

Bebauungsplan Nr. 121 – Insel Riems/ Südwestlich Straße Boddenblick - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Aufstellungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 14.08.2025
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	02.09.2025	N
Ortsteilvertretung Riems (OTV Rie)	Beratung	15.09.2025	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	23.09.2025	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	29.09.2025	Ö
Senat (S)	Beratung	01.10.2025	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	13.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 – Insel Riems/ Südwestlich Straße Boddenblick - wie folgt:

1. Für das Gebiet südwestlich der Straße Boddenblick auf der Insel Riems soll gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
Ziel der Planung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr gemäß Beschluss-Nr. BV-V/08/0015.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 – Insel Riems/ Südwestlich Straße Boddenblick – zur Schaffung von Baurecht für:

die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr
die Errichtung der dafür notwendigen und geeigneten
Hochwasserschutzmaßnahmen
die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur- und Landschaft
innerhalb des Geltungsbereiches

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich an der südwestlichen Spitze der Insel Riems, südlich der Straße Boddenblick und grenzt im Westen und Süden an die Gristower Wiek des Greifswalder Boddens, im Osten an eine stark mit Vegetation bestandene Fläche und im Norden verläuft die Grenze mittig der Straße Boddenblick (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1). Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Seilbahnstation und der Gewächshäuser des Forschungsinstituts auf der Insel Riems und liegt damit zentral innerhalb des Ortsteils Riems der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Erschließung soll über die Straße Boddenblick erfolgen.

Gemäß Brandschutzbedarfsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Fortschreibung beschlossen mit Beschluss-Nr. BV-V/08/0015 am 30.09.2024, werden die Hilfsfristen für die Feuerwehr Greifswald für den Ortsteil Riems derzeit nicht eingehalten, weshalb dort ein Feuerwehrgerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr zu errichten ist. Dieses Gebäude muss so positioniert sein, dass der gesamte Ortsteil (alle Bereiche der Insel Riems sowie Riemserort) durch die Kräfte der Freiwilligen Feuerwehr innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist von 10 Minuten erreicht werden kann. Auf Grundlage einer Potenzialstandortprüfung steht aktuell keine Alternativfläche zur Verfügung, auf die dieses Erfordernis zutrifft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die baurechtliche Standorttauglichkeit geprüft werden. Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP), die im Rahmen der Vorprüfung des Standorts eingeholt worden ist, ist die Fläche durch Extremhochwasserereignisse bereits heute überflutungsgefährdet. Mit steigendem Meeresspiegel steigt die Hochwassergefahr weiter an. In der benannten Stellungnahme des StALU VP werden Optionen zur Hochwassersicherung benannt, die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu prüfen sind.

Im Sinne der Erschließung des B-Plans ist auch die Erreichbarkeit des Standorts im Hochwasserfall zu prüfen, da sich Zufahrtswege im Ort Riemserort teilweise unter den Bemessungs- und Referenzhochwasserständen befinden.

Es ist zu erwarten, dass sich auf dem Gelände Bauwerksreste im Sinne von Fundamenten der ehemaligen und Anfang 2024 zurückgebauten Seilbahnstation sowie der ehemaligen Gewächshäuser befinden. Die Entsiegelung vor allem des Gewächshausbereiches kann eine Maßnahme für den erforderlichen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft darstellen.

Aktuell wird ein Teil des Geländes durch den Riemser Segelverein e.V. genutzt. Für die Leichtbauhalle zur Unterbringung von kleinen Segeljollen und Segelzubehör besteht eine bis zum 30.06.2026 befristete Baugenehmigung. Auf dem Grundstück werden auch außerhalb der Halle Boote gelagert und ein vorhandener Steg genutzt. Es ist zu prüfen, inwieweit der Segelverein in den Bebauungsplan zu integrieren sein wird und inwieweit eine Doppelnutzung der vorgesehenen seeseitigen Anlagen für die Feuerwehr möglich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 Absatz 3 BauGB für diesen Bereich geändert werden (33. Änderung des FNPs, Parallelverfahren), um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

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

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 121 – Insel Riems/
Südwestlich Straße Boddenblick – öffentlich