



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

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 29.02.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	05.03.2024	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	18.03.2024	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	08.04.2024	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 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V Nr. 28 vom 29.12.2023, S. 934) und der §§ 14, 16 und 17 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023), die Satzung über die erneute Veränderungssperre für den räumlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße -, im Sinne des § 14 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss des darin enthaltenen Teilbereichs des Sanierungsgebiets „Erweiterung Innenstadt/ Fleischervorstadt“.
2. Die Satzung über die erneute Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 – Stralsunder Straße - ist ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung**

Grundlage der Veränderungssperre ist der durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 - Stralsunder Straße - vom 31.03.1994 (Beschluss-Nr. 1179-47/94). Als Planungsziel wird gemeinsam mit den Bebauungsplänen Nr. 105 – Steinbeckervorstadt - , 105.1 - Steinbeckervorstadt/ Nord und 105.2 – Steinbeckervorstadt/ Ost - die Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers auf der Grundlage des Masterplans Steinbeckervorstadt vom August 2022 und des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplans 11.01.2024 angestrebt. Zur Sicherung der Planung in dem von der Aufstellung betroffenen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde bereits am 16.12.2020 eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen (Beschluss-Nr. BV-V/07/0296). Diese wurde am 26.03.2021 sowohl

im „Greifswalder Stadtblatt“ als auch auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht. Anschließend wurden im Rahmen der Bearbeitung der vorbezeichneten Bebauungspläne für die Steinbeckervorstadt notwendige Untersuchungen zur Geologie/ Hydrogeologie/ Hydrologie und zum Biotope/ Artenschutz durchgeführt. Die ersten Ergebnisse wurden in einer öffentlichen Beteiligungswerkstatt am 15.09.2022 vorgestellt und diskutiert. Diese nahmen viel Zeit in Anspruch, sodass eine Verlängerung der obengenannten Veränderungssperre erforderlich war. Daher erfolgte die erste Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch einen Beschluss (BV-V/07/0647) vom 12.12.2022. Diese wurde durch eine entsprechende Bekanntmachung am 24.02.2023 veröffentlicht. Die Verlängerung der Veränderungssperre endet am 25.03.2024.

In diesem Veränderungszeitraum wurden weitere Planungsschritte unternommen. Hierbei haben Abstimmungsgespräche mit einzelnen Fachbehörden anhand von bereits erstellten städtebaulichen Konzeptionen stattgefunden. Demzufolge wurden zwei städtebauliche Konzepte in der zweiten öffentlichen Beteiligungswerkstatt Steinbeckervorstadt am 24.04.2023 erläutert 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. Die Verkehrsuntersuchung befindet sich derzeit in Bearbeitung und deren Ergebnis wird für die weitere Planung verwendet.

Inzwischen hat eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 – Stralsunder Straße - stattgefunden. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit durch das Fachamt ausgewertet. Angesichts der Komplexität und erforderlichen Optimierung der Planung erfordert die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens

einen hohen Zeitaufwand insbesondere bei der umsichtigen Herangehensweise mit Grundstückseigentümer\*innen in der Steinbeckervorstadt und bei der Lösungsfindung für die Erschließungsmaßnahmen wohlgernekt in hydrologisch kritischen Bereichen, die letzte wiederum weitere Abstimmungen mit den betroffenen Fachbehörden nach sich zieht. Unter diesen Umständen ist zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 – Stralsunder Straße - eine erneute Veränderungssperre unentbehrlich. Damit können für diesen Bereich Vorhaben 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. Das gilt auch für die zugelassenen Ausnahmen. Gemäß § 17 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen. Dies wurde bereits oben beschrieben. Die erneute Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 beinhaltet eine Laufzeit von einem Jahr. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3 - Stralsunder Straße – tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

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 gemäß § 17 Abs. 3 BauGB zwecks Sicherung der Planung zu erneuern.

### 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
		Nein

**Begründung:**

**Anlage/n**

2 Entwurf der Satzung+Lageplan öffentlich

## **Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die erneute 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 3 des Gesetzes vom 18.12.2023 (GVOBl. M-V S. 934) und der §§ 14, 16 und 17 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am ..... die erneute 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 eine Veränderungssperre erneut gefasst.

### **§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 erneuten Veränderungssperre<sup>1)</sup>**

Die Satzung über die erneute Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Erscheinungstages der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 3 - Stralsunder Straße – für das in § 2 dieser Satzung genannte Gebiet rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch nach Ablauf von einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Satzung.

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 erneute Veränderungssperre  
für den Bereich

## Bebauungsplan Nr. 3 - Stralsunder Straße -

Maßstab : 1:2.000

 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbauamt  
Greifswald, den

Amtsleiter

