



**BV-V/07/0248: Fragen zur fachlichen Verfahrensweise**  
**"Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag -**  
**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit**  
**Tiefgarage Stralsunder Straße 47/ Ecke An der**  
**Bleiche"**

<i>Einbringer/in</i> Fraktion DIE LINKE und PARTEI MENSCH UMWELT TIERSCHUTZ
<i>Zuständigkeit:</i> 60 Stadtbauamt
<i>Zuarbeit:</i>
<i>Termin zur Beantwortung am:</i> 24.08.2020
<i>Fristverlängerung bis:</i> 01.09.2020; 07.09.2020

<i>Beantwortung erfolgt:</i>	Öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>
	Nichtöffentlich <input type="checkbox"/>

**Anlage/n**

- 1 Kleine Anfrage vom 10.08.2020 öffentlich
- 2 Beantwortung vom 09.09.2020 öffentlich

## Kleine Anfrage

### „BV-V/07/0248: Fragen zur fachlichen Verfahrensweise“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Stefan Fassbinder,

In der Sachdarstellung der BV-V/07/0248 (Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag ...) ist, in großen Zügen, die fachliche Herangehensweise der Verwaltung beschrieben. Bei einigen Punkten habe ich Kenntnis, dass anderswo durchaus andere Parameter als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

In diesem Kontext erbitte ich um die Beantwortung nachfolgender Fragen.

In der Sachdarstellung wird eine Erläuterung zur Unbedenklichkeit der 5 Geschosser-Planung geführt.

1. Warum ist die Einschätzung aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 vom 31.3.1994 nicht mehr relevant: „... *sieht dieses Konzept vor allem im Bereich östlich und westlich der Stralsunder Straße eine Ergänzung durch eine Wohnbebauung in 2 1/2-geschossiger Bauweise vor.*“?

Bei der Erläuterung zur Unbedenklichkeit der 5 Geschosser-Planung werden explizit gegenüberliegende Häuser, Häuser weiter nördlich und Häuser an der Nordseite der Salinenstraße als Begründung aufgeführt, und zwar auf Grundlage der Geschosse.

2. Gemäß Rechtsprechung sind als „nähere Umgebung“ gem. §34 BauGB NUR die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke heranzuziehen.

Warum werden dann in der Beschlussvorlage all die oben erwähnten Häuser als Beispiel aufgeführt?

3. Nach der Rechtsprechung hat die Beurteilung NICHT die Anzahl der Geschosse zugrunde zu legen, sondern die absolute Höhe des Gebäudes.

Warum werden dann in der Beschlussvorlage all die oben erwähnten Häuser als Beispiel aufgeführt? Was ist die Firsthöhe des Nachbargebäudes zur Stralsunder Str. 47? Was ist die Firsthöhe des Bauvorhabens?

In der Sachdarstellung wird bzgl. Bauweise lediglich festgestellt: „Die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und die Flucht zur Stralsunder Straße

Greifswald, den  
09. August 2020

#### **Vorsitz**

Dr. Jörn Kasbohm

#### **stellv. Vorsitz**

Anja Hübner  
Timo Neder

#### **Geschäftsführung**

Juliane Jahn  
Marvin Medau

#### **Geschäftsstelle**

Lange Str. 13  
17 489 Greifswald

#### **Post**

Postfach 33 47  
17 463 Greifswald

#### **Telefon**

(0 38 34) 59 46 29

#### **Telefax**

(0 38 34) 59 46 01

#### **Internet**

[www.linksfraktion-greifswald.de](http://www.linksfraktion-greifswald.de)

#### **eMail**

[linksfraktion-greifswald@web.de](mailto:linksfraktion-greifswald@web.de)

#### **Bankverbindung**

Volks- und  
Raiffeisenbank  
BLZ 150 616 38  
Konto 81 94 050

*sowie der Straße an der Bleiche entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung.“*

4. Die Einschätzung der Baumasse basiert üblicherweise u.a. auf derartige Parameter wie die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ. Eine solche Betrachtung ist in der Vorlage nicht ersichtlich. Wie stellt sich das in Greifswald dar und vor allem wie stellt sich das zum Nachbargrundstück dar? Überschreitet die GFZ (Geschossflächenzahl) bei einer geplanten Bebauung mit 5 Vollgeschossen nicht unweigerlich die vorbildgebende Baumasse der eingeschossigen Nachbarbebauungen?
5. Bei Bauanträgen nach §34 BauGB ist die Bebauung im Außenbereich nicht zulässig. An der südlichen Grundstücksseite zum Ryck liegen die westlichen Flächen des Grundstückes außerhalb der aufeinanderfolgenden maßgeblichen Bebauung, also im Außenbereich. Warum wurde dieser Aspekt nicht erörtert?
6. Die Bauplanung reicht direkt bis an die Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks. Zur Zulässigkeit einer solchen Bebauung liegt ebenfalls keine Aussage vor. Ist dies hier also so zulässig?
7. Die Zufahrt zur Rückseite des Komplexes führt direkt über die Gleise. Ist dies bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen (48 Wohnungen + Büros) noch so zulässig?

Im Beschlussentwurf wird auf den Aspekt hingewiesen, dass das Ortsbild nach § 34 Abs1. BauGB nicht beeinträchtigt werden darf.

8. Die Denkmalsbereichsverordnung Altstadt vom 08.12.1999 enthält u.a. einen Schutz der Stadtsilhouette (§ 3f). Somit müsste diesbezüglich auch ein denkmalpflegerisches Einvernehmen mit dem geplanten Bauvorhaben erfolgen (§ 4(2)). Wo liegt dieses Einvernehmen vor?
9. Ebenso werden in der Sachdarstellung sanierungsrechtliche Belange erwähnt, die noch ausstehen. Welche sind das?

Die Bauherren wollten kürzlich mit Abrissarbeiten beginnen.

10. Für welche Abrissarbeiten muss der entsprechende Bauherr eine Genehmigung haben und für welche Abrissarbeiten muss er lediglich eine Anzeige einreichen?
11. Hat der Bauherr eine Abrissgenehmigung für den Komplex?
12. Mit der aktuellen denkmalsrechtlichen Prüfung des Gesamtensembles durch das entsprechende Landesamt ist damit eine zuvor möglicherweise Abrissgenehmigung erstmal aufgehoben?

Die Bürgerschaft hat sich am 2.7.2020 festgelegt, dass künftige Bebauungen nicht eine Wiedervernässung des benachbarten Moores verhindern darf.

13. Inwieweit würde eine Tiefgarage im Baufeld baurechtlich eine solche Wiedervernässung erschweren oder sogar ausschließen können? bzw. Sollte der Eigentümer der Stralsunder Straße 47 eine Tiefgarage bauen, hätte er dann künftig nicht ein gesetzlich verbrieftes Einspruchsrecht gegen Wiedervernässungspläne des Polders, weil dies zu einer Nässeinwirkung auf seine Tiefgarage führen könnte?

Vielen Dank,  
gez. Dr. Jörn Kasbohm

über: Dezernat II Frau von Busse 07. Sep. 2020 / S12 JVB

über: Oberbürgermeister Herrn Dr. Fassbinder 8.9.2020

über: Kanzlei der Bürgerschaft EINGEGANGEN 09. Sep. 2020

an die Fraktion DIE LINKE und PARTEI MENSCH UMWELT TIERSCHUTZ

Kleine Anfrage KA/07/0057

BV-V/07/0248: Fragen zur fachlichen Verfahrensweise "Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage Stralsunder Straße 47/ Ecke An der Bleiche"

Beantwortung erfolgt:	öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nichtöffentlich <input type="checkbox"/>	Aufwand: ca. 8,5 h
-----------------------	--	--	--------------------

Frage 1:

Warum ist die Einschätzung aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 vom 31.3.1994 nicht mehr relevant: „... sieht dieses Konzept vor allem im Bereich östlich und westlich der Stralsunder Straße eine Ergänzung durch eine Wohnbebauung in 2 1/2-geschossiger Bauweise vor.“?

Ein Bebauungsplan tritt erst mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße liegt lediglich im Vorentwurf und in zwei Varianten vor. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit war vom 16.11.2000 – 30.11.2000 und die der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 27.11.2000 bis 12.01.2001. Auf der Grundlage eines Vorentwurfes und auch Entwurfes können keine Baugesuche abgewehrt werden. Erst mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans ändert sich die bauplanungsrechtliche Rechtsgrundlage für Baugesuche.

Da der straßenseitige Grundstücksteil 2005 in das erweiterte Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt aufgenommen wurde, kann hier das Baugesuch auch nicht zurückgestellt werden (vergleiche § 15 BauGB). Eine Veränderungssperre kann laut § 14 Abs. 4 im Sanierungsgebiet ebenfalls nicht erlassen werden.

Frage 2:

Bei der Erläuterung zur Unbedenklichkeit der 5 Geschosser-Planung werden explizit gegenüberliegende Häuser, Häuser weiter nördlich und Häuser an der Nordseite der Salinenstraße als Begründung aufgeführt, und zwar auf Grundlage der Geschosse.

Gemäß Rechtsprechung sind als „nähere Umgebung“ gem. §34 BauGB NUR die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke heranzuziehen.

Warum werden dann in der Beschlussvorlage all die oben erwähnten Häuser als Beispiel aufgeführt?

Maßstabbildend im Sinne der Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrer

seits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (stRspr, BVerwG, Urteil vom 26.05.1978 – 4 C 9.77, BVerwG).

Es sind also nicht nur die Gebäude auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken rahmenbildend. Betrachtet man die Umgebung vom Vorhabengrundstück, so fallen auch die Gebäude in der Salinenstraße in den Blick. Auch die weiter nördlich entlang der Stralsunder Straße stehenden Häuser Hausnummer 16a und 17 sind zu sehen und somit maßstabbildend.

#### **Frage 3:**

**Nach der Rechtsprechung hat die Beurteilung NICHT die Anzahl der Geschosse zugrunde zu legen, sondern die absolute Höhe des Gebäudes.**

**Warum werden dann in der Beschlussvorlage all die oben erwähnten Häuser als Beispiel aufgeführt? Was ist die Firsthöhe des Nachbargebäudes zur Stralsunder Str. 47? Was ist die Firsthöhe des Bauvorhabens?**

Selbstverständlich wurden die Bauhöhen in der näheren Umgebung geprüft und verglichen. Hier ist stets die Höhe entscheidend, die auf den Betrachter am deutlichsten wirkt. Oft ist das eher der obere Wandabschluss. Bei steiler geneigten Mansarden, Zwerchhäusern, großen Dachgauben kann dieser Bereich optisch wirksam sein und somit das Gebäude höher wirken lassen. Maßgeblich ist also nicht die Trauf- oder Firsthöhe, sondern die Höhe, welche auf den Betrachter optisch wirkt.

In der Beschlussvorlage sollte lediglich durch die Nennung der Geschossanzahl deutlich gemacht werden, dass die nähere Umgebung nicht nur von ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit niedrigen Höhen geprägt wird.

Die Bauhöhe im Vergleich zum unmittelbaren Nachbargebäude ist der Anlage zur Beschlussvorlage BV-V/07/0248 zu entnehmen.

#### **Frage 4:**

**In der Sachdarstellung wird bzgl. Bauweise lediglich festgestellt: „Die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und die Flucht zur Stralsunder Straße 2 sowie der Straße an der Bleiche entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung.“**

**Die Einschätzung der Baumasse basiert üblicherweise u.a. auf derartige Parameter wie die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ. Eine solche Betrachtung ist in der Vorlage nicht ersichtlich. Wie stellt sich das in Greifswald dar und vor allem wie stellt sich das zum Nachbargrundstück dar? Überschreitet die GFZ (Geschossflächenzahl) bei einer geplanten Bebauung mit 5 Vollgeschossen nicht unweigerlich die vorbildgebende Baumasse der eingeschossigen Nachbarbebauungen?**

Der 2. Abschnitt zum Maß der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nur in Bebauungsplänen anzuwenden.

Bei einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist laut § 34 Abs. 2 BauGB lediglich der Rückgriff auf den 1. Abschnitt zur Art der baulichen Nutzung der BauNVO möglich, wenn die maßgebende Umgebung hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsarten sehr homogen ist.

#### **Frage 5:**

**Bei Bauanträgen nach §34 BauGB ist die Bebauung im Außenbereich nicht zulässig. An der südlichen Grundstücksseite zum Ryck liegen die westlichen Flächen des Grundstückes außerhalb der aufeinanderfolgenden maßgeblichen Bebauung, also im Außenbereich.**

**Warum wurde dieser Aspekt nicht erörtert?**

Das Grundstück Stralsunder Straße 47 liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Da auch entlang der öffentlichen Straße An der Bleiche im westlichen Bereich weitere bauliche Anlagen mit Hauptnutzungen vorhanden sind, ist hier ebenfalls ein Bebauungszusammenhang gegeben. Damit ist für dieses Grundstück der § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - einschlägig. Der § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich - kommt nicht zur Anwendung.

**Frage 6:**

**Die Bauplanung reicht direkt bis an die Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks. Zur Zulässigkeit einer solchen Bebauung liegt ebenfalls keine Aussage vor. Ist dies hier also so zulässig?**

Es ist zwischen offener und geschlossener Bauweise zu unterscheiden. In der geschlossenen Bauweise sind die Hauptbaukörper in der an der jeweiligen Baublockseite üblichen Tiefe von seitlicher zu seitlicher, also ohne Abstandsflächen, zu errichten. Einzelne vorhandene kleinere Unterbrechungen (wie Zugänge oder Zufahrten) unterbrechen dieses Prinzip nicht.

In der Stralsunder Straße herrscht dieses Prinzip vor. Daher ist in der Stralsunder Straße ein neues Gebäude direkt auf der nördlichen Grundstücksgrenze, wie jetzt auch vorhanden, zu errichten. In der Straße An der Bleiche sind die Gebäude hingegen nicht in geschlossener Bauweise errichtet worden. Daher muss der neuen Baukörper, wie auch vorgesehen, von der westlichen Grundstücksgrenze zurückbleiben.

*Grundsätzliche Hinweise zu den Antworten auf die Fragen Nr. 7 bis Nr. 13 durch die untere Bauaufsichtsbehörde:*

Eine Beantwortung kann aufgrund der Aufgabenerfüllung im übertragenen Wirkungskreis im Detail nicht erfolgen.

Innerhalb jeder kommunalen Ebene wird grundsätzlich zwischen dem eigenen und dem übertragenen Wirkungskreis unterschieden. Die Gemeinden und Landkreise erfüllen ihre Aufgaben folglich entweder im eigenen oder im übertragenen Wirkungskreis. Das Recht der Anfragen nach § 34 Abs. 3 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) bezieht sich allein auf Angelegenheiten, welche die Gemeinde betreffen bzw. für welche die Gemeindevertretung nach § 22 Abs. 2 KV M-V zuständig ist.

Die untere Bauaufsichtsbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nimmt ihre Aufgaben entsprechend § 57 Abs.1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern im übertragenden Wirkungskreis wahr. Der übertragene Wirkungskreis umfasst alle staatliche Aufgaben, die durch Gesetz (§ 3 KV M-V, § 57 LBauO M-V) den Kommunen zur Besorgung für den Staat zugewiesen werden. Hier werden die Kommunen gleichsam als verlängerter Arm des Staates tätig. Als Beispiele seien hier nicht abschließend die untere Bauaufsichtsbehörde, die untere Denkmalschutzbehörde, die untere Immissionsschutzbehörde zu nennen.

Nach § 2 KV M-V umfasst der eigene Wirkungskreis der Gemeinden alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft. Dies betrifft u.a. die Bauplanungshoheit nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Aufstellung von Bauleitplänen.

Eine Besonderheit liegt in der Universität- und Hansestadt Greifswald vor, da der Oberbürgermeister gesetzlich sowohl für die Aufgaben im eigenen als auch im übertragenden Wirkungskreis zuständig ist. Hier ist auf eine strikte Trennung zu achten. Das gilt insbesondere für die Schaffung von Baurecht, beispielsweise durch Aufstellung von Bebau-

ungsplänen (eigener Wirkungskreis) und der Erteilung einer Baugenehmigung (übertragener Wirkungskreis). So obliegt dem Oberbürgermeister als unterer Verwaltungsbehörde des Staates die Entscheidung über einen Bauantrag nach § 57 Abs. 1 LBauO M-V i.V.m. § 3 KV M-V. Die Gemeindevertretung hat daher weder eine weitreichende Entscheidungs-, noch eine uneingeschränkte Informationsmöglichkeit.

**Frage 7:**

**Die Zufahrt zur Rückseite des Komplexes führt direkt über die Gleise. Ist dies bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen (48 Wohnungen + Büros) noch so zulässig?**

Die Prüfung erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend § 69 LBauO M-V mit den fachlich zuständigen Verkehrsbehörden.

**Frage 8:**

**Die Denkmalschutzverordnung Altstadt vom 08.12.1999 enthält u.a. einen Schutz der Stadtsilhouette (§ 3f). Somit müsste diesbezüglich auch ein denkmalpflegerisches Einvernehmen mit dem geplanten Bauvorhaben erfolgen (§ 4(2)). Wo liegt dieses Einvernehmen vor?**

Die Prüfung erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend § 69 LBauO M-V mit dem fachlich zuständigen Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern nach Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V).

**Frage 9:**

**Ebenso werden in der Sachdarstellung sanierungsrechtliche Belange erwähnt, die noch ausstehen. Welche sind das?**

Erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigungen werden bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 145 Baugesetzbuch (BauGB) durch die untere Bauaufsichtsbehörde beschieden.

**Frage 10:**

**Für welche Abrissarbeiten muss der entsprechende Bauherr eine Genehmigung haben und für welche Abrissarbeiten muss er lediglich eine Anzeige einreichen?**

Zur Beseitigung von Anlagen gelten § 61 Abs. 3 und § 59 LBauO M-V.

Verfahrensfrei ist die Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 (siehe § 2 Abs. 2 LBauO M-V). Bei nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Abs. 2 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden.

Für die Beseitigung von Anlagen, die als Denkmale in die Denkmallisten eingetragen sind, bedarf es einer Baugenehmigung (§ 59 LBauO M-V) zur Beseitigung.

**Frage 11:**

**Hat der Bauherr eine Abrissgenehmigung für den Komplex?**

Siehe Antwort zu Frage Nr. 10



**Frage 12:**

Mit der aktuellen denkmalsrechtlichen Prüfung des Gesamtensembles durch das entsprechende Landesamt ist damit eine zuvor möglicherweise Abrissgenehmigung erstmal aufgehoben?

Siehe Antwort zu Frage Nr. 10

**Frage 13:**

Inwieweit würde eine Tiefgarage im Baufeld baurechtlich eine solche Wiedervernässung erschweren oder sogar ausschließen können? bzw. Sollte der Eigentümer der Stralsunder Straße 47 eine Tiefgarage bauen, hätte er dann künftig nicht ein gesetzlich verbrieftes Einspruchsrecht gegen Wiedervernässungspläne des Polders, weil dies zu einer Nässeeinwirkung auf seine Tiefgarage führen könnte?

Die Prüfung erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend § 69 LBauO M-V mit den zuständigen Fachbehörden, der unteren Naturschutz- und der unteren Wasserbehörde.

Anlage/n

/



Thilo Kaiser  
Amtsleiter