätestens in der nach Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.“

Kreisitz Greifswald Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000	Standort Anklam Dammier Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: postgang@kreis-vg.de	Standort Pasewalk An der Küstlerkaserne 9 17308 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	Bankverbindungen Sparkasse Vorpommern IBAN: DE66 1505 0000 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW Gläubiger-Identifikationsnummer DE112200000202986	Sparkasse Ucker-Randow IBAN: DE81 1905 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
--	---	---	--	--

Stellungnahmen
(15*) Deutsche Telekom Technik GmbH

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
PF 3153

17461 Greifswald

REFERENZEN 18.06.2018
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Helga Schwandt, 308-2018 (bitte stets angeben)
TELEFONNUMMER +49 30 835379533, E-Mail-Adresse: Helga.Schwandt@telekom.de
DATUM 02.08.2018
BETRIFFT 1. Änderung des B-Planes Nr. 65 „Grimmer Straße“ in Greifswald

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.
Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für die Herstellung einer Hauszuführung, für die Anbindung des geplanten Neubaus an das Telekommunikationsnetz, muss der Antrag separat über den Bauherrensenservice, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Häusanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Banther Str. 72, 18437 Stralsund
Postanschrift: 01059 Dresden
Telefon: Telefon +49 351 4740, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathels, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine Bedenken geäußert. Hinweise werden berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen
(16*) Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Juli 2018 14:36
An:
Betreff: Stellungnahme S00672185, VF und VFKD, Universitäts- und
Hansestadt Greifswald, 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 65 - Grimmer Straße

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Universitäts- und Hansestadt Greifswald - Stadtbauamt - Herr Wilke
Markt 15
17489 Greifswald

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00672185
E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com
Datum: 19.07.2018
Universitäts- und Hansestadt Greifswald, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 -
Grimmer Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.06.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.
Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet.
Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung;

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine
Anregungen oder Bedenken geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht
erforderlich.

Stellungnahmen
(22*) Stromversorgung Greifswald GmbH

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Strom Gas Wasser Abwasser Fernwärme Erzeugung Freizeitbad ÖPNV Bildung



Leitungsauskunft / Stellungnahme

Medium: Strom
Vorgangs-Nr.: 0285/2018
Ihr Schreiben vom: 20.06.2018
Kunde: Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung
Postfach 3153
17461 Greifswald
Vorhaben: 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Str.
Straße / Objekt: Grimmer Str. / Soldmannstr. / Crednerstr.
Ort: Greifswald / Fettenvorstadt

Leitungen vorhanden: ja (siehe Lageplan)

Art der Leitungen: 0,4 kV

Gültig bis einschließlich: 2018-12-19

Forderungen / Hinweise

Vororttermin: bei Erfordernis **Service Zentrale**
Tel.: (03834) / 53 2525

In den beigefügten Lageplan haben wir unseren aktuellen Anlagenbestand lediglich zur Information und Kenntnisnahme unmaßstäblich eingetragen.

Ein Anschluss und die Versorgung mit Elektroenergie sind für das neu zu errichtende Gebäude generell möglich.

Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Greifswald, 26.06.2018

i.A. Ulf Knechtel
Netzmeister Strom
Tel.: (03834 53 2344)

Anlagen:
Strom_Lageplan

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne handschriftliche Unterschrift gültig.

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen
(23*) **Stadtwerke Greifswald GmbH, Informationskabel**

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Strom Gas Wasser Abwasser Fernwärme Erzeugung Freizeitbad ÖPNV Bildung



Leitungsauskunft / Stellungnahme

Medium: Informationskabel
Vorgangs-Nr.: 0285/2018
Ihr Schreiben vom: 20.06.2018
Kunde: Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung
Postfach 3153
17461 Greifswald
Vorhaben: 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Str.
Straße / Objekt: Grimmer Str. / Soldmannstr. / Crednerstr.
Ort: Greifswald / Fettenvorstadt

Leitungen vorhanden: ja (siehe Lageplan)

Art der Leitungen: FM-Kabel

Gültig bis einschließlich: 2018-12-19

Forderungen / Hinweise

Vororttermin: nein **Service Zentrale**
Tel.: (03834) / 53 2525

In den beiliegenden Lageplänen ist der aktuelle Infokabelbestand lediglich zur Information und Kenntnisnahme unmaßstäblich eingetragen.

Die genaue Kabellage ist durch Handschachtung festzustellen. Im Bereich der Infokabel ist Handschachtung vorzusehen. Einer direkten Überbauung können wir nicht zustimmen bzw. darf nur in vorheriger Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen. Die Lage der Infokabel in einem Sandbett mit Warnband und einer Überdeckung von min. 60cm ist weiterhin sicherzustellen.

Beschädigungen und Lageänderungen am Infokabelbestand (Leitungen und Rohrsysteme) sind umgehend den Stadtwerken zu melden!

Greifswald, 20.06.2018

i.A. Frank Reißmann
Gruppenleiter Infrastruktur, Kommunikation,
Leittechnik
Tel.: (03834 53 2240)

Anlagen:

Informationskabel_Lageplan

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne handschriftliche Unterschrift gültig.

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich des Änderungsbereiches geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen
(24*) Gasversorgung Greifswald GmbH

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Strom Gas Wasser Abwasser Fernwärme Erzeugung Freizeitbad ÖPNV Bildung



Leitungsauskunft / Stellungnahme

Medium: Gas
Vorgangs-Nr.: 0285/2018
Ihr Schreiben vom: 20.06.2018
Kunde: Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung
Postfach 3153
17461 Greifswald
Vorhaben: 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Str.
Straße / Objekt: Grimmer Str. / Soldmannstr. / Crednerstr.
Ort: Greifswald / Fettenvorstadt

Leitungen vorhanden: ja (siehe Lageplan)

Art der Leitungen: NDL

Gültig bis einschließlich: 2018-12-19

Forderungen / Hinweise

Vororttermin: bei Erfordernis **Service Zentrale**
Tel.: (03834) / 53 2525

Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Lage der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH.
Die zusätzlichen beiliegenden Unterlagen sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft:
- Leitungsschutzanweisung (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung
- Freistellungsvermerk

Bei Arbeiten im Bereich von Hochdruckleitungen ist eine Vororteinweisung zwingend erforderlich und das HD Merkblatt zu beachten.
Bei Näherung an die Leitungen ist nur Handschachtung zulässig.
Stillgelegte / außer Betrieb befindliche Rohrleitungen sind wie in Betrieb befindliche Rohrleitungen zu behandeln.
Eine Überbauung der Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH ist nicht erlaubt. Werden bei Erdarbeiten Leitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH beschädigt, ist die Störmeldezentrale unter Tel.-Nr.: 03834-532600 zu benachrichtigen.
Bei Rückfragen zum Leitungsverlauf oder zur Vereinbarung eines örtlichen Einweisungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn Kapelke (Meisterbereich Gas) unter 03834-532635 bzw. 015114019867 oder Herrn Lehmann unter 03834-532622 bzw. 0160 4700898.

Greifswald, 20.06.2018 **i.A. Wolfgang Kapelke**
Meister Rohrnetz Gas
Tel.: (03834 53 2635)

Anlagen:

Die genannten Hinweise sind zu berücksichtigen. Unter Punkt 5.6 Ver- und Entsorgung in der Begründung zur 1.Änderung B-Plan Nr. 65 – Grimmer Straße – wird das Medium Gas ergänzt.

Stellungnahmen
(25*) Wasserwerke Greifswald GmbH

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Strom Gas Wasser Abwasser Fernwärme Erzeugung Freizeitbad ÖPNV Bildung



Leitungsauskunft / Stellungnahme

Medium: Trinkwasser
Vorgangs-Nr.: 0285/2018
Ihr Schreiben vom: 20.06.2018
Kunde: Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung
Postfach 3153
17461 Greifswald
Vorhaben: 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Str.
Straße / Objekt: Grimmer Str. / Soldmannstr. / Crednerstr.
Ort: Greifswald / Fettenvorstadt

Leitungen vorhanden: ja (siehe Lageplan)
Art der Leitungen: TW-Hausanschlussleitung, TW-Versorgungsleitung
Gültig bis einschließlich: 2018-12-19

Forderungen / Hinweise

Vororttermin: bei Erfordernis **Service Zentrale**
Tel.: (03834) / 53 2525

Gemäß Ihrem Antrag erhalten Sie Auskunft (Bestandspläne) über die Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH (SWG)

Die zusätzlichen beiliegenden Unterlagen

- Leitungsschutzanweisungen (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen) in der jeweils aktuellen Fassung
 - Freistellungsvermerk und Planlegende
- sind als Anlage Bestandteil dieser Leitungsauskunft.

Den bauausführenden Firmen wird empfohlen, allen Mitarbeitern den Inhalt dieser Leitungsschutzanweisung bekanntzugeben.

- Werden Arbeiten im Bereich von Trinkwasserleitungen durchgeführt, ist eine örtliche Einweisung zwingend erforderlich
- Bei Annäherung an Trinkwasserversorgungsanlagen sind diese durch Handschachtung freizulegen
- Werden bei Arbeiten Versorgungsleitungen der Stadtwerke Greifswald GmbH beschädigt, ist die Service-Zentrale unter der Telefonnummer: 03834 / 53 25 25 zu benachrichtigen

Greifswald, 20.06.2018

i.A. Falco Schulz
Mitarbeiter Rohrnetz Trinkwasser
Tel.: (03834/532428)

Anlagen:
Trinkwasser_Lageplan

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - sind die genannten Hinweise zu berücksichtigen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen
(26*) Abwasserwerk Greifswald

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Strom Gas Wasser Abwasser Fernwärme Erzeugung Freizeitbad ÖPNV Bildung



Leitungsauskunft / Stellungnahme

Medium: Abwasser
Vorgangs-Nr.: 0285/2018
Ihr Schreiben vom: 20.06.2018
Kunde: Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung
Postfach 3153
17461 Greifswald
Vorhaben: 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Str.
Straße / Objekt: Grimmer Str. / Soldmannstr. / Crednerstr.
Ort: Greifswald / Fettenvorstadt

Leitungen vorhanden: ja (siehe Lageplan)

Art der Leitungen:

Gültig bis einschließlich: 2018-12-19

Forderungen / Hinweise

Vororttermin: bei Erfordernis **Service Zentrale**
Tel.: (03834) / 53 2525

In der Anlage übersenden wir Ihnen einen Auszug aus unseren Bestandsplänen.

Wir nehmen die 1.Änderung zum B-Plan-Verfahren zur Kenntnis. Eine Erschließung des Grundstückes ist aber nur über das private Flurstück 11/8 sinnvoll, da die Vorverlegung bereits erfolgt ist. Die Kosten für eine Erschließung über den Wendehammer hat der Kunde zu tragen.

Des Weiteren gilt:

- Keine Überbauung der Leitungen des Abwasserwerkes Greifswald.
- Bei Näherung der Leitungen und Schächte ist nur Handschachtung zulässig.
- Werden bei Erdarbeiten Leitungen unseres Anlagevermögens beschädigt, ist die Störmeldezentrale unter der Tel.-Nr.: 03834/532525 zu benachrichtigen.

Bei Rückfragen zum Leitungsverlauf oder zur Vereinbarung eines Einweisungs-Termines wenden Sie sich bitte an die Störmeldezentrale.

Greifswald, 14.08.2018

i.A. Elke Siekmeier
Technologin / Abwassertechnik
Tel.: (03834 53 2523)

Anlagen:
Abwasser_Lageplan

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne handschriftliche Unterschrift gültig.

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - sind die genannten Hinweise in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen
(27*) Fernwärme Greifswald GmbH

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Strom Gas Wasser Abwasser Fernwärme Erzeugung Freizeitbad ÖPNV Bildung



Leitungsauskunft / Stellungnahme

Medium: Fernwärme
Vorgangs-Nr.: 0285/2018
Ihr Schreiben vom: 20.06.2018
Kunde: Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung
Postfach 3153
17461 Greifswald
Vorhaben: 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Str.
Straße / Objekt: Grimmer Str. / Soldmannstr. / Crednerstr.
Ort: Greifswald / Fettenvorstadt

Leitungen vorhanden: nein

Art der Leitungen:

Gültig bis einschließlich: 2018-12-19

Forderungen / Hinweise

Vororttermin: nein **Service Zentrale**
Tel.: (03834) / 53 2525

Im Bereich des B-Planes Nr. 65 befinden sich keine Anlagen des Netzbetriebes Fernwärme der SWG.
Entgegen Punkt 5.6 in der Begründung zum Entwurf ist eine Fernwärmeerschließung weder erfolgt noch vorgesehen.

Greifswald, 21.06.2018

i.A. Jörg Tulke
Investitionsvorbereitung Fernwärme
Tel.: (03834 53 2223)

Anlagen:
Fernwärme_Lageplan

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne handschriftliche Unterschrift gültig.

Fernwärme liegt im Änderungsbereich nicht vor. Unter Punkt 5.6 Ver- und Entsorgung in der Begründung zur 1.Änderung B-Plan Nr. 65 – Grimmer Straße – wird das Medium Fernwärme entfernt.

Ver- und Entsorgungsgesellschaft
des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH



Der Oberbürgermeister

UHGW Greifswald
Postfach 3153
17461 Greifswald

Auskunft erteilt	Ihr/Zeichen	Ihr Datum	Unser Zeichen	Unser Datum
------------------	-------------	-----------	---------------	-------------

E. Raschke, Tel. 038355 69514 e.raschke@vevg-karlsburg.de	60.2 Wi	18.06.2018	18.06.06 Ra	21.06.2018
--	---------	------------	-------------	------------

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65, der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Grimmer Straße, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m: § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Wilde,

mit Schreiben vom 18.06.2018 informierten Sie uns über das o. g. Bauvorhaben und erbeten eine Stellungnahme.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist für die Entsorgung von Abfällen zuständig. Die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (VEVG) als beauftragter Dritter nimmt für den Landkreis die Aufgaben wahr. Gemäß der geltenden Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) und Abfallgebührensatzung (AgS) <http://www.vevg-karlsburg.de/stadt-greifswald-uhgw.html> und der geltenden Landes- und Bundesvorschriften wird die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Greifswald organisiert.

Die Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen nach Maßgabe dieser Satzung (§4 Abs.1) Abfälle aus privaten Haushalten oder Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang), insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsmäßige Gestellung und Vorhaltung von Abfallbehältern auf dem Grundstück nach den Bestimmungen dieser Satzung zu schaffen.

Die Anschlusspflichtigen nach Abs. 1 und alle anderen Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten (Haupt- und/oder Nebenwohnung) und von Abfällen

Anschirft Entsorgungsbüro: Dorfstraße 36 · 17495 Karlsburg · Telefon: (03 83 55) 6 95 20 bis 6 95 24 · Fax: (03 83 55) 6 95 25
E-Mail: info@vevg-karlsburg.de · Internet: www.vevg-karlsburg.de
Aufsichtsratsvorsitz: Karl-Heinz Schröder · Geschäftsführung: Solvig Kaiser
Rechtsform: GmbH · HR-Eintragung: Amtsgericht Stralsund HRB 671
Banken: Sparkasse Vorpommern · IBAN: DE68 1505 0500 0230 0027 30 · BIC: NOLADE21GRW

Die genannten Hinweise sind zu beachten. Der Bebauungsplan ist nicht zu ändern.

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten (Gewerbe, öffentliche Verwaltung und Einrichtungen, Selbstständige u. a.), für die eine Überlassungspflicht nach § 17 KrWG besteht, sind verpflichtet, dem Landkreis die Abfälle zu überlassen und die Abfallentsorgung nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen (Benutzungszwang).

Dies gilt auch für gewerblich genutzte Grundstücke, insoweit Abfälle mit hausmüllähnlichem Charakter anfallen.

Der Anschlusspflichtige und jeder andere Abfallbesitzer, für den eine Überlassungspflicht besteht, ist verpflichtet, die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald nach Maßgabe der geltenden Satzung zu benutzen (Benutzungszwang). Der Landkreis bestimmt nach Maßgabe dieser Satzung Art, Größe und Zweck der Abfallbehälter zur Erfüllung der Entsorgungspflicht, sowie die Art und Weise der Abfalltrennung, die Häufigkeit und den Zeitpunkt der Abfuhr.

Die Entsorgung erfolgt entsprechend dem gültigen Abfallkalender. Im Online-Kalender für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) finden Sie die Entsorgungstermine für die UHGW, Grimmer Straße oder entsprechend der nächst befahrenen Straße <http://www.vevg-karlsburg.de/stadt-greifswald-uhgw.html>.

Unter Punkt 5.6 Ver- und Entsorgung wird folgendes aufgeführt:

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

Ausführungen zur Abfallbeseitigung wurden in den Unterlagen nicht dargestellt. Zu beachten ist, dass die Bereitstellung der Mülltonnen und des Abfalls gemäß der geltenden Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erfolgen hat. Der Grundstückseigentümer hat unter Beachtung der Festsetzung über den Standplatz und die Häufigkeit der Entsorgung Abfallbehälter in solcher Anzahl und Größe anzufordern und vorzuhalten, dass sie entsprechend ihrer Zweckbestimmung ausreichen, den auf dem Grundstück anfallenden Abfall aufzunehmen. Dafür ist ausreichend Platz vorzuhalten, so dass jeder Grundstückseigentümer Platz für einen oder mehrere **Restabfallbehälter** (60 l, 80 l, 120 l, 240 l, 1.1000 l / grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung/ grundsätzlich vorzuhaltendes Volumen 10 l je Einwohner und Woche), **Papier**, Pappe, Kartonagen (PPK) Behälter/grundsätzlich 28-tgl. Entsorgung, Behälter für DSD Abfälle (**gelbe** Tonne/gelbe Säcke bzw. Wertstofftonne / grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung), Behälter für **biologische** Abfälle (künftig grundsätzlich 14-tgl. Entsorgung) vorzuhalten hat. Ferner wird auf die neue GewAbfV, die zum 01. August 2017 in Kraft trat, verwiesen. Diese führt für Abfallerzeuger zu erweiterten Getrenntsammlungs- und Dokumentationspflichten. Im Bereich der gewerblichen Siedlungsabfälle müssen nunmehr neben Papier, Pappen, Kartonagen, Kunststoffen, Glas und Metallen auch Holz, Textilien und sämtliche Bioabfälle getrennt erfasst werden. Die Mülltonnen müssen für alle Anschlusspflichtigen leicht erreichbar und zugänglich sein. Für Müllgroßbehälter mit einem Volumen von 1.100 Litern müssen befestigte Standplätze vorgesehen werden.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass am Abfuhrtag die v. g. Abfallbehälter für die reibungslose Abfuhr die Abfallbehälter zum Tag der Abfuhr auf einen Stellplatz so zu

Stellungnahmen	Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung
<p>postieren sind, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert werden. Geleerte Abfallbehälter sind am Entsorgungstag unverzüglich aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen und an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzuführen. Gleiches gilt für Sperrmüllabfuhr (Sperrmüll und Elektroschrott (2 x je Jahr möglich je Haushalt). Standplätze im Freien müssen befestigt sein. Bei der Errichtung von Müllräumen oder Müllbehälter-Standplätzen ist darauf zu achten, dass Müllraum / Behälter-Standfläche und Außengelände auf gleichem Niveau liegen und weiter zur Straße (Müllfahrzeug-Halteplatz) eine stufenfreie Wegführung für den Müllbehältertransport vorhanden sein muss; dazu gehört auch eine entsprechende Randsteinabsenkung für Großbehälter. Erforderliche Rampen können eine Länge von maximal 5 Metern und eine Neigung von höchstens 6 Prozent aufweisen.</p> <p>Beim Einsatz von Müllboxen ist darauf zu achten, dass der Abstand von Unterkante Boxentür zum Außengelände 10 cm nicht überschreiten darf (für 80/120 l - Mülltonnen) Bei Mülltonnen mit 240 l und mehr Inhalt darf zwischen Mülltonnen-Standplatz und Außengelände keine Stufe vorhanden sein. Ist der Müllraum / Müllbehälter-Standplatz weiter als 10 m vom Halteplatz entfernt, sind die aufgestellten Müllbehälter und Tonnen am Abholtag frühzeitig auf Veranlassung des Hauseigentümers an der Straße zur Entleerung bereitzustellen.</p> <p>Die jeweils geltenden Bauordnungs- und Unfallverhütungsvorschriften für Unterhalt und Betrieb der Zuwegung und des Standplatzes, insbesondere die Regelungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung gemäß § 16 der DGUV Vorschrift 43 (bisher: BGV C 27) zur Gestaltung von Müllbehälterstandplätzen und deren Zufahrten, Zugänge und Transportwege in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.</p> <p>Die Entleerung der Abfallbehälter erfolgt grundsätzlich von Montag bis Freitag in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr. In begründeten Ausnahmefällen kann auch außerhalb dieser Zeiten, aber nur von 5:00 bis 22:00 Uhr oder am Sonnabend von 6:00 bis 22:00 Uhr entsorgt werden. Die begründeten Ausnahmefälle werden vom Landkreis genehmigt und bekanntgegeben.</p> <p>Die zu leerenden Restabfallbehälter (Mülltonnen (MT) und Müllgroßbehälter (MGB) und -säcke mit der jeweils gültigen Kennzeichnung sind vom Anschluss- bzw. Überlassungspflichtigen und -berechtigten bis 6:00 Uhr des jeweiligen Abfuhrtages bzw. in den vorstehend genannten Ausnahmefällen entsprechend rechtzeitig früher vor dem Grundstück zur Straße hin zugänglich, rollbar (nicht über Treppen, Rampen o. ä.), MT am Straßenrand, MGB 1.100 l höchstens 10 Meter von der vom Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Zuwegung zur Entleerung bereit-zustellen. Privatstraßen werden vom Entsorgungsunternehmen (ohne Genehmigung) nicht befahren.</p> <p>Teilweise auf Behälterstandplätzen befindliche MGB sind ggf. vom jeweiligen Grundstückseigentümer oder dessen Beauftragte (z. B. dem zuständige Hausmeister) am Abfuhrtag zu öffnen, so dass die Abfallbehälter frei zugänglich sind. Alternativ kann die Entsorgungsfirma in Abstimmung mit dem Landkreis mit entsprechenden Schlüsseln, Codes oder ähnlichem ausgerüstet werden, um die Abfallbehälter zu entleeren. Sollten durch erhebliche Beeinträchtigungen bei der Anfahrt der</p> <p>100621 Stellungn. B Plan Nr. 65, 1 Änderung UHGw, Grimmer Straße 3</p>	

Stellungnahmen	Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Grundstücke aufgrund berufsgenossenschaftlicher (vgl. DGUV Information 214-033 (bisher: BGI 5104) - Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen - in der jeweils geltenden Fassung), und/oder straßenverkehrsrechtlichen Regelungen Abfallbehälter nicht geleert werden können (z.B. wenn das anzufahrende Grundstück an einer Straße liegt, die keine Wendemöglichkeit bietet), so hat der Anschluss- bzw. Überlassungspflichtige und -berechtigte diese selbst zur nächsten vom Entsorgungsfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen. Die Abfallbehälter sind so aufzustellen, dass die Entsorgung ohne Behinderung vorgenommen werden kann. Die Aufstellung der Abfallbehälter hat so zu erfolgen, dass dadurch der öffentliche Straßen- und Fußgängerverkehr nicht behindert wird. Weisungen der Mitarbeiter des Landkreises und der von ihm beauftragten Dritten hinsichtlich der Aufstellplätze ist Folge zu leisten. Geleerte Abfallbehälter sind am Entsorgungstag unverzüglich aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen und an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzuführen.</p> <p>Die Mulden- und Presscontainer sind direkt an einer für Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Zuwegung zur Abholung vom Grundstück frei zugänglich bereitzustellen. Mulden- und Presscontainer werden zur Entleerung durch das von ihm beauftragte Entsorgungsunternehmen vom Behälterstandplatz abgeholt und nach deren Entleerung am gleichen Tag wieder an die Standplätze zurückgebracht bzw. der Abfallbehälter wird an Ort und Stelle getauscht.</p> <p>Bitte planen Sie großzügig, damit Sie auf ein steigendes Müllaufkommen reagieren können. Das benötigte Mülltonnenvolumen hängt von den Lebensgewohnheiten der Menschen ab. Konsequentes Mülltrennen und verpackungsarmes Einkaufen reduziert den Restmüll erheblich. Auf jedem Grundstück müssen so viele Restmüll und Wertstofftonnen stehen, dass der Abfall auch bei feiertagsbedingten Verschiebungen des Leerungstages noch in die Tonnen passt. Als Anhaltspunkt gilt eine Müllmenge von mindestens 10 Litern pro Person und Woche.</p> <p>Zufahrt zum Behälterstandplatz</p> <p>Damit der Mülltonnenstandplatz vom Müllfahrzeug angefahren werden kann, müssen folgende Kriterien erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrt muss so angelegt sein, dass Rückwärtsfahren (außer kurze Rangiervorgänge) nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen muss für die 3-achsigen Sammelfahrzeuge die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. <p>Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Mindestbreite von Fahrbahnen mit Fahrzeug-Gegenverkehr oder Fahrbahnen, die gleichwertig als Rad- und Fußweg dienen, beträgt 4,75 m. Bei Fahrbahnverswenkungen liegt jeweils ein höherer Platzbedarf vor. • Das Müllfahrzeug darf nicht durch parkende Fahrzeuge, abgestellte Gegenstände oder in die Zufahrt ragende Gewächse behindert werden. Bitte sorgen Sie ggf. für ein Park-/ Halteverbot. <p>180621 Stellungn. B Plan Nr. 65, 1 Änderung UHGW, Grimmer Straße 4</p>	

Stellungnahmen	Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> • Die Tragfähigkeit des Untergrundes muss nachweislich für mindestens 28 Tonnen Gewicht ausgelegt sein. • Ein Entleeren der Behälter am Müllfahrzeug in der Schräge darf nicht erfolgen. <p>Wendekreise/Wendeschleifen</p> <p>Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie</p> <p>a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig ² (Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RAS: 06) zu entnehmen. Ab einem Radius von 25 m wird davon ausgegangen, dass auch die größten nach SVVD zugelassenen Fahrzeuge (Lastzüge) wenden können.)</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Bürger grundsätzlich an öffentlichen Standplätzen vor den Wertstoffbehältern anhalten und die Wertstoffe wie Papier, Pappe und Kartonagen (PPK) und Altglas entsorgen und dass eine Kurve keine Gefahr darstellen darf, die zu Unfällen führen könnte.</p> <p>Der Standplatz ist in ausreichender Größe zu planen, so dass die ausreichende Entsorgung und Bewegungsfreiheit gesichert ist.</p> <p>Die Entsorgungsfahrzeuge benötigen eine erforderliche Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m. Die Glascontainer und ca. 3 m³ Papier, Pappe und Kartonagen (PPK) Container werden mittels Ladearm auf dem Standplatz abgesetzt und hochgenommen und hierfür eine Höhe von ca. 4 m benötigen. Äste und Wurzeln von Bäumen und Sträucher dürfen die Entsorgung nicht behindern und Bürger nicht gefährden.</p> <p>Allgemeine Angaben und Anforderungen an Müllräume und Müllbehälter-Standplätze sowie an Transportwege für die Abfallbehälter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Brandschutzgründen und um Geruchsbelästigung und Ungezieferbefall von Wohnräumen zu vermeiden, sind Müllbehälter und Tonnen mit größtmöglichem Abstand zu nächstgelegenen Fensteröffnungen im Gebäude aufzustellen. (Frühere BauO: Abstand zwischen Müllbehälter-Standplätzen und Öffnungen von Aufenthaltsräumen mind. 5 m und zu Nachbargrenzen mind. 2 m, möglichst schattiger Standort) • Neben dem Platzbedarf für die Abfallbehälter sind in Müllräumen zwischen den einzelnen Tonnen und zu Seitenwänden jeweils 20 cm Abstand einzuplanen. Die Gassenbreite bei 2-zeiliger Anordnung sollte 1,5 m nicht unterschreiten. • Müllräume und Transportwege sind ausreichend zu beleuchten; Lichtschalter müssen leicht und gefahrlos zu erreichen sein. Die Durchgangsbreite beim Einsatz von Müllgroßbehältern sollte 1,50 m nicht unterschreiten. • Die Transportwege für Müllbehälter sollen eben und trittsicher sein, versehen mit einem Belag, der rutschhemmend ist und durch Benutzung nicht glatt wird. Als Durchgangshöhe sind mind. 2,00 m, als Wegbreite 1,50 m erforderlich. • Für den Transport der Müllgroßbehälter zur Straße (Müllfahrzeug-Halteplatz) ist die notwendige Randsteinabsenkung zur Fahrbahn (mit Plattenbelag über vorhandene <p>180621 Stellungn. B Plan Nr. 65, 1 Änderung LHGW, Grimmer Straße 5</p>	

Stellungnahmen

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Baumgräben und Unterbrechung von Parkbuchten) beim Baureferat, Abt. Tiefbau zu beantragen.

- Soll das Müllfahrzeug zum Entleeren von Müllbehältern in ein Grundstück hineinfahren, dann ist diese Planung der VEVG zur Entscheidung und Zustimmung vorzulegen.

Daten rund ums Müllfahrzeug

Länge bis 11,00 m / Breite = 2,55 m + Außenspiegel / Höhe bis 3,40 m

Wendekreisdurchmesser = 22,20 m

Zulässiges Müllfahrzeug-Gesamtgewicht = 26 t; maximale Einzelachslast = 11,5 t

Erforderliche Durchfahrtshöhe = 4,00 m

Erforderliche Fahrbahnbreite = 3,50 m

Maße der Abfallbehälter ca. (Planungshilfe)*


Tonnenvolumen	Breite in cm	Tiefe in cm	Höhe in cm
60 Liter	50	56	112
80 Liter	50	56	112
120 Liter	50	56	112
240 Liter	60	75	112
770 Liter	126	80	147
1100 Liter	140	112	147



Depotcontainer	1.6 m ³	3.2 m ³	5 m ³
Breite mm (B1/B2)	900/730	1.500/1.200	1.850/1.575
Tiefe mm (T1/T2)	1.500/1.225	1.500/1.200	1.850/1.575
Höhe mm (H)	1.513	1.665	1.665

Zu Verkehrsflächen: .

Bitte beachten Sie, dass gemäß der geltenden Abfallwirtschaftsatzung die zu leerenden Restabfallbehälter (MT und MGB) und -säcke mit der jeweils gültigen Kennzeichnung vom Anschluss- bzw. Überlassungspflichtigen und -berechtigten bis 6:00 Uhr des jeweiligen Abfuhrtages bzw. in den vorstehend genannten Ausnahmefällen entsprechend rechtzeitig früher vor dem Grundstück zur Straße hin

Stellungnahmen	Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung
<p>zugänglich, rollbar (nicht über Treppen, Rampen o. ä.), MT am Straßenrand, MGB 1.100 l höchstens 10 Meter von der vom Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Zuwegung zur Entleerung bereitzustellen sind. Privatstraßen werden vom Entsorgungsunternehmen (ohne Genehmigung) nicht befahren (§ 17 Abs.3 AwS). Können anschlusspflichtige Grundstücke mit den Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden (gem. den berufsgenossenschaftlichen Vorgaben der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV Vorschrift 43) und/oder straßenverkehrsrechtlichen Regelungen) und stellt die Bereitstellung der festen Abfallbehälter an der nächsten anfahrbaren Stelle eine unzumutbare Härte dar, kann der Landkreis auf Antrag in Textform die ausschließliche Benutzung von Restabfallsäcken zulassen bzw. die ausschließliche Benutzung von Restabfallsäcken anordnen (§ 17 Abs.10 AwS).</p> <p>Für eventuell auftretende Rückfragen steht Ihnen Herr Raschke gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p> Solvig Kaiser Geschäftsführerin</p> <p>180621 Stellungn. B Plan Nr. 65, 1 Änderung UHGW, Grimmer Straße 7</p>	

Stellungnahmen
(36*) Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Wasser- und Bodenverband
"Ryck-Ziese"

Der Verbandsvorsteher



WBV "Ryck-Ziese", Hauptstr. 2d , 17495 Groß Kiesow

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtbauamt - Abt. Stadtentwicklung
Markt 15 /Stadthaus

17489 Greifswald

Bearbeiter-in: Frau Bodenhausen
Telefon: 038356/203 o. 70381
E-Mail: Bodenhausen@wbv-mv.de
Aktenzeichen: 2018-057
Datum: 19. Juli 2018

Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – der
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
hier: Entwurf (Stand November 2017)

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ bestehen keine Bedenken zur 1.
Änderung des o. g. Plans.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Bodenhausen
Verbandstechnikerin

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine
Anregungen oder Bedenken hinsichtlich des Änderungsbereiches geäußert. Änderungen oder
Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Telefon: 038356/ 203
Fax: 038356/ 70360

E-Mail:
info@wbv-ryck-ziese.de
Homepage:
www.wbv-ryck-ziese.de

Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE10 1505 0500 0236 0002 17
BIC: NOLADE21GRW

II. Nachbargemeinden

Stellungnahmen

(42*) **Gemeinde Hinrichshagen im Amt Landhagen**

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Amt Landhagen
Bauamt

Beschluss-Nr.: HIN/022/2018
Datum: 25.07.2018

Gemeindevertretung Hinrichshagen

- öffentlich

Beschluss

Beratungsgegenstand:

Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Grimmer Straße" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Die Gemeindevertretung von Hinrichshagen beschließt, gegen die 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Grimmer Straße" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.

Begründung / Stellungnahme:

Ziel der Planung ist die Umwandlung einer bisherigen ausgewiesenen Grünfläche in eine bebaubare Fläche (allgemeines Wohngebiet).
Mit der Planung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden keine Belange der Gemeinde Hinrichshagen berührt.

Die Abstimmung lt. Beschlussvorlage ergab:

Mitglieder gesamt 9
davon anwesend 9
Ja-Stimmen 9
Nein-Stimmen 0
Stimmenthaltungen 0

Von der Beratung und Abstimmung nach § 24 Kommunalverfassung M-V ausgeschlossen
war/en: *Keiner*


Mitglied der Gemeindevertretung




Bürgermeister

Zum vorliegenden Entwurf 1. Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich des Änderungsbereiches geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen
(43*) Gemeinde Diedrichshagen im Amt Landhagen“

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Amt Landhagen
Bauamt

Beschluss-Nr.: DIE/022/2018
Datum: 02.07.2018

Gemeindevertretung Diedrichshagen - öffentlich

Beschluss

Beratungsgegenstand:

Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Grimmer Straße" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Die Gemeindevertretung von Diedrichshagen beschließt, gegen die 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Grimmer Straße" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.

Begründung / Stellungnahme:

Ziel der Planung ist die Umwandlung einer bisherigen ausgewiesenen Grünfläche in eine bebaubare Fläche (allgemeines Wohngebiet). Mit der Planung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden keine Belange der Gemeinde Diedrichshagen berührt.

Die Abstimmung lt. Beschlussvorlage ergab:

- 7 Mitglieder gesamt
- 7 davon anwesend
- 7 Ja-Stimmen
- 0 Nein-Stimmen
- 0 Stimmenthaltungen

Von der Beratung und Abstimmung nach § 24 Kommunalverfassung M-V ausgeschlossen war/en: ~


Mitglied der Gemeindevertretung




Bürgermeister

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich des Änderungsbereiches geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen
(44*) Gemeinde Neuenkirchen im Amt Landhagen“

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Amt Landhagen
Bauamt

Beschluss-Nr.: NEU/053/2018
Datum: 31.07.2018

Gemeindevertretung Neuenkirchen - öffentlich

Beschluss

Beratungsgegenstand:

Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Grimmer Straße" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Die Gemeindevertretung von Neuenkirchen beschließt, gegen die 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Grimmer Straße" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.


Begründung / Stellungnahme:

Ziel der Planung ist die Umwandlung einer bisherigen ausgewiesenen Grünfläche in eine bebaubare Fläche (allgemeines Wohngebiet).
Mit der Planung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden keine Belange der Gemeinde Neuenkirchen berührt.


Die Abstimmung lt. Beschlussvorlage ergab:

- 12 Mitglieder gesamt
- 9 davon anwesend
- 8 Ja-Stimmen
- 0 Nein-Stimmen
- 1 Stimmenthaltungen

Von der Beratung und Abstimmung nach § 24 Kommunalverfassung M-V ausgeschlossen war/en:


Mitglied der Gemeindevertretung




Bürgermeister

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich des Änderungsbereiches geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen
(45*) Gemeinde Wackerow im Amt Landhagen“

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Amt Landhagen
Bauamt

Beschluss-Nr.: WAC/068/2018
Datum: 25.07.2018

Gemeindevertretung Wackerow - öffentlich

Beschluss

Beratungsgegenstand:

Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Grimmer Straße" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Die Gemeindevertretung von Wackerow beschließt, gegen die 1. Änderung des B-Plans Nr. 65 "Grimmer Straße" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Anregungen und Hinweise vorzubringen.

Begründung / Stellungnahme:

Ziel der Planung ist die Umwandlung einer bisherigen ausgewiesenen Grünfläche in eine bebaubare Fläche (allgemeines Wohngebiet). Mit der Planung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden keine Belange der Gemeinde Wackerow berührt.

Die Abstimmung lt. Beschlussvorlage ergab:

- Mitglieder gesamt
- davon anwesend
- Ja-Stimmen
- Nein-Stimmen
- Stimmenthaltungen

Von der Beratung und Abstimmung nach § 24 Kommunalverfassung M-V ausgeschlossen war/en: *keine*


Mitglied der Gemeindevertretung




Bürgermeister

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich des Änderungsbereiches geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Gemeinde Kemnitz
Der Bürgermeister
im Amt Lubmin

im Amt Lubmin • Geschwister-Scholl-Weg 15 • 17509 Lubmin • Telefon: 038354/ 350-0 • FAX: 038354/ 22197

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald
Stadtbauamt
Markt 15
17489 Greifswald

Ihr Zeichen	Ihr Datum	Unser Zeichen	Unser Datum
	18.06.2018	ba	26.06.2018

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 – Grimmer Straße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung Gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Kemnitz hat zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 –Grimmer Straße– keine Hinweise, Bedenken und Einwände.
Die Belange der Gemeinde Kemnitz werden nicht beeinträchtigt.

Mit freundlichem Gruß


Bürgermeister
GEMEINDE KEMNITZ
Bürgermeister
im Amt Lubmin
Geschw.-Scholl-Weg 15, Tel. 03 83 54-3500
17509 LUBMIN

Zum vorliegenden Entwurf 1.Änderung B-Plan Nr. 65 - Grimmer Straße - werden keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich des Änderungsbereiches geäußert. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Amt Lubmin
Geschwister-Scholl-Weg 15
17509 Lubmin
Tel.: 038354/ 350-0 • Fax: 22197
eMail: info@amt-lubmin.de
Internet: <http://www.amtlubmin.de>
IBAN: DE31 1203 0000 0000 1005 52

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank Neubrandenburg
Konto Nr. 100 552
BLZ 120 300 00

SWIFT BIC:BYLADEM 1001

Öffnungszeiten:
Mo geschlossen
Di 9.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
Mi 9.00 – 12.00 Uhr
Do 9.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
Fr 9.00 – 12.00 Uhr

III. Öffentlichkeit

Stellungnahmen

1. Bürger/in

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

Niederschrift

20.06.18

Bebauungsplan Nr. 65-Grünmeer-Straße-1.Änd., Entwurf.
Anlage

EINSPRUCH

Frau Dr. Büttner gibt 2 Punkte an:

1. Die Schaffung nur einer Wohneinheit ist gegenüber der
Einschränkung des Allgemeinwohls nicht gegeben.

2. Ein Eingriff in die natürlichen Gegebenheiten wird gesehen.

Begründung: Im Moment ist die im privaten und öffentlichen
Besitz befindliche Grünfläche für Lebens-
durchgängig. (Der Teil wird im Zusammenhang
mit der Gesamtgrünfläche gesehen).

Begründung zu Pkt. 1:

Durch die Bebauung wird eine Beeinträchtigung
des Erholungseffektes (Schattenwurf im den Herbst-,
Winter- u. Frühjahrsmonaten) auf dem Spielplatz
befürchtet. Zusätzlich ist der Teil nicht mehr
optisch wahrnehmbar (Ästhetik der Tierwelt ist
wahrnehmbar).

vorgelesen, genehmigt, unterschrieben.

zu Punkt 1:

Das Grundstück im 1. Änderungsbereich ist Privateigentum. Eine Einschränkung des Allgemeinwohls findet nicht statt, da es sich hier um keine öffentliche Fläche handelt. Es besteht kein Anrecht auf optische Wahrnehmbarkeit der privaten Grundstücksfläche. Die Gestaltung des Grundstückes obliegt dem Eigentümer.

Im Weiteren befindet sich die private Grünfläche westlich der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), so dass eine Verschattung durch eine Neubebauung im 1. Änderungsbereich nicht zu erwarten ist. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der umliegenden Bebauung.

zu Punkt 2:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der 1. Änderungsbereich eine private Grundstücksfläche ist.

Mit der 1. Änderung wird nur ein Teil der bisher ausgewiesenen privaten Grünfläche in Wohnbaufläche festgesetzt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen formuliert. Im Zuge des B-Planverfahrens wurde auch die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. In der Stellungnahme vom 27.07.2018 wurde der vorgelegten Planänderung zugestimmt. Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb einer Frist auszuführen (siehe Text (Teil B), Punkt 9).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist nicht zu ändern.

Stellungnahmen
2. Bürger/in

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

**Einspruch im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans 65 „Grimmer Straße“
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Öffentlichkeitsbeteiligung)**

Anlass für unseren Einspruch im Verfahren zur 1. Änderung des B-Plans 65 ist die vom Stadtbauamt vorgeschlagene Umwandlung einer privaten Grünfläche des Flurstücks 3/11 in eine allgemeine Wohngebietsfläche im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Diesem Vorschlag hatte die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 22.05.2017 einstimmig und ohne vorherige Diskussion zugestimmt. Zu diesem Zeitpunkt war die private Grünfläche aber bereits durch illegale bauliche Maßnahmen derart umgestaltet, dass die in der Beschlussvorlage vom 28.03.2017 verfügten Auflagen und Ziele nicht mehr eingehalten werden konnten. Daraufhin haben wir mehrfach im Rahmen von schriftlichen und mündlichen Einwendungen an verschiedene Vertreter der Stadtverwaltung bzw. Anhörungen in der Bürgerschaft hingewiesen. Aber anstelle einer zeitnah klärenden Stellungnahme wurden wir vertröstet und unsere Argumente nicht berücksichtigt. Gleichzeitig wurden die Zielstellungen derart abgeändert, dass sie in der nun vorliegenden Fassung der Begründung ausschließlich den Interessen des Investors entgegenkommen. Deshalb möchten wir in diesem Schreiben nicht nur Anregungen und Bedenken zum Inhalt der B-Planänderung geben, sondern uns auch kritisch zur Art und Weise des bisher durchgeführten Verfahrens äußern.

1. Ungereimtheiten im Verfahrensablauf

Die öffentliche Auslegung geplanter Änderungen eines B-Plans und damit eine Beteiligung der Bürger, insbesondere der von einer Änderung des B-Plans am meisten betroffenen Bewohner benachbarter Grundstücke, sind ein hohes Gut der freien und offenen Mitbestimmung bei der Entwicklung von Greifswald und seinen Wohnquartieren. Allerdings wird diese an sich begrüßenswerte Teilhabe am Prozess städtebaulicher Veränderungen in dem speziellen Fall der 1. Änderung des B-Plans 65 durch das Handeln der Stadtverwaltung und in großen Teilen auch der Bürgerschaft ad absurdum geführt. Warum?

Das Verfahren war zunächst geprägt durch eine offensichtliche Unkenntnis der tatsächlichen Bedingungen vor Ort und eine fehlende Überprüfung der Planungsgrundlagen seitens der fachlich zuständigen Behörden. Erst aufgrund unserer mündlichen und schriftlichen Hinweise an die Stadtplaner und nach einem Gespräch mit dem Greifswalder Oberbürgermeister wurde die Stadtverwaltung aktiv. Diese Aktivitäten erfolgten jedoch ausschließlich im Sinne des Investors, d.h. von den bisherigen Planungen wurde abgewichen und Zielstellungen der B-Planänderung, die in einer früheren Beschlussvorlage für die Bürgerschaft enthalten waren, ersatzlos gestrichen.

So heißt es in der Begründung zum 1. Änderungsbeschluss vom 28.03.2017:

„Geplant ist ein Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 125 m² (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.“

zu Punkt 1. Ungereimtheiten im Verfahrensablauf

Das Planungsverfahren wird nach dem §13a BauGB durchgeführt. Gemäß Stellungnahme vom 17.07.2018 vom Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau und Naturschutz, SG Bauleitplanung / Denkmalschutz, SB Bauleitplanung wurden die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Es wurden keine Bedenken hinsichtlich des Verfahrensablaufes geäußert.

Stellungnahmen	Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung
<p>In der Begründung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 29.01.2018 ist dagegen dieser Text zu lesen:</p> <p>„Geplant ist ein Einzelhaus (1 WE) mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 125 m² (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 Abstandflächen, harmonisch in die bestehende Bebauung ein. <u>Die Erschließung des neuen Baufeldes WA 8 erfolgt über den anliegenden Wendehammer der Erschließungsstraße Crednerstraße.</u> Zusätzliche Flächen für Zuwegung und Stellplatz sind mit Okopflaster geplant.“</p> <p>Größe und Zustand des Teiches müssen nicht mehr unverändert bleiben. Der Baumbestand ist nicht mehr erhaltungswürdig und die Zuwegung erfolgt plötzlich von der Straße, die von den Anliegern mitfinanziert wurde.</p> <p>Auch wurden die illegal vom Investor auf dem betroffenen Grundstück vorgenommen massiven baulichen Veränderungen, die alle gegen den immer noch gültigen B-Plan 65 verstoßen, nicht sanktioniert, d.h. rückgängig gemacht, sondern seitens des zuständigen Stadtbauamtsleiters auf der Bürgerschaftssitzung am 12.04.2018 als „Normalfall“ betrachtet, wie er tagtäglich in der ehrwürdigen Hansestadt Greifswald zu beobachten wäre. Trotz dieser offensichtlich unrechtmäßigen Schaffung neuer Tatsachen wurde das Fehlverhalten seitens der Mehrheit der Mitglieder der Bürgerschaft nicht beanstandet, was auf ein mangelndes Rechtsverständnis hindeutet oder sogar den Anfangsverdacht der Abhängigkeit oder Vorteilsnahme einzelner Abstimmungsberechtigter nährt.</p> <p>2. Fehlerhafte bzw. veraltete Planungsgrundlagen</p> <p>Die seitens der Stadtplanung vorgelegten Dokumente zur 1. Änderung des B-Plans 65 beinhalten teilweise fehlerhafte bzw. nicht mehr aktuelle Darstellungen. Sie bezeugen unzureichende Kenntnisse der realen Gegebenheiten vor Ort und zeigen eine Überlastung der verantwortlichen Mitarbeiter und Vorgesetzten an, wie es heute im öffentlichen Dienst aufgrund zunehmender Aufgabenverdichtung und fehlender personeller Ressourcen an der Tagesordnung ist.</p> <p>Sowohl auf dem B-Plan 65 als auch in der 1. Änderung (die auf der Stadtgrundkarte vom 20.09.2016 basiert) ist im Bereich des Wendehammers der Crednerstraße eine Parkfläche ausgewiesen, die an das betroffene Flurstück 3/11 angrenzt. In der Realität ist dieser Bereich jedoch Bestandteil des Spielplatzes; die Parkfläche befindet sich östlich davon.</p> <p>Lage und Umriss des auf der privaten Grünfläche befindlichen Teiches sind nicht korrekt dargestellt. Der Teich hatte bereits vor dem Antrag auf B-Planänderung einen eckigen Grundriss, wie Luftbilder aus dem Jahr 2014 belegen und wurde während der Antrags- und Beratungsphase in den Gremien der Hansestadt vom Investor teilweise zugeschüttet und um mindestens 2 m seiner ursprünglichen Breite verkleinert.</p> <p>Der Abstand des beantragten Baufeldes zum angrenzenden Spielplatz ist mit 3,8 m angegeben. Dieser Abstand wird bereits heute durch die eingeschlagenen Pflöcke zur Kennzeichnung des Baufeldes vor Ort unterschritten, insbesondere, wenn man berücksichtigt, dass der westliche Zaun des Spielplatzes nicht exakt entlang der Flurstücksgrenze verläuft, sondern östlich davon errichtet ist.</p>	<p><u>zu Punkt 2. Fehlerhafte bzw. veraltete Planungsgrundlagen</u></p> <p>Die vorgelegten Unterlagen zur 1. Änderung des B-Plans 65 –Grimmer Straße- entsprechen der aktuellen Stadtgrundkarte vom 20.09.2016.</p> <p>Im gültigen B-Plan 65 –Grimmer Straße-, Satzung vom 07.04.2009, ist eine private Grünfläche festgesetzt. Die Gestaltung des Grundstückes obliegt dem Eigentümer. Ein Anspruch auf Sichtbezug auf die Grundstücksfläche besteht nicht.</p> <p>Der sich auf der privaten Grundstücksfläche befindende Teich ist in Größe und Umfang nicht vorgeschrieben.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswalds, Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, SG Wasserwirtschaft vom 17.07.2018 wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich im genannten 1. Änderungsbereich kein Gewässer im Sinne des § 2 Abs. 1 WHG befindet. Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Wasserfläche/ Teich nicht den Regelungen des Landeswassergesetzes (LWaG), gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 sowie dem § 2 Abs. 2 WHG, unterliegt.</p> <p>Die Hinweise zum Verlauf der Grundstücksgrenze werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Die benannten Flächen liegen außerhalb des Änderungsbereiches und sind somit nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Im Weiteren sollte ein Vermesser hinzugezogen werden, um die östliche Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sowie die festgelegte Baugrenze in der Örtlichkeit zu überprüfen.</p>

Stellungnahmen

3. Verstöße der B-Planänderung gegen ursprüngliche Ziele des B-Plans und des bestehenden Flächennutzungsplans

In der Begründung zum bisherigen B-Plan 65 heißt es unter dem Punkt 3.1 Inhalte des Flächennutzungsplanes:

„Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.“

Im Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung vom 08.04.2015) ist das betroffene Flurstück als Teil einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (Abb. 1). Dagegen verstoßen bereits die bisher vom Investor errichteten Wohngebäude. Auch das neu geplante Wohnhaus ist mit der Zielvorgabe nicht vereinbar.

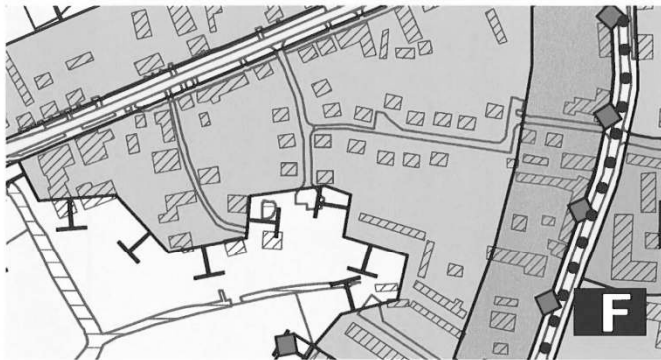


Abb. 1: Ausschnitt aus dem seit 2015 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Greifswald.

Zum Punkt 2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

„Folgende Anforderungen ergeben sich an die umweltbezogenen Zielvorstellungen aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile: Verbesserung der Naherholungsfunktion für die Anwohner.“

Die zusätzliche Errichtung eines Wohngebäudes im Grünbereich um den Spielplatz verschlechtert die Naherholungsfunktion für die Allgemeinheit auf Kosten der Einzelinteressen des Investors.

Zum Punkt 2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

„Durch den Verzicht auf die Ausweisung von Baufeldern im südlichen Plangebiet ist die Erhaltung von Grünflächen und die Entwicklung einer Kräutervegetation mit einer Mahd pro Jahr möglich und ergänzt die Lebensräume der Kleintiere und Insekten bei gleichzeitigem Erhalt der Artenvielfalt.“

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung

zu Punkt 3 Verstöße der B-Planänderung gegen ursprüngliche Ziele des B-Plans und des bestehenden Flächennutzungsplans

Im Zuge des B-Planänderungsverfahrens wurde der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau und Naturschutz, SG Bauleitplanung / Denkmalschutz, SB Bauleitplanung beteiligt. In der Stellungnahme vom 17.07.2018 werden keine Bedenken zur Planung aufgeführt, den städtebaulichen Zielsetzungen wurde zugestimmt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück im 1. Änderungsbereich im Privateigentum befindet und keine öffentliche Fläche ist.

Mit der 1. Änderung wird nur ein Teil der bisher ausgewiesenen privaten Grünfläche als Wohnbaufläche festgesetzt.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen formuliert. Im Zuge des B-Planverfahrens wurde auch die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. In der Stellungnahme vom 27.07.2018 wurde der vorgelegten Planänderung zugestimmt. Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb einer Frist auszuführen (siehe Text (Teil B), Punkt 9).

Auch mit der 1. Änderung des B-Plans 65 –Grimmer Straße- besteht weiterhin kein Anrecht auf Nutzung oder Naherholungsfunktion für die Allgemeinheit, da es sich um eine private Grundstücksfläche handelt.

Im Weiteren befindet sich die 1. Änderung der privaten Grünfläche westlich der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), so dass eine Verschattung durch eine Neubebauung im 1. Änderungsbereich nicht zu erwarten ist. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der umliegenden Bebauung.

Stellungnahmen	Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Das illegale Abholzen der Bäume und die Beseitigung von Sträuchern und Hecken durch den Investor hat bereits jetzt die Artenvielfalt auf der privaten Grünfläche vermindert und wird sich durch eine Bebauung nicht wieder erhöhen.</p> <p>Aufgrund der zwischen März und Mai 2017 erfolgten „Uferabsicherung“ wurde der Teich um ca. zwei Meter in seiner Breite verringert. Durch Absenkung des Wasserspiegels kam es zur Beeinträchtigung der Fauna und Flora im bzw. am Wasser. Besonders betroffen waren Fische und Frösche. Auch sind seitdem keine fischenden Reiher bzw. Entenpärchen mehr zu sehen. Bei einer geplanten Terrasse als Steganlage oberhalb des Teiches ist damit zukünftig auch nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Zum Punkt 3.2 Landschaftsplan:</p> <p>„Der von der Bürgerschaft gebilligte Landschaftsplan sieht für die gesamten Flächen der Blockrandbebauung Wohnen vor und behält sich für die südlichen Grundstücke extensives Grünland und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor. Entlang des Brandteichgrabens ist ein Grünzug vorgesehen zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft. <u>Das Grünland soll in Verbindung mit den Ausgleichsflächen den Anwohnern zur Erholung dienen.</u>“</p> <p>Durch die Umwandlung der privaten Grünfläche, die explizit als Ausgleichsfläche berücksichtigt wurde, wird nicht nur gegen das Ziel der Naherholung der Anwohner verstoßen, sondern die bisherige Ausgleichsmaßnahme aufgehoben.</p> <p>Zum Punkt 6.5 Öffentliche und private Grünflächen:</p> <p>„Im gesamten Plangebiet wird nur der Spielplatz am südlichen Ende der Planstraße B als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. <u>Innerhalb der Fettenvorstadt ist ein Spielplatzdefizit festzustellen und durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes soll eine Spielfläche angelegt werden.</u> Entlang des südlichen Entwässerungsgrabens bis zum Brandteichgrabens sind großzügige private Grünflächen aus dem Bestand übernommen worden. <u>Teilweise sind auf diesen Flächen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden, die den Baumaßnahmen des jeweiligen Eigentümers zugeordnet werden.</u>“</p> <p>Die Errichtung des Spielplatzes auf einer öffentlichen Grünfläche, die von privaten Grünflächen umrahmt ist, war vorbildlich und fand auch medial ein positives Echo. Durch die geplante Errichtung eines Wohngebäudes unmittelbar westlich des Spielplatzes auf dem inzwischen über einen Meter erhöhten Gelände wird dieser großflächig am Nachmittag, insbesondere im Frühling und Herbst, beschattet. Dies schränkt die bisherige Nutzung durch die Allgemeinheit ein, d.h. Kinder müssen im Schatten spielen bzw. ihre Eltern oder andere Betreuungspersonen im Schatten sitzen. Nach Regen werden die Kiesflächen zudem viel schlechter abtrocknen.</p> <p>Zum Punkt 6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:</p> <p>„Der Bebauungsplan sieht am südwestlichen Rand des Plangebietes eine <u>Maßnahmefläche mit der Bezeichnung Mähwiese</u> vor. <u>Auf diesem Teil der privaten Grünflächen soll sich eine ökologisch hochwertige Vegetation entwickeln</u>, die erst nach dem 1. Juli gemäht werden darf und somit die Gräser und Kräuter zur Blüte gelangen und als Nahrung für Insekten und Vögel bereit stehen.“</p>	

Stellungnahmen	Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Durch die geplante Neuanpflanzung von Bäumen auf der als Mahwiese vorgesehenen Fläche wird der Charakter verändert. Aufgrund der Vernässung in diesem Bereich wird die geplante Maßnahme als nicht zielführend erachtet, da die Bäume infolge des hohen Grundwasserstandes entweder eingehen bzw. leichter vom Windbruch betroffen sein können, wie dies bereits bei einem großen Teil des bisherigen Baumbestandes zu beobachten ist.</p> <p>4. Ungültige artenschutzrechtliche Untersuchungsergebnisse und unrealistische Einschätzung der Auswirkungen der Änderung des B-Plans auf die Umgebung</p> <p>In der Begründung zum bisherigen B-Plan 65 heißt es unter dem Punkt 4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich:</p> <p>„Das Plangebiet zeichnet sich durch eine typische Straßenrandbebauung mit geschützten Grünflächen aus. Die städtische Gärtnerei unterhielt bis zum Sommer 2005 hier einen Standort mit Gewächshäusern und Freiland. <u>Auf dem Flurstück 3/11 der Gemarkung Greifswald, Flur 36, befindet sich ein Teich mit Großgrün.</u>“</p> <p>Bereits bis Ende 2016 waren alle der ursprünglich auf der geplanten Wohngebietsfläche vorhandenen Bäume abgehozt und auch sämtliche Sträucher und Gehölze entfernt. Stattdessen lagerten einige Tonnen Gesteinsblöcke auf der freien Rasenfläche. Dies verdeutlicht der Vergleich eines DOP des LAiV mit einem Google-Luftbild (Abb. 2 und 3).</p> <p>Ab März 2017 erfolgte unter Nutzung einer provisorischen Zuwegung am Wandehammer der Crednerstraße, der Aushub und Bodenaustausch östlich des Teiches. Der Mutterboden wurde abgetragen und die darunter liegenden Bodenschichten bis etwa 1 m Tiefe ausgekoffert und durch eine Steinschle sowie verdichteten Sand ersetzt (Abb. 4). Der Materialtransport erfolgte mittels Tieflader. Die Gesteinsblöcke wurden zuvor an die Teichkante bzw. in den Teich gelegt. Nachfolgend wurde die Geländeoberkante östlich des Teiches um ca. 1 m im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöht. Desweiteren wurde die Zufahrt in Richtung Crednerstraße mit einem Eingang und Schiebtor versehen.</p> <p>Aufgrund der massiven illegalen Eingriffe des Investors in Fauna und Flora des Flurstücks konnte das im Oktober 2017 fertig gestellte artenschutzrechtliche Gutachten der Ingenieurplanung Ost GmbH (Anlage 1 der Begründung zur 1. Änderung des B-Plans 65) nur noch feststellen: <u>„Die Fläche ist mit Zierrasen begrünt, an der Ostseite des Grundstücks befindet sich eine Hecke.“</u> Es kommt zu dem Schluss, dass durch die geplante Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf Fauna und Flora zu erwarten sind, da keine schützenswerten Arten nachgewiesen wurden. Die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Prüfung basieren aber auf Untersuchungen eines bereits völlig veränderten Zustandes und können nicht als objektive Beurteilung des ursprünglichen Naturzustandes auf dem Flurstück 3/11 herangezogen werden.</p> <p>Sämtliche Umgestaltungsmaßnahmen stehen bereits heute im Widerspruch zur Begründung des Änderungsantrages vom 12.04.2016 (vgl. Punkte 5.1 und 6):</p> <p>„Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. <u>Die geplante Änderung hat keine weiteren Auswirkungen auf die nachbarliche Umgebung.</u>“ ... <u>„Für die umgebende Bebauung des Plangebietes bedeutet die geordnete Entwicklung der Fläche eine Steigerung der Attraktivität des gesamten Standortes.</u> Der Eingriff in die Natur wird auf die Teilfläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung minimiert. <u>Die umliegenden, festgesetzten Grünflächen bleiben unberührt.</u></p>	

Stellungnahmen

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung



Abb. 2: DOP des LAiV (Sommer 2014). Deutlich zu sehen ist der noch vorhandene Baumbestand auf der privaten Grünfläche westlich des Spielplatzes.



Abb. 3: Google-Luftbild (Sommer 2015). Der Baumbestand auf der privaten Grünfläche ist bereits reduziert und der Teich weist im östlichen Teil eine Uferbegradigung auf. Die Böschung ist etwa 1,70 m breit.

Stellungnahmen

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung



Abb. 4: Bauliche Veränderungen der privaten Grünfläche und des Teiches (9. Mai 2017).

Auch im Jahr 2018 wurden die illegalen Veränderungen des naturräumlichen Zustandes auf dem Flurstück 3/11 fortgesetzt. Neben dem Abholzen den noch verbliebenen Großgrüns (Abb. 5), erfolgte eine weitere Umgestaltung der Morphologie (Abb. 6) auch außerhalb des von der 1. Änderung betroffenen Teilfläche. Diese neuen Tatsachen wurden seitens der Stadtverwaltung widerspruchlos hingenommen.



Abb. 5: Abholzen von weiteren Bäumen auf dem Flurstück 3/11 (9. April 2018).



Abb. 6: Fortsetzung illegaler Baumaßnahmen auf der privaten Grünfläche (23. April 2018).

5. Betroffenheit

Als Besitzer des nördlich der privaten Grünfläche liegenden Flurstücks 11/9 sind wir durch die 1. Änderung des B-Plans 65 direkt betroffen. Beim Erwerb des Grundstücks von der Stadt im Jahr 2009 sind wir davon ausgegangen, dass auf dem westlich angrenzenden Flurstück 9/4 eine 11 m hohe Grenzbebauung (Wand ohne Fenster) möglich ist, aber der Blick nach Süden, also ins Grüne Bestand hat (Abb. 7). Dies wurde zumindest durch den Punkt 6.5 im bisherigen B-Plan 65 suggeriert.

Als Anwohner mit Kindern haben wir den Spielplatz häufig genutzt und sehen natürlich, wie dieser bei Eltern bzw. Großeltern mit Kindern oder Enkelkindern nachgefragt ist. Diese kleine grüne Oase soll nun auf der Westseite zugebaut werden. Dadurch – noch verstärkt durch die Geländeanhebung um ca. 1 m – ist insbesondere an den hochfrequentierten Nachmittagen mit Schattenwurf zu rechnen, der den Aufenthalt für Groß und Klein weniger attraktiv macht.

Die Parkplatzsituation ist bereits jetzt vor dem Spielplatz nachmittags, insbesondere aber an den Wochenenden angespannt. Deshalb werden die Fahrzeuge teilweise auch auf der Fläche des Wendehammers abgestellt (Abb. 8). Eine weitere Grundstückszufahrt in diesem Bereich würde den Druck auf die Spielplatzbesucher bei der Parkplatzsuche weiter erhöhen.

Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sowie die öffentlichen Parkflächen sind nicht Bestandteil des Planänderungsverfahrens.

Stellungnahmen

Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung



Abb. 7: Unser Blick ins Grüne ist aufgrund der von der Stadtplanung angeregten 1. Änderung des B-Plans 65 und den damit einhergehenden illegalen Umgestaltungsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche verschwunden. Die Aussage in der Begründung dieser Änderung, dass diese „keine weiteren Auswirkungen auf die nachbarliche Umgebung hat“, entbehrt jeder Grundlage.



Abb. 8: Die angespannte Parkplatzsituation am Spielplatz in der Crednerstraße im Juni 2017 zeigt die Beliebtheit der grünen Oase bei Groß und Klein auf.

Stellungnahmen	Abwägung/ Stellungnahmen der Verwaltung
<p>6. Vorschläge zur Konfliktlösung</p> <p>Aufgrund der bisher durchgeführten, vermutlich ungenehmigten baulichen Veränderungen auf der geplanten Wohngebietsfläche, die den wesentlichen Zielen der 1. Änderung des B-Plans 65 widersprechen (Zerstörung der Vegetation anstelle Erhalt des Baumbestandes, Einbau von zahlreichen Gesteinsblöcken im östlichen Böschungsbereich anstelle einer Bewahrung von Größe und Zustand des Teiches) sowie der Tatsache, dass durch die Geländeaufhöhung eine harmonische Einpassung des Wohngebäudes in die vorhandene Bebauung nicht mehr möglich ist, sollte keine Baugenehmigung erteilt werden. Stattdessen ist die devastierte Fläche wieder zu begrünen, um den Zielen der ursprünglichen Satzung gerecht zu werden und auch die in dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (SEK) Greifswald 2030<i>plus</i> für dieses Stadtgebiet ausgewiesene hohe Wohnqualität zu erhalten. In Zeiten der zunehmenden innerstädtischen Flächenversiegelungen sind grüne Inseln schützens- und erhaltenswert und sollten nicht dem Drang nach immer neuem, gewinnträchtigem Bauland geopfert werden. Dies trifft insbesondere für das Umfeld eines Kinderspielplatzes zu, das zum Verweilen einlädt.</p> <p>06.07.2018</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist nicht zu ändern.</p>

IV. Auflistung der Behörden, die keine Stellungnahmen abgegeben haben	
1. (14*) Polizeiinspektion Anklam	
2. (28*) Verkehrsbetrieb Greifswald GmbH	
3. (46*) Gemeinde Weitenhagen im Amt Landhagen	
4. (47*) Gemeinde Levenhagen im Amt Landhagen	

Planzeichnung (Teil A)

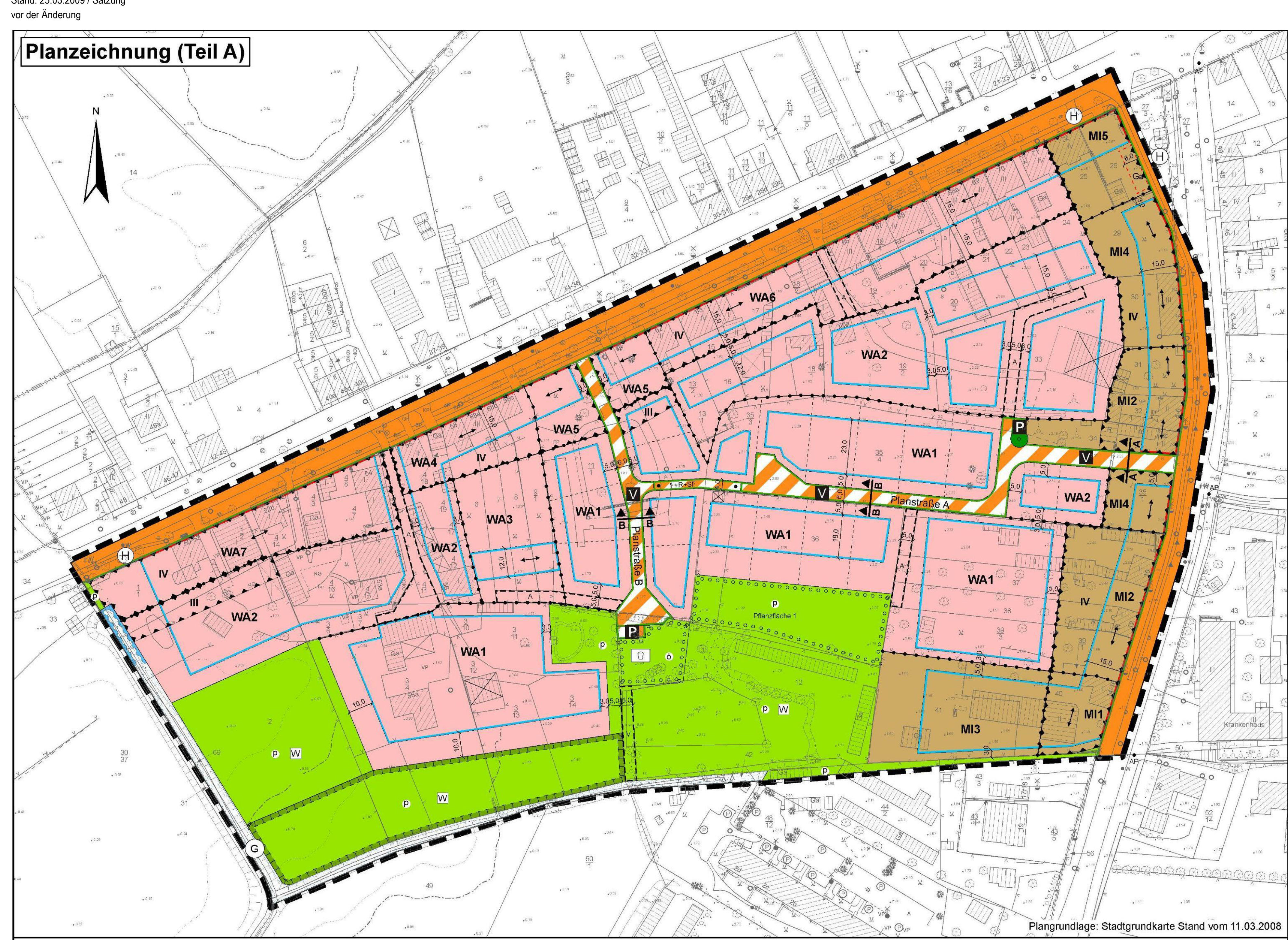
1. Änderung B-Plan-Nr. 65 - Grimmer Straße -



Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO für die 1. Änderung

- I. Bestand**
- vorhandene Gebäude
 - Höhenbezug in Metern über HN
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Böschung
 - Baum
 - Zaun
 - Weig Straße
- II. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II, III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - FH 11,00 Firsthöhe
 - EFH 0,40 Erdgeschossfußbodenhöhe
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - o Straßenverkehrsflächen
 - o Straßenbegrenzungslinie
 - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - P Öffentliche Parkflächen
 - V Verkehrsbedingter Bereich
 - F+R+S Fuß- und Radweg sowie Sonderfahrzeuge
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - P private Grünfläche
 - W Zweckbestimmung: Mähweise
 - O öffentliche Grünfläche
 - o Zweckbestimmung Spielplatz
 - 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)
 - U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Z Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche, die nicht vor dem 1. Juli gemäht werden darf
 - U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 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)
 - U 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
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - o Abgrenzung unentwedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
 - o Dachneigung 10°, 30° (§ 96 LBauO-M-V)
 - o Abbruch vorhandener Gebäude
 - o Pöller
 - o Hauptfrischrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o Satteldach (§ 96 LBauO-M-V)
 - o Abgrenzung Änderungsbereich

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



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

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 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
- Zulässige Nutzung in den Mischgebieten (MI 1 - MI 5) § 6 BauNVO
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 50 m² Verkaufsfläche
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.
- 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.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO
 - Nebenanlagen zur gewerblichen Klientelhaltung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
 - Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugruppe mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Kommunikationsanlagen, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies eine Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.
- Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - In den WA 1, 2, 3 und 8 dürfen Garagen/ Carports und Stellplätze nur bis zu der von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden.
- Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Inhalt der Straßenverkehrsfläche (ohne Zweckbestimmung) ist zwischen Fußgängerweg und Fahrbahn zu trennen. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Kfz-, Radfahrer und Fußgänger) auszubauen.
- 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: Schutzschicht im 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.
 - Bestehen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurlungspegel von nachts 45 dB(A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde gewährleistet.
- Gründung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Auf den privaten Grundstücken im WA 1 bis WA 3 sind je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstammiger Laubbau und je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 5 Sträucher zu pflanzen.
 - Der Graben an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ist naturnah herzustellen.
 - Auf dem öffentlichen Spielplatz ist je 100 m² Freifläche ein Laubbau und 5 Sträucher zu pflanzen.
 - Die privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung W (Mähweise) sind als rötliche Wiesendecke anzulegen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli erfolgen darf.
 - Die hochstammigen Laubbäume sollen bei Pflanzung 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 | - Walnuß |
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn | - Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn | - Pflaume |
| Betula pendula | - Gemeine Birke | - Sauerkirsche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | - Süß-Kirsche |
| Cornus sanguinea | - Blutroter Hartnagel | |
| Corylus avellana | - Hasel | |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn | |
| Malus sylvestris | - Wildapfel | - Ahorn |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche | - Schachtel-Pölkastanie |
| Prunus padus | - Trauben-Kirsche | - Birke |
| Prunus spinosa | - Schlehe | - Zierapfel |
| Rosa canina | - Hunds-Rose | |
| 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 |
- Ziergehölze für frewachsene Hecken im öffentlichen und privaten Bereich
- | | |
|-------------------------------|--|
| Cornus alba | - Weißer Hartnagel |
| Cornus maxima „Purpurea“ | - Blau-Hasel - rotes Laub |
| Daucus carota | - Dautz - Blüte weiß |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie - Blüte gelb |
| Kerria japonica „Pinniflora“ | - Gelber Katankeitstrauch - Blüte gelb |
| Kolkwitzia amabilis | - Kolkwitzie - Blüte rosa-weiß |
| Prunus-Arten | - Zierkirsche |
| Ribes sanguineum „Atrorubens“ | - Blau-Johannisbeere - Blüte rot |

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

- 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.
- Dachendachungen sind in den Farben rot bis braun und anthrazit zulässig.
- Solaranlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
- Die Fassaden sind in hellem Putz, Verblendenmauerwerk oder Holz auszuführen.
- Doppelhaushäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen.
- Verkehrsfächen auf den privaten Grundstücken sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster oder Rasengittersteine) herzustellen.
- Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen.
- 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) Diesen Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 LBauO-M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

- 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.
- Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Bodden. Das Bemessungshochwasser liegt bei 2,90 m über HN. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist innerhalb 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.

Verfahrensvermerk

1. Änderung aufgrund des Änderungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 22.05.2017. Der ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Andruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 30.06.2017 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekanntgemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung 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 Erscheinungstages dieser Bekanntmachung, zur Planung äußern kann.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG M-V beteiligt worden.
- 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 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Bürgerschaft hat am 12.04.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 04.06.2018 bis zum 06.07.2018 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 ausgestellt:

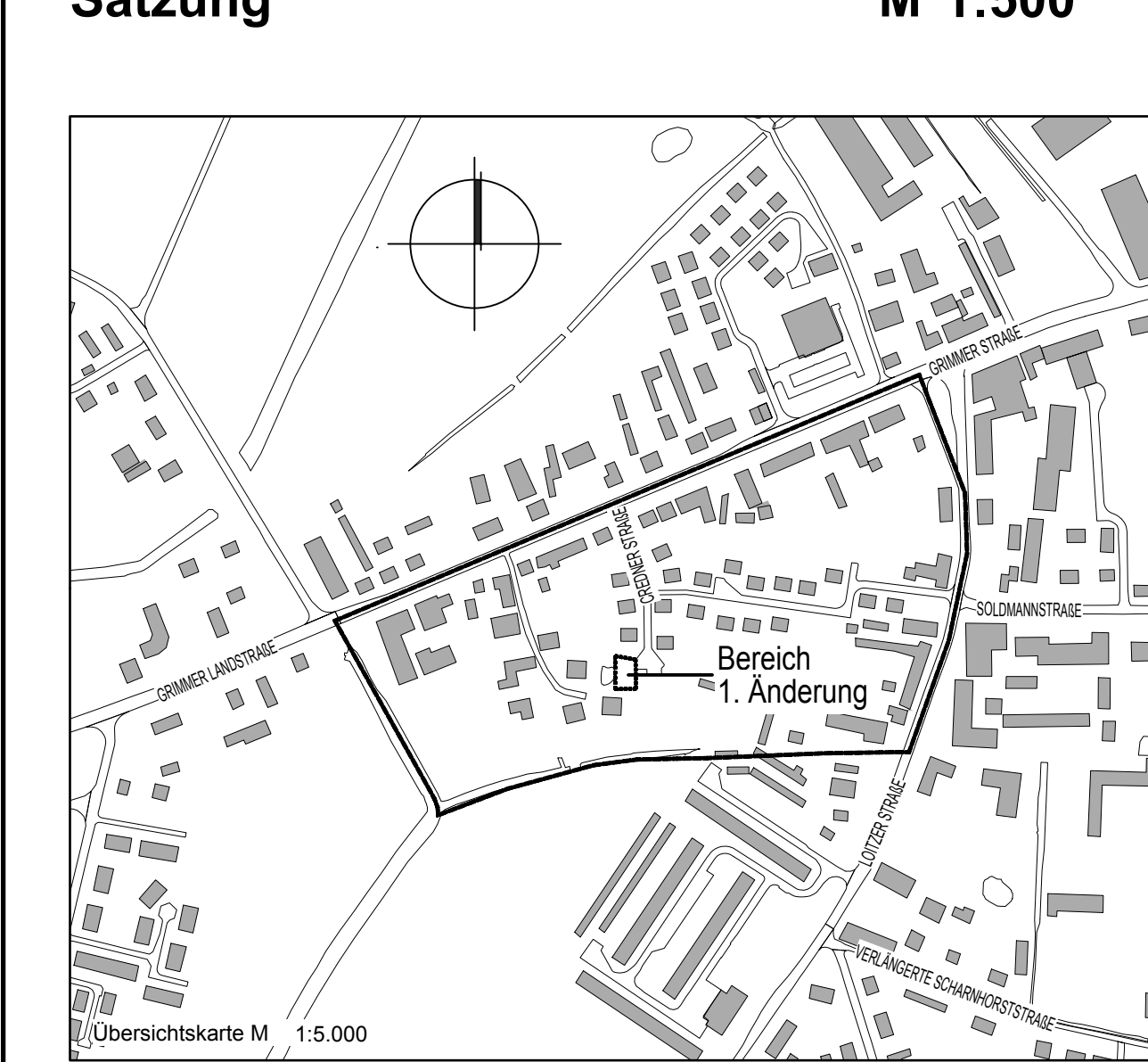
Montag	9:00 - 18:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	9:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	9:00 - 16:00 Uhr
Freitag	9:00 - 12:00 Uhr

 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 25.05.2018 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.2018 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.
- 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.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, hat in der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 14 BauGB) auf die Fassung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V, S. 777), hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 65 - Grimmer Straße -

Gemarkung Greifswald, Flur 36

Satzung M 1:500



bearbeitet: PHS mbH
gezeichnet: 15
Datum: 04.10.2018

Stadtbaumeister
AdL. Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde
Markt 15
17489 Greifswald

Anlage 3 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 zur Satzung

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: Oktober 2018

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. 290m² (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 m²) 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 m² in eine bebaubare Fläche (Allgemeines Wohngebiet) mit einem Baufeld von ca. 125 m² umgewandelt. Geplant ist ein Einfamilienhaus (1 WE) mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 125 m² (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 m²) des Flurstücks 3/11 wird eine Teilfläche von ca. 290m² als bebaubare Fläche (Allgemeines Wohngebiet) mit dem Baufeld WA 8 (ca. 125 m²) 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 Crednerstraße 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 Gas. 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, Gas, 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 m².

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

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

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: 03834/59555 ♦ E-Mail:

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 Flurstück 3/10

(alle Flur 36 Gemarkung Greifswald)

Der Gesamtbereich umfasst rd. 286 m².

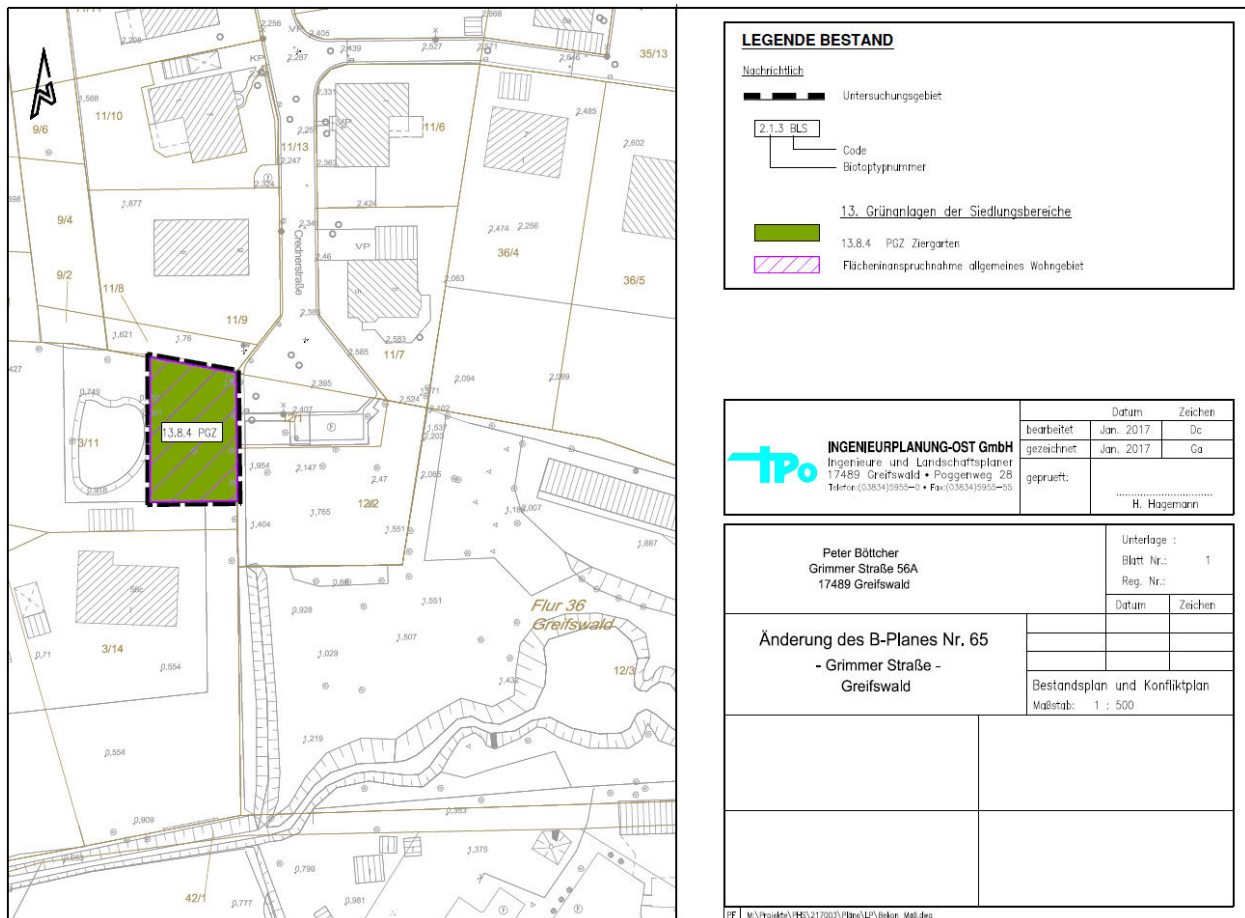


Abb. 1: Planänderungsbereich des B-Planes 65 (ohne Maßstab)

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 m², das Baufeld nimmt eine Fläche von 124 m² 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-Silberscharte	<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-Glanzkräuter	<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
Weichtiere			
Gemeine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>	(1)	(1)
Zierliche Tellerschnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	(1)	(1)
Libellen			
Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	(G)	(- ¹)
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) ²
Falter			
Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	(2)	(0) ³
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	(2)	(2)
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	(V)	(4)
Käfer			
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

- ¹ *G. flavipes* wurde erst nach Erstellung der Roten Liste im Jahre 2001 an der Elbe nachgewiesen; vorher war kein Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern bekannt
- ² Die aktuellen Vorkommen wurden erst nach Erstellung der Roten Liste während der Verbreitungskartierung von *L. pectoralis* entdeckt
- ³ 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
Breitflügelfledermaus	<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
Zweifarbfliegenfledermaus	<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. 65 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
- 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
- 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
- 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
- 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 m².

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 m², das Baufeld nimmt eine Fläche von 124 m² 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
13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche				
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 m², 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 ²)	Wertstufe	GRZ	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (m ²)
13.8.4 PGZ	286	-	0,4	(0,5+0,5) x 0,75 x 1	86
				Gesamt:	86

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 m²**.

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 m² angesetzt.

In der folgenden Tabelle werden die aufwertenden Maßnahmen bilanziert:

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

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 ²)
A 1 Anpflanzung von Bäumen	94
Gesamt	94

Bilanzierung Gesamtkompensationsbedarf

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

Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent Bedarf	Flächenäquivalent Planung
86 m ²	94 m ²

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 m²**.

Durch Maßnahmen auf der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes kann ein Kompensationsflächenäquivalent von 94 m² (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 m² 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 m² (Flächenäquivalente).



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	

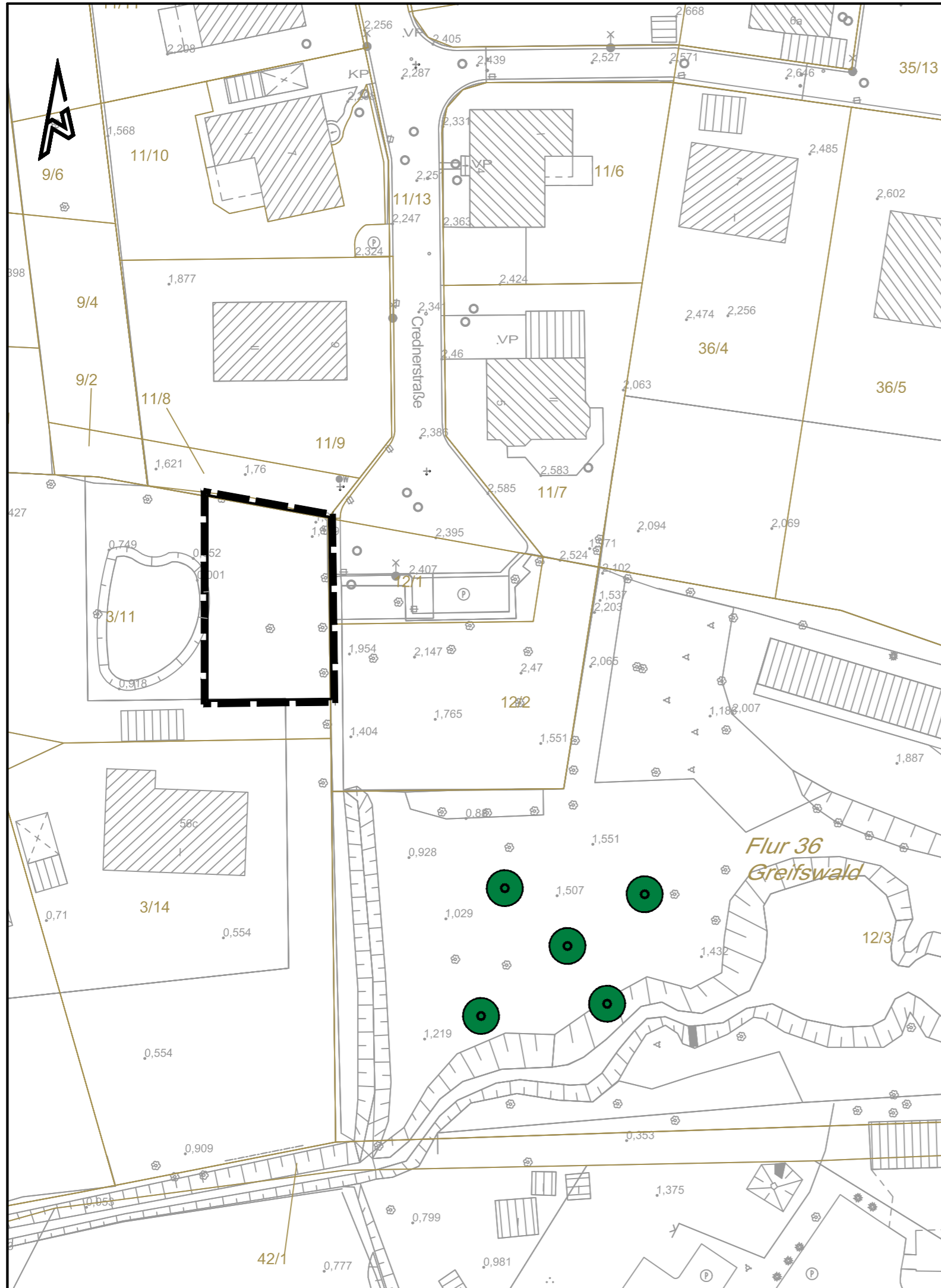
Peter Böttcher
 Grimmer Straße 56A
 17489 Greifswald

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

Datum Zeichen

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


Bestandsplan und Konfliktplan
 Maßstab: 1 : 500



LEGENDE

 Neupflanzung von Bäumen

Ausführungsplanung

 INGENIEURPLANUNG-OST GmbH 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:	Unterlage :
Peter Böttcher	Blatt Nr.: 1
Grimmer Straße 56A	Reg. Nr.:
17489 Greifswald	Datum
	Zeichen

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