



## Satzung über die Aufhebung des Vorhaben -und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg -, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 24.01.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	04.02.2020	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	04.03.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	10.03.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	16.03.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	30.03.2020	Ö
Eilentscheidung des Oberbürgermeisters	Entscheidung		N

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wie folgt:

1. Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) wird beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung (Anlage 2) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) sind gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 4 Absatz 2 BauGB zu dem Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) einschließlich dessen Begründung (Anlage 2) zu beteiligen.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) und dessen Begründung ist ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 20.09.1996 rechtskräftig.

Gemäß Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.05.1996, geändert durch Beschluss der Bürgerschaft vom 19.05.1998, in dem u. a. die Fristen für die Durchführung des Vorhabens geregelt sind, waren bis zum Ablauf des Jahres 2001 16 Reihenhäuser fertigzustellen. Das Gesamtvorhaben war bis zum Ablauf des Jahres 2004 abzuschließen.

In den Jahren 2000/ 2001 wurden durch den Vorhabenträger die o. g. 16 Reihenhäuser errichtet. Zur Fertigstellung des Gesamtvorhabens standen dem Vorhabenträger weitere drei Jahre zur Verfügung. Die vollständige Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Vorhabenträger ist nie erfolgt. Somit liegt eine Überschreitung sämtlicher Durchführungsfristen vor.

Zwischenzeitlich war auf Bitte/ Vorschlag des Vorhabenträgers die Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplans in einen Bebauungsplan beabsichtigt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde am 11.07.2008 abgeschlossen. Ein Bebauungsplanverfahren wurde nicht durchgeführt. Lediglich ein Vorentwurf zu dem beabsichtigten Bebauungsplan wurde durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro erarbeitet, auf dessen Grundlage im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahre 2001 eine Bürgerversammlung und im Jahre 2007 eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Parallel dazu wurden weiterhin Bauanträge gestellt, die im Hinblick auf die beabsichtigten Regelungen und Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans beurteilt wurden.

Sowohl die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans als auch die Umwandlung in einen Bebauungsplan wurde durch den Vorhabenträger nie zum Abschluss gebracht.

Zwischenzeitlich ist der Vorhabenträger auch nicht mehr Eigentümer der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan umfassenden Flurstücke.

Nach § 12 Absatz 6 BauGB soll die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben, wenn er nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird. Das ist hier der Fall. Aus der Aufhebung gemäß § 12 Absatz 6 BauGB können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Zudem ist in diesem Fall der ursprüngliche Vorhabenträger nicht mehr Eigentümer der Flächen und auch nicht Verfügungsberechtigter.

Bei der Aufhebung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

In diesem Aufhebungsverfahren wird, gemäß § 13 Absatz 3 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Mit Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

Nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung zu beurteilen sein.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist nicht erforderlich.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 29.04.2019 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - gefasst. Der Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens ist am 25.05.2019 im Greifswalder Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag

ihres Abdrucks im "Greifswalder Stadtblatt" in das Internet unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen-der-verwaltung/> - eingestellt.

**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					

**Anlage/n**

- 1 VEP031\_Aufhebung\_Anlage1\_Entwurf\_Satzung öffentlich
- 2 VEP031\_Aufhebung\_Anlage2\_Entwurf\_Begründung öffentlich
- 3 Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 27.03.2020 öffentlich



**Satzung**  
**über die Aufhebung des**  
**Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31**  
**- Am Gorzberg -**  
ENTWURF

Aufgrund § 12 Absatz 6 i. V. m. § 13, § 2 Absatz 1 und § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..... folgende Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 – Am Gorzberg – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erlassen:

**§ 1 Geltungsbereich**

Das Satzungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 – Am Gorzberg – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, bestehend aus den Flurstücken 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/30, 12/31, 12/32, 12/33, 12/34, 12/35, 12/36, 12/38 teilweise, 12/40, 12/42, 12/43, 12/44, 12/45, 12/46, 12/47, 12/48, 12/50, 12/52, 12/53, 12/54, 12/55, 12/56, 12/57, 12/58, 12/62, 12/64 teilweise, 12/69, 12/70 teilweise, 12/72, 12/76, 12/77, 12/78, 12/79, 12/80, 12/81, 12/82 teilweise, 12/84, 12/85, 12/86, 12/87, 12/88, 12/89, 12/90, 12/91, 12/92, 12/93, 12/94, 12/95, 12/97, 12/98, 12/99, 12/100, 12/101, 12/102, 12/103, 12/104, 12/105, 12/106, 12/107, 12/108, 12/110, 12/112, 12/113, 12/116, 12/117, 12/118, 12/119, 12/120, 12/121, 12/122, 12/128, 12/129, 12/137, 12/138, 12/145, 12/147, 12/148, 12/150, 12/151, 12/152, 12/155 teilweise, 12/159, 12/160, 12/161, 12/162, 12/163, 12/166, 12/167, 12/170, 12/171, 12/172, 12/173, 12/174, 12/176, 12/177, 12/178, 12/179, 12/180 teilweise, 12/182, 12/185, 12/186, 12/187, 12/188, 12/189, 12/190, 12/191, 12/192, 12/193, 12/194, 12/195, 12/196, 12/197, 12/198, 12/199, 12/200, 12/201, 12/202, 12/203 teilweise, 12/204, 12/205 teilweise, 12/206, 12/207, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/20, 13/21, 13/22, 13/23, 13/24, 13/25, 13/26, 13/27, 13/32 teilweise, 13/41, 13/43, 13/44, 13/45, 13/46, 13/47, 13/48, 13/49, 13/53, 13/54, 13/56, 13/57, 13/58, 13/59, 14/19 teilweise, 14/20, 14/21, 14/24, 14/25, 14/26, 14/30, 14/31, 14/32 der Flur 12, Gemarkung Greifswald.

## § 2 Aufhebung

Der seit dem 21. September 1996 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird ersatzlos aufgehoben.

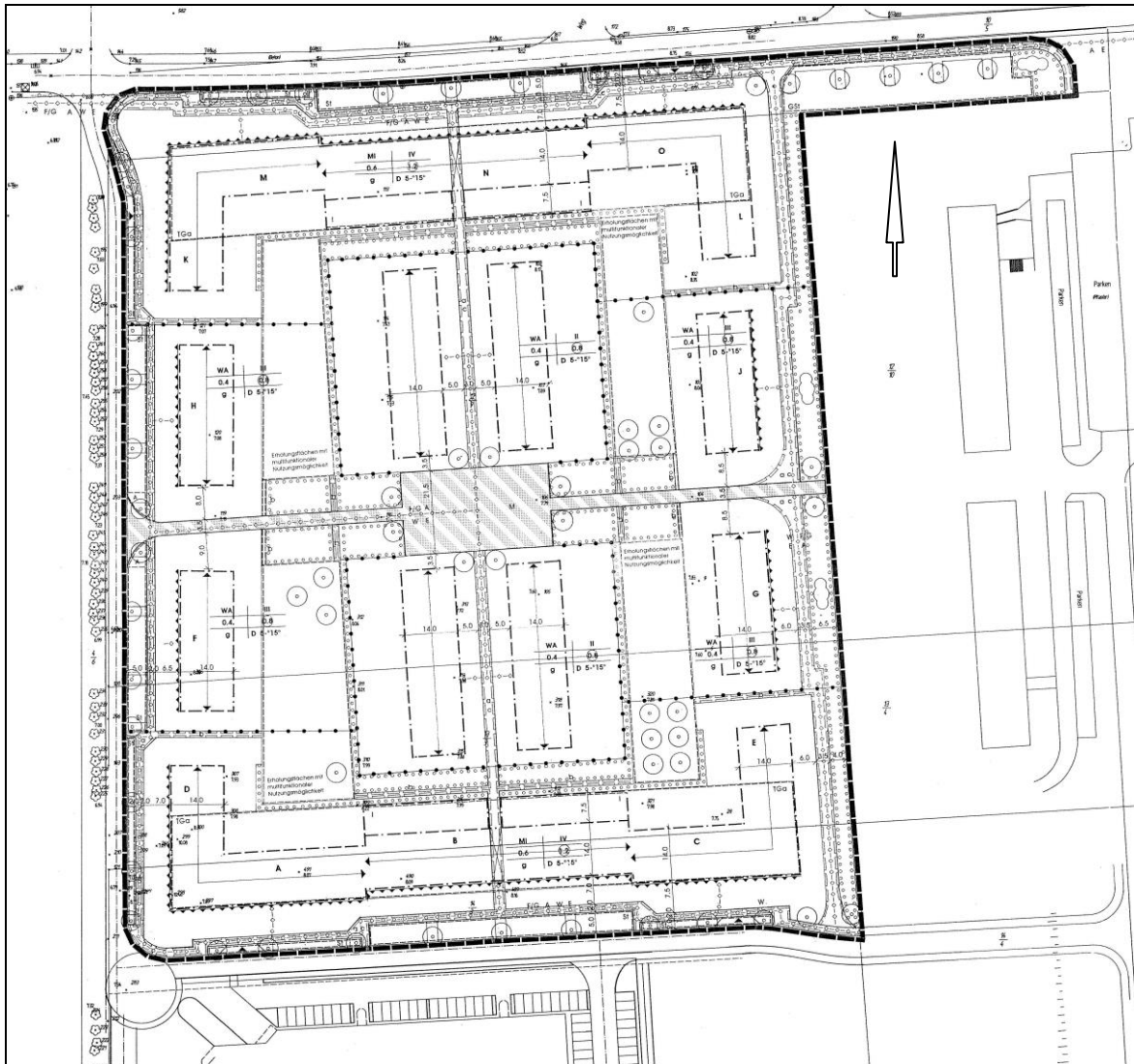
## § 3 Inkrafttreten

Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit Ablauf des ..... in Kraft.

Greifswald, den .....

Der Oberbürgermeister

## Planzeichnung



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 – Am Gorzberg -, nicht maßstäblich verkleinert, (© Stadtbaumeister Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

## VERFAHRENSVERMERKE

---

1. Aufhebungsbeschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 29.04.2019 zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 24.05.2019 erfolgt. Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im "Greifswalder Stadtblatt" in das Internet unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen-der-verwaltung/> - eingestellt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

2. Am 24.05.2019 wurde im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht, dass die ersatzlose Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 – Am Gorzberg - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 i. V. m. § 12 Absatz 6, § 2 Absatz 1 und § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V i. V. m. § 1 Absatz 4 BauGB beteiligt worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

4. Mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 29.04.2019 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Dieser Beschluss wurde am 24.05.2019 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

5. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am ..... den Entwurf zur Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

6. Der Entwurf zur Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:

Montag	9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans unberücksichtigt bleiben können und das von einer Umweltprüfung abgesehen wird, am ..... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im "Greifswalder Stadtblatt" in das Internet unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltungspolitik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen-der-verwaltung/> - eingestellt.

Die zur Auslegung bestimmten Unterlagen wurden während des Auslegungszeitraums zusätzlich in das Internet unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltungspolitik/auslegungen/buerger-und-behoerdenbeteiligung-in-der-bauleitplanung/> - eingestellt.

Die Bekanntmachung und die zur Auslegung bestimmten Unterlagen wurden für den Auslegungszeitraum zusätzlich in das Bau- und Landesportal M-V unter der Adresse - <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> - eingestellt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 3 und § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

8. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

9. Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde am ..... von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..... gebilligt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

10. Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

11. Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen, Vorschriften und Regelwerke auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.



In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), hingewiesen worden.

Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im "Greifswalder Stadtblatt" in das Internet unter der Adresse - [https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen-der-verwaltung/](https://www.greifswald.de/de/verwaltungspolitik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen-der-verwaltung/) - eingestellt.

Nach ihrer Ausfertigung wurde die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 10a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/baurecht/bebauungsplaene/> - sowie in das Bau- und Landesportal M-V unter der Adresse - <https://bplan.geodaten.mv.de/Bauleitplaene> - eingestellt.

Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---

### **Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ..... folgende Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 – Am Gorzberg - ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung erlassen:

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

---



Universitäts- und Hansestadt

**Greifswald**

## Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 – Am Gorzberg –

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 i. V. m. § 12 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB)

### Begründung zum Entwurf



---

Universitäts- und Hansestadt Greifswald | Der Oberbürgermeister  
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde  
Bearbeiter: Dipl. Ing. Jens Wilke  
Tel.: 03834 / 8536 4236  
Stand: Januar 2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Flächennutzungsplanung.....	5
4.	Planungsanlass und Entwicklung des Gebiets.....	6
5.	Planungsziel.....	8
6.	Auswirkungen .....	8
7.	Verfahren/ Verfahrensablauf .....	9
8.	Rechtsgrundlagen.....	11

---

### 1. Allgemeines

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln; dies schließt neben der Aufstellung auch eine Anpassung oder evtl. auch Aufhebung ein. Sowohl die Aufstellung, als auch eine Aufhebung können nicht durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung erfolgen, sondern müssen als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Dies geschieht im vorliegenden Fall in Form einer Textsatzung.

Nach § 12 Absatz 6 BauGB kann bei der Aufhebung von Vorhaben- und Erschließungsplänen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Stadtteil Industriegebiet.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 – Am Gorzberg - wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße „Am Gorzberg“,
- im Osten: durch eine ursprünglich zu Wohnzwecken errichtete, viergeschossige Zeilenbebauung in Plattenbauweise, die bis heute als Gewerbe- und Verwaltungsbau genutzt wird,
- im Süden: durch die Straßen „Am Querfeld“ und „An der Sparkasse“,
- im Westen: durch die Straße „Am Querfeld“.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 – Am Gorzberg - erstreckt sich auf die ursprünglichen Flurstücke 12/8, 12/9, 13/3, 14/3 der Flur 12, Gemarkung Greifswald, fortgeführt als Flurstücke 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/21, 12/22, 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/30, 12/31, 12/32, 12/33, 12/34, 12/35, 12/36, 12/38 teilweise, 12/40, 12/42, 12/43, 12/44, 12/45, 12/46, 12/47, 12/48, 12/50, 12/52, 12/53, 12/54, 12/55, 12/56, 12/57, 12/58, 12/62, 12/64 teilweise, 12/69, 12/70 teilweise, 12/72, 12/76, 12/77, 12/78, 12/79, 12/80, 12/81, 12/82 teilweise, 12/84, 12/85, 12/86, 12/87, 12/88, 12/89, 12/90, 12/91, 12/92, 12/93, 12/94, 12/95, 12/97, 12/98, 12/99, 12/100, 12/101, 12/102, 12/103, 12/104, 12/105, 12/106, 12/107, 12/108, 12/110, 12/112, 12/113, 12/116, 12/117, 12/118, 12/119, 12/120, 12/121, 12/122, 12/128, 12/129, 12/137, 12/138, 12/145, 12/147, 12/148, 12/150, 12/151, 12/152, 12/155 teilweise, 12/159, 12/160, 12/161, 12/162, 12/163, 12/166, 12/167, 12/170, 12/171, 12/172, 12/173, 12/174, 12/176, 12/177, 12/178, 12/179, 12/180 teilweise, 12/182, 12/185, 12/186, 12/187, 12/188, 12/189, 12/190, 12/191, 12/192, 12/193, 12/194, 12/195, 12/196, 12/197, 12/198, 12/199, 12/200, 12/201, 12/202, 12/203 teilweise, 12/204, 12/205 teilweise, 12/206, 12/207, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/20, 13/21, 13/22, 13/23, 13/24, 13/25, 13/26, 13/27, 13/32 teilweise, 13/41, 13/43, 13/44, 13/45, 13/46, 13/47, 13/48, 13/49, 13/53, 13/54, 13/56, 13/57, 13/58, 13/59, 14/19 teilweise, 14/20, 14/21, 14/24, 14/25, 14/26, 14/30, 14/31, 14/32 der Flur 12, Gemarkung Greifswald.

Das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.



Abbildung 1: ALK, Stand Januar 2020, nicht maßstäblich, (© Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

### 3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Dieser weist den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche aus. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

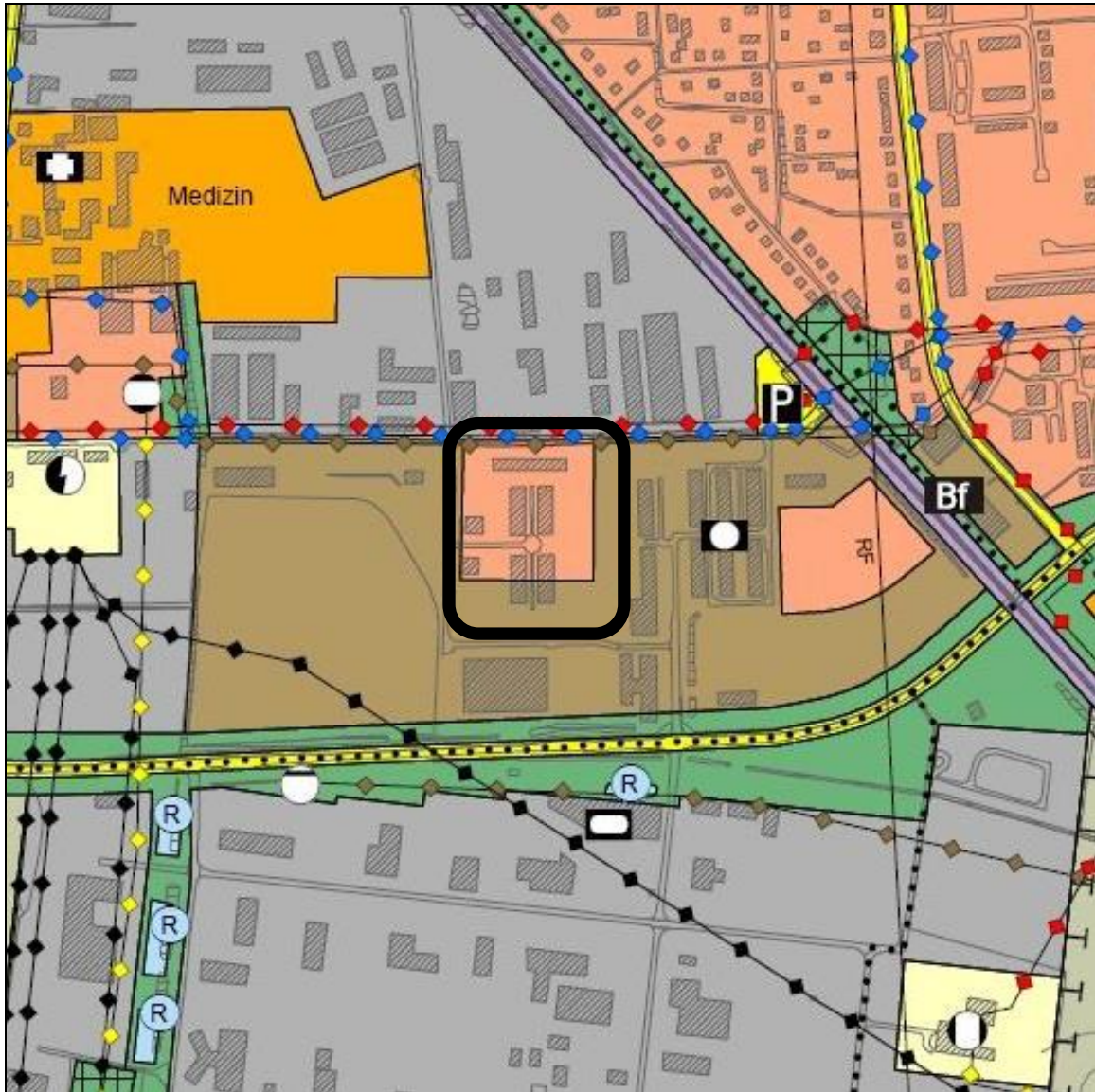


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stand Januar 2020, nicht maßstäblich, (© Stadtbaamt Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

#### 4. Planungsanlass und Entwicklung des Gebiets

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 20.09.1996 rechtskräftig.

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Durchführungsvertrag vom 21.05.1996, geändert durch Beschluss der Bürgerschaft vom 19.05.1998, in dem u. a. die Fristen für die Durchführung des Vorhabens geregelt sind.

Gemäß dieses Vertrages waren bis zum Ablauf des Jahres 2001 16 Reihenhäuser fertigzustellen. Das Gesamtvorhaben war bis zum Ablauf des Jahres 2004 abzuschließen. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Grünordnungsplans waren sechs Monate nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens zu errichten. Die Umsetzung des Grünordnungsplans war somit bis Mitte des Jahres 2005 befristet.

In den Jahren 2000/ 2001 wurden durch den Vorhabenträger die o. g. 16 Reihenhäuser errichtet. Zur Fertigstellung des Gesamtvorhabens standen dem Vorhabenträger weitere drei Jahre zur Verfügung. Die vollständige Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Vorhabenträger ist nie erfolgt.

Damit liegt eine Überschreitung sämtlicher Durchführungsfristen vor.

Zwischenzeitlich war auf Bitte/ Vorschlag des Vorhabenträgers die Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplans in einen Bebauungsplan beabsichtigt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde am 11.07.2008 abgeschlossen. Ein Bebauungsplanverfahren wurde nicht durchgeführt. Lediglich ein Vorentwurf zu dem beabsichtigten Bebauungsplan wurde durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro erarbeitet, auf dessen Grundlage im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahre 2001 eine Bürgerversammlung und im Jahre 2007 eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Parallel dazu wurden weiterhin Bauanträge gestellt, die im Hinblick auf die beabsichtigten Regelungen und Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans beurteilt wurden.

Sowohl die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans als auch die Umwandlung in einen Bebauungsplan wurde durch den Vorhabenträger nie zum Abschluss gebracht.

Zwischenzeitlich ist der Vorhabenträger auch nicht mehr Eigentümer der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan umfassenden Flurstücke.

Nach § 12 Absatz 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird. Das ist hier der Fall.

Aus der Aufhebung gemäß § 12 Absatz 6 BauGB können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Zudem ist in diesem Fall der ursprüngliche Vorhabenträger nicht mehr Eigentümer der Flächen und auch nicht verfügungsberechtigt. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.



Abbildung 3: Luftbild Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 – Am Gorzberg -, Stand Januar 2020, nicht maßstäblich, (© Stadtbaamt Universitäts- und Hansestadt Greifswald)



## 5. Planungsziel

Der seit dem 20.09.1996 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald soll ersatzlos aufgehoben werden.

Das Planungsziel für das Aufhebungsgebiet besteht darin, diese Fläche einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zuzuführen.

Mit den bereits errichteten Gebäuden kann das überplante Gelände als nahezu komplett bebaut betrachtet werden. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebiets ist nach derzeitigem Stand (Januar 2020) die Errichtung von neuer Bebauung möglich.

Nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung zu beurteilen sein.

Demnach ist innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Absatz 1 BauGB).

## 6. Auswirkungen

Vor der Planaufhebung sind die öffentlichen Belange nicht wesentlich berührt, da die ursprüngliche Planung nahezu vollständig umgesetzt wurde. Die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie im Plangebiet bestehende / zulässige Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat die Gebietscharakteristik eines allgemeinen Wohngebietes angenommen. Vormalig in Teilen des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzte Mischgebiete kamen nicht zur Umsetzung.

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der damit einhergehenden zukünftigen Beurteilung von neuen Bauvorhaben, sowie Änderungen und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden nach § 34 BauGB, wird der Gebietstypus des Allgemeinen Wohngebietes bindend.

Da die zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegenüber Mischgebieten nach § 6 BauNVO stark eingeschränkt sind – zulässig sind nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – kann insbesondere aufgrund der deutlich geringeren Emissionsbelastung und dem geringeren Verkehrsaufkommen davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Vorhabens- und Erschließungsplans gegenwärtig und auch zukünftig positiv auf die umweltrelevanten Schutzgüter auswirkt.

Die Prägung der näheren Umgebung ist durch den auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans errichteten baulichen Bestand entstanden. Zukünftige Bebauungen müssen sich in das Ortsbild einfügen.

Angesichts der großzügig bemessenen GRZ von 0,4 ist nicht zu erwarten, dass die im Rahmen des Einfüßegebots zulässige Entwicklung eine stärkere Verdichtung erreicht als nach der ursprünglichen Planung veranschlagt.

Grundsätzlich sind nur Auswirkungen, die durch die Aufhebung der Festlegung der Art der baulichen Nutzung entstehen könnten, zu betrachten.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht erkennbar:

- *Anlagebedingt* sind durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da der Bereich bereits bebaut ist.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da das Baugebiet durch die Bestandsbebauung derart gefestigt ist, dass auch bei Aufhebung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine Nutzungen mit qualitativ anderen bzw. neuen Auswirkungen zulässig werden, die den Gebietscharakter und damit die umweltrelevanten Auswirkungen des Baugebiets insgesamt wesentlich verändern könnten.
- *Baubedingt* sind durch die Aufhebung keine Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplans zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind weder im Plangebiet, noch in unmittelbarer Nähe vorhanden und somit durch die Aufhebung nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zu erwarten. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar, unabhängig vom Baurecht. Ein Vorkommen von geschützten Arten im Geltungsbereich der Aufhebung ist nicht bekannt und aufgrund kaum entwickelter Biotopstrukturen und der Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen auch nicht zu erwarten.

## 7. Verfahren/ Verfahrensablauf

Die ersatzlose Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 – Am Gorzberg – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgt gemäß § 12 Absatz 6 i. V. m. § 13, § 2 Absatz 1 und § 1 Absatz 8 BauGB im vereinfachten Verfahren.

In diesem Aufhebungsverfahren wird, gemäß § 13 Absatz 3 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen werden erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Aufhebung nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Ebenso ist nicht zu erkennen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Mit Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

Verfahrensschritt		Datum	Bemerkung
1.1	Aufhebungsbeschluss	29.04.2019	B859-33/19
1.2	Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses	24.05.2019	
1.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		
	- entfällt entsprechend Beschluss	29.04.2019	B859-33/19
	- Bekanntmachung	24.05.2019	
1.4	Plananzeige (über Landkreis Vorpommern-Greifswald)		
1.5	landesplanerische Stellungnahme		
2.1	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
2.2	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		
2.3	Beteiligung der Behörden		
		Frist:	
2.4	Öffentliche Auslegung	vom:	
		bis:	
2.5	Stellungnahmen Behörden, Nachbargemeinden, Öffentlichkeit		
2.6	Beschluss der Abwägung		
3.1	Satzungsbeschluss		
3.2	Billigung der Begründung		
4.	Mitteilung Abwägungsergebnis		
5.	Bekanntmachung der Satzung  ⇒ in Kraft		

Tabelle 1: Verfahrensablauf

## 8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).

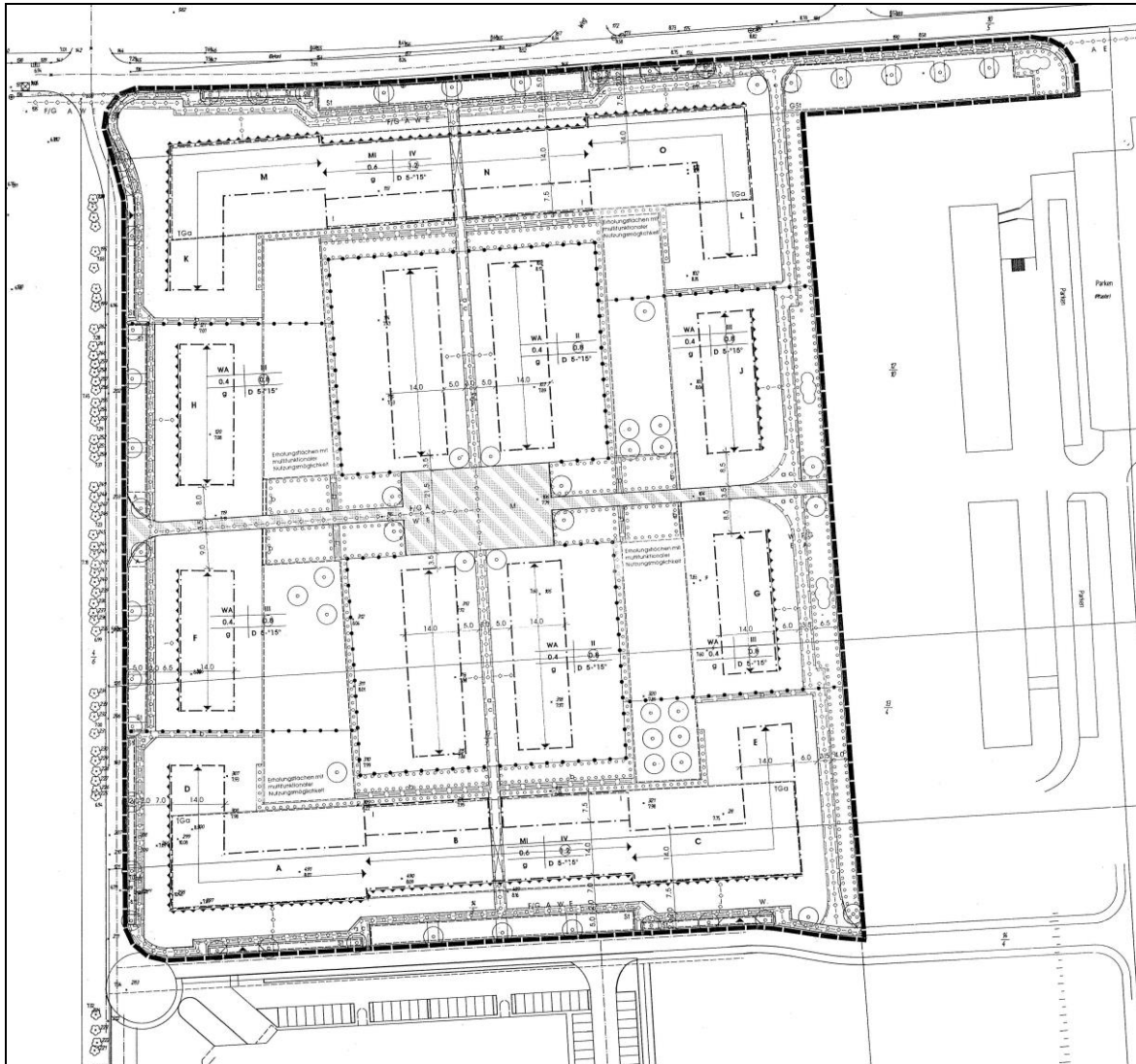


Abbildung 4: Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 – Am Gorzberg -, nicht maßstäblich verkleinert, (© Stadtbaumeister Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

Greifswald, den .....

Der Oberbürgermeister



## Satzung über die Aufhebung des Vorhaben - und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg -, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Einbringer</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 24.01.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	04.02.2020	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	04.03.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	10.03.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	16.03.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	30.03.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wie folgt:

1. Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) wird beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung (Anlage 2) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) sind gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 4 Absatz 2 BauGB zu dem Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) einschließlich dessen Begründung (Anlage 2) zu beteiligen.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) und dessen Begründung ist ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 - Am Gorzberg - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 20.09.1996 rechtskräftig.

Gemäß Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.05.1996, geändert durch Beschluss der Bürgerschaft vom 19.05.1998, in dem u. a. die Fristen für die Durchführung des Vorhabens geregelt sind, waren bis zum Ablauf des Jahres 2001 16 Reihenhäuser fertigzustellen. Das Gesamtvorhaben war bis zum Ablauf des Jahres 2004 abzuschließen.

In den Jahren 2000/ 2001 wurden durch den Vorhabenträger die o. g. 16 Reihenhäuser errichtet. Zur Fertigstellung des Gesamtvorhabens standen dem Vorhabenträger weitere drei Jahre zur Verfügung. Die vollständige Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Vorhabenträger ist nie erfolgt. Somit liegt eine Überschreitung sämtlicher Durchführungsfristen vor.

Zwischenzeitlich war auf Bitte/ Vorschlag des Vorhabenträgers die Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplans in einen Bebauungsplan beabsichtigt. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde am 11.07.2008 abgeschlossen. Ein Bebauungsplanverfahren wurde nicht durchgeführt. Lediglich ein Vorentwurf zu dem beabsichtigten Bebauungsplan wurde durch das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro erarbeitet, auf dessen Grundlage im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahre 2001 eine Bürgerversammlung und im Jahre 2007 eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde. Parallel dazu wurden weiterhin Bauanträge gestellt, die im Hinblick auf die beabsichtigten Regelungen und Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans beurteilt wurden.

Sowohl die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans als auch die Umwandlung in einen Bebauungsplan wurde durch den Vorhabenträger nie zum Abschluss gebracht.

Zwischenzeitlich ist der Vorhabenträger auch nicht mehr Eigentümer der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan umfassenden Flurstücke.

Nach § 12 Absatz 6 BauGB soll die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben, wenn er nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird. Das ist hier der Fall. Aus der Aufhebung gemäß § 12 Absatz 6 BauGB können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Zudem ist in diesem Fall der ursprüngliche Vorhabenträger nicht mehr Eigentümer der Flächen und auch nicht Verfügungsberechtigter.

Bei der Aufhebung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

In diesem Aufhebungsverfahren wird, gemäß § 13 Absatz 3 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Mit Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

Nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung zu beurteilen sein.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist nicht erforderlich.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 29.04.2019 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 - Am Gorzberg - gefasst. Der Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens ist am 25.05.2019 im Greifswalder Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im "Greifswalder Stadtblatt" in das Internet unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/oeffentliche->

bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen-der-verwaltung/ -  
eingestellt.

**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					

**Anlage/n**

- 1 VEP031\_Aufhebung\_Anlage1\_Entwurf\_Satzung öffentlich
- 2 VEP031\_Aufhebung\_Anlage2\_Entwurf\_Begründung öffentlich

*Planbedeutung getroffen.*  
27.03.20