



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	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
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
Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:

Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	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 - Helmschäger 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 - Helmschäger Berg - zu ändern um das Planungsziel neu zu formulieren. Mit der Änderung des Änderungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmschäger 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 - Helmschäger 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 - Helmschäger 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 - Helmschäger 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 - Helmschäger 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 -

Anlage zum Beschluss-Nr.: vom

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

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 (GVBl. 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), am folgende Satzung beschlossen:

Präambel

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).

Zur Sicherung der Planung wurde für dieses Gebiet mit Satzungsbeschluss vom 11.07.2016, ortsüblich bekannt gemacht am 30.09.2016, eine Veränderungssperre erlassen

§1

Verlängerung der Geltungsdauer

Zur Sicherung der Planung für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) wurde durch Satzung vom 30.09.2016 eine Veränderungssperre erlassen. Diese Veränderungssperre wird um ein Jahr verlängert. Die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre.

§2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 - Helmshäger Berg -. Die Abgrenzung des Bereichs der Veränderungssperre ist damit hinreichend bestimmt. Der Plan mit dem umrandeten Geltungsbereich der Veränderungssperre ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

§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 (§ 14 Abs. 2 BauGB).
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungs-

rechts 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 ersten Verlängerung der Veränderungssperre

Die Satzung über die Anordnung der ersten Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit dem Ablauf der zwei Jahresfrist der Veränderungssperre in Kraft (§ 16 Abs. 2 BauGB).

Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft. Weiteres zur Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister



Greifswald

Anlage zur Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der

**2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 22
- Helmshäger Berg -**

Maßstab : 1:5.000

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbaumeister
Greifswald, den

18. April 2018

S. W.
Amtsleiter