



**BS-Beschluss öffentlich**  
B737-28/18

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/1437  
Erfassungsdatum: 20.04.2018

**Beschlussdatum:**  
02.07.2018

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

**Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg -**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	15.05.2018	6.13				
Ortsteilvertretung Innenstadt	30.05.2018	7.3	mit Änderungen	6	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	06.06.2018	6.2		14	0	0
Hauptausschuss	18.06.2018	6.11	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	02.07.2018	6.13		einstimmig	0	0

Birgit Socher  
Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

**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) und der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg - in der Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg -.
- Die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg - ist ortsüblich bekanntzumachen.

## Sachdarstellung/ Begründung

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 25.10.2004 den Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg - gefasst (Beschluss B69-05/04). Dieser Beschluss wurde am 08.12.2004 ortsüblich im Greifswalder Stadtblatt bekanntgemacht. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist damit gegeben.

Es beabsichtigt den Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg - zu ändern um das Planungsziel neu zu formulieren. Mit der Änderung des Änderungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg - ist beabsichtigt, die Festsetzungen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen und der Gestaltung von Werbeanlagen zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Die Höhenbegrenzung soll sich, zum Schutz des Ortsbildes und zur Wahrung der Sichtbeziehung von Süden auf die Kirchen, an den Festsetzungen der bereits überplanten Gewerbe- und Industriegebiete entlang der Gützkower Landstraße orientieren (Bebauungspläne Nr. 18.1 - Herrenhufen Süd - und Nr. 87 - Herrenhufen - Nord).

Eine mögliche Differenzierung zwischen technisch notwendigen Anlagen (Schornsteine, Sendemasten) und nicht zwingend notwendigen Anlagen (Werbemasten, Windenergieanlagen) ebenso wie eine mögliche Zonierung des Gebiets bezüglich der Festlegung unterschiedlicher Höhenbegrenzungen wird im Änderungsverfahren des Bebauungsplans zu prüfen und zu bewerten sein. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass inzwischen Kleinwindkraftanlagen angeboten werden, ist eine Höhenbeschränkung zwingend erforderlich.

Des Weiteren ist festzustellen, dass zunehmend neue und auffälligere Werbeanlagen auf den Markt drängen. Hier sind die unterschiedlichsten Trends zu beobachten: Videowände, LED-Werbeanlagen. In jedem Fall werden Werbeanlagen durch den Einsatz energiesparender Leuchtmittel sehr viel häufiger beleuchtet als dies früher der Fall war. Das hat gravierende Auswirkungen auf die Straßenbilder und ab einer bestimmten Anbringungshöhe auch eine enorme Fernwirkung. Festsetzungen zur Gestaltung derartiger Anlagen sind deshalb zwingend notwendig.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 11.07.2016 die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg - gefasst (Beschluss B362-14/16). Dieser Beschluss wurde am 30.09.2016 ortsüblich im Greifswalder Stadtblatt bekanntgemacht.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 11.07.2016 die Änderung des Änderungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg - gefasst (Beschluss B363-14/16). Dieser Beschluss wurde am 30.09.2016 ortsüblich im Greifswalder Stadtblatt bekanntgemacht.

Da der Bebauungsplan bis zum Ende der Veränderungssperre keine Rechtskraft erlangen wird, ist die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Daher ist zur Sicherung der künftigen Planung für den Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg - eine erste Verlängerung der 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.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg -.

Die erste Verlängerung der Veränderungssperre gilt für alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Da gewerbliche Vorhaben, anders als Wohngebäude, stets baugenehmigungspflichtig sind, durchlaufen sie immer ein Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens ist dann auch zu prüfen, ob eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann. Das wird bei Vorhaben, bei denen sich die Frage nach der Höhe der baulichen Anlage nicht stellt, positiv zu bewerten sein (z. B. Nutzungsänderungen). Auch Gebäude können weiterhin errichtet werden, wenn sie die dort üblichen Höhen der Gebäude nicht überschreiten.

Die erste Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit dem Ablauf der zwei Jahresfrist der Veränderungssperre in Kraft. Die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre. Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretenen Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Weiteres zur Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB.

#### Anlagen:

Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg -