



## Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt -

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 25.09.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	13.10.2020	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	28.10.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	10.11.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	30.11.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.12.2020	Ö

### Beschlussvorschlag

- Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728), die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - ausschließlich des darin enthaltenen Teilbereichs des Sanierungsgebietes „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“ im Sinne des § 14 Abs. 4 BauGB.
- Die Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### Sachdarstellung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 01.11.2010 gefasst. Eine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgte per Beschluss (BV -V/07/0297) am 14.12.2020.

Auf der Grundlage des neu beschlossenen Masterplans Steinbeckervorstadt (BV-V/07/0196-02) durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 31.08.2020 soll das bisher ruhende Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – wieder aufgenommen und fortgesetzt werden. Hierbei soll sich die künftige städtebauliche Entwicklung im

Plangebiet an den aktuellen Planungszielen des Masterplans Steinbeckervorstadt orientieren. Für das Plangebiet sieht der Masterplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als Ergänzung zur vorhandenen Bebauung entlang der Salinenstraße i.V.m. den maritimen Angeboten vor. Einzelne Bebauungen sind im rückwärtigen Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Freiflächen sowie der sozialen und kulturellen Gegebenheiten ebenso geplant.

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt - befindet sich ein Teil des Sanierungsgebiets „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“, wofür die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Satzung über die förmliche Festlegung des genannten Sanierungsgebietes am 02.05.2005 beschlossen hat. Die Vorschriften über die Veränderungssperre eines Bebauungsplangebiets sind gemäß § 14 Abs. 4 BauGB in einem Sanierungsgebiet nicht anwendbar. Daher wird dieser Teil aus dem Geltungsbereich der Veränderungssperre herausgenommen. Es ist grundsätzlich zulässig, dass der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre hinter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückbleibt.

Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung ist für den Geltungsbereich entsprechend der Anlage eine Veränderungssperre zu beschließen. Damit können für diesen Bereich Vorhaben zurückgestellt und wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht bzw. nur vorgenommen werden, wenn gemäß § 14 Abs. 2 BauGB überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Veränderungssperre gilt für alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Sonstige erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Im Rahmen dieses Verfahrens ist dann auch zu prüfen, ob eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Aufgrund besonderer Umstände ist eine Verlängerung gemäß § 17 Abs. 2 BauGB möglich. Die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

### **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      Satzung Veränderungssperre B-Plan 105 Entwurf+Lageplan öffentlich

**Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die  
Veränderungssperre für den Bereich des  
Bebauungsplans Nr. 105 – Steinbeckervorstadt -**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728), am 16.12.2020 folgende Satzung beschlossen:

**§1**

**Zu sichernde Planung**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 01.11.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 – Steinbeckervorstadt - gefasst (Beschluss 1179-47/94). Eine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgte per Beschluss (BV-V/07/0297) am 16.12.2020. Der geänderte Geltungsbereich gilt für diese Satzung.

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

**§2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre differiert zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 - Steinbeckervorstadt -. Die Flächen des Sanierungsgebietes „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“ sind nicht Bestandteil der Abgrenzung der Veränderungssperre. Der Plan mit dem umrandeten Geltungsbereich der Veränderungssperre ist dieser Satzung als Anlage beigelegt.

**§3**

**Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Geltungsbereich dürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und

die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§4**

##### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre<sup>1)</sup>**

Die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Weiteres zur Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB.

Anlage: Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich der Veränderungssperre

Greifswald, den .....

Dr. Stefan Fassbinder

Oberbürgermeister

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden.

Diese Einschränkung gilt nicht für Verletzungen von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Greifswald, den .....

Dr. Stefan Fassbinder

Oberbürgermeister


<sup>1)</sup>Die Satzung wurde am ..... im Internet öffentlich bekannt gemacht.



Anlage zur Satzung  
der Veränderungssperre für den Bereich

# Bebauungsplan Nr. 105 - Steinbeckervorstadt -

Maßstab : 1:2.000

 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbauamt  
Greifswald, den

Amtsleiter

