



## Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße –

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 17.11.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	12.12.2023	N
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	10.01.2024	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	16.01.2024	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	29.01.2024	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	22.02.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

1. 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 (GVObI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V S. 467) und des § 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 vom 23.08.2023), die Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße – für ein weiteres Jahr, unter Ausschluss des darin enthaltenen Teilbereichs des Sanierungsgebiets „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“ im Sinne des § 14 Abs. 4 BauGB.
2. Die Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 – Stralsunder Straße - ist ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 31.03.1994 mit Beschluss-Nr. 1179-47/94 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße - beschlossen. Als Planungsziel wird die Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers entsprechend der Vorzugsvariante des Masterplans Steinbeckervorstadt angestrebt. Zur Sicherung der Planung in dem von der Aufstellung betroffenen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erlassen. Diese erfolgte durch einen Beschluss am 01.02.2021. Der Zeitaufwand für die Bearbeitung der detaillierten Planungen sowie für die Öffentlichkeitsarbeit erforderte eine Verlängerung der Veränderungssperre. Daher wurde einen Beschluss für die 1. Verlängerung der

Veränderungssperre am 12.12.2022 gefasst. Inzwischen haben Abstimmungsgespräche mit einzelnen Fachbehörden anhand von bereits erstellten städtebaulichen Konzeptionen stattgefunden. Demzufolge wurden zwei städtebauliche Konzepte in der 2. öffentlichen Beteiligungswerkstatt Steinbeckervorstadt am 24.04.2023 vorgestellt und diskutiert. Bei dieser Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich die Variante 2 mit geringerer Flächeninanspruchnahme und mit etwas höherer baulicher Dichte als Vorzugsvariante herauskristallisiert. Seitens der Stadtverwaltung gab es hierzu auch Zustimmung. Weitere Gespräche hinsichtlich der künftigen Nutzung der Grundstücksflächen wurden ebenfalls durchgeführt. Diese werden im Laufe des Planverfahrens fortgeführt.

Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3 - Stralsunder Straße – tritt die Veränderungssperre außer Kraft. Die erste Verlängerung der Veränderungssperre gilt noch bis zum 25.03.2024. Nach § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstands und der rechtlich erforderlichen Schritte für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens in zwei Stufen (Vorentwurf und Entwurf) ist anzunehmen, dass die o.g. Frist nicht ausreichend und eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre aufgrund dieser besonderen Umstände zur weiteren Sicherung der Planung notwendig ist.

Mit der Verlängerung der Veränderungssperre können Vorhaben im Bebauungsplangebiet weiterhin 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 Vorschriften über die Veränderungssperre eines Bebauungsplangebiets sind gemäß § 14 Abs. 4 BauGB nicht in einem Sanierungsgebiet anwendbar. Daher wird der sich im Bebauungsplan Nr. 3 – Stralsunder Straße - befindliche Teil des Sanierungsgebiets „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“ aus dem Geltungsbereich der Veränderungssperre herausgenommen. Es ist grundsätzlich zulässig, dass der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre hinter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zurückbleibt.

Die in der Anlage beigefügte Satzung sieht vor, die Veränderungssperre, sofern dies für erforderlich gehalten wird, in Übereinstimmung mit § 17 Abs. 2 BauGB bis zu einem weiteren Jahr nochmals zu verlängern, um die Planung weiterhin abzusichern.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>
---------------------------------

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 BPlan 3\_Veränderungssperre Verlängerung+Lageplan öffentlich

**Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die  
zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des  
Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße -**

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. M-V S. 467) und des § 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 vom 23.08.2023), hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am ..... die zweite Verlängerung der am 26.03.2021 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße - als folgende Satzung beschlossen:

**§1**

**Zu sichernde Planung**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 31.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße - gefasst (Beschluss-Nr. 1179-47/94).

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet die Geltungsdauer der Veränderungssperre verlängert.

**§2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre differiert zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße -. 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 beigefügt.

**§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 anzeigepflichtig 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 zweiten Verlängerung der Veränderungssperre<sup>1)</sup>**

Die Satzung über die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße - tritt mit dem Ablauf der Jahresfrist der ersten Verlängerung der Veränderungssperre in Kraft.

Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße - tritt nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft. Weiteres zur Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 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  
über die zweite Verlängerung der  
Veränderungssperre für den Bereich

## Bebauungsplan Nr. 3 - Stralsunder Straße -

Maßstab : 1:2.000

 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbauamt  
Greifswald, den

Amtsleiter

