



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**



---

Universitäts- und Hansestadt Greifswald | Der Oberbürgermeister  
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde  
Bearbeiter: Dipl. Ing. Jens Wilke  
Tel.: 03834 / 8536 4236  
Stand: Oktober 2021

## 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.



### 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.

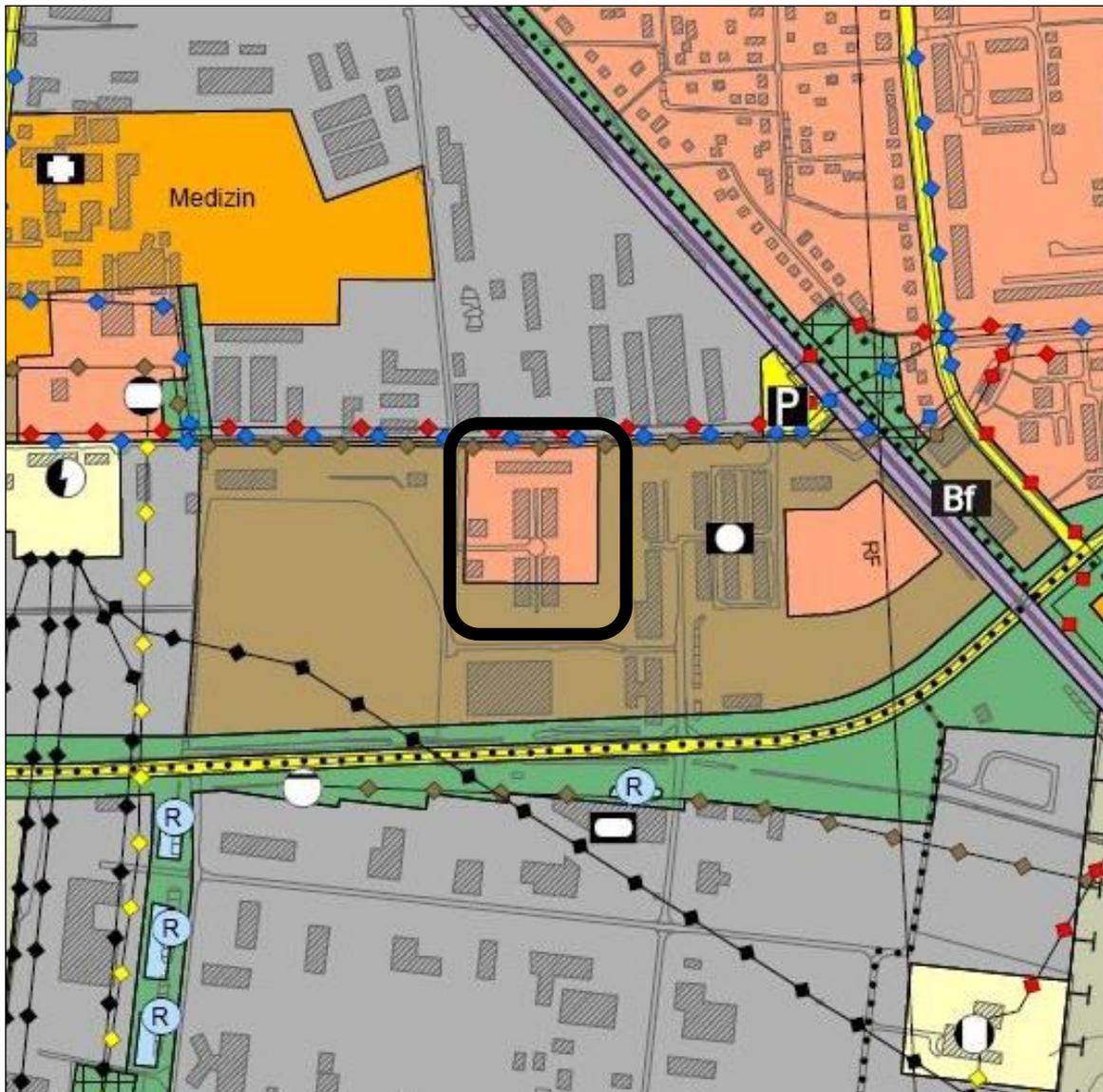


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stand Januar 2020, nicht maßstäblich, (© Stadtbaamt Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

#### 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 ein 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 Verfügungsberechtigter. 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, (© Stadtbaumt 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 Bestands entstanden. Zukünftige Bauungen 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 Aufhebung 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)	07.05.2021	
1.5	landesplanerische Stellungnahme	05.07.2021	
2.1	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.03.2020	BV-V/07/0151 Eilentscheidung OB
		02.07.2020	BV-V/07/0218 Genehmigung der Eilentscheidung durch Bürgerschaft
2.2	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	30.04.2021	
2.3	Beteiligung der Behörden	Frist:	07.05.2021
			14.06.2021
2.4	Öffentliche Auslegung	vom:	10.05.2021
		bis:	14.06.2021
2.5	Stellungnahmen Behörden, Nachbargemeinden, Öffentlichkeit		
2.6	Beschluss der Abwägung	13.12.2021	
3.1	Satzungsbeschluss	13.12.2021	
3.2	Billigung der Begründung	13.12.2021	
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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147).

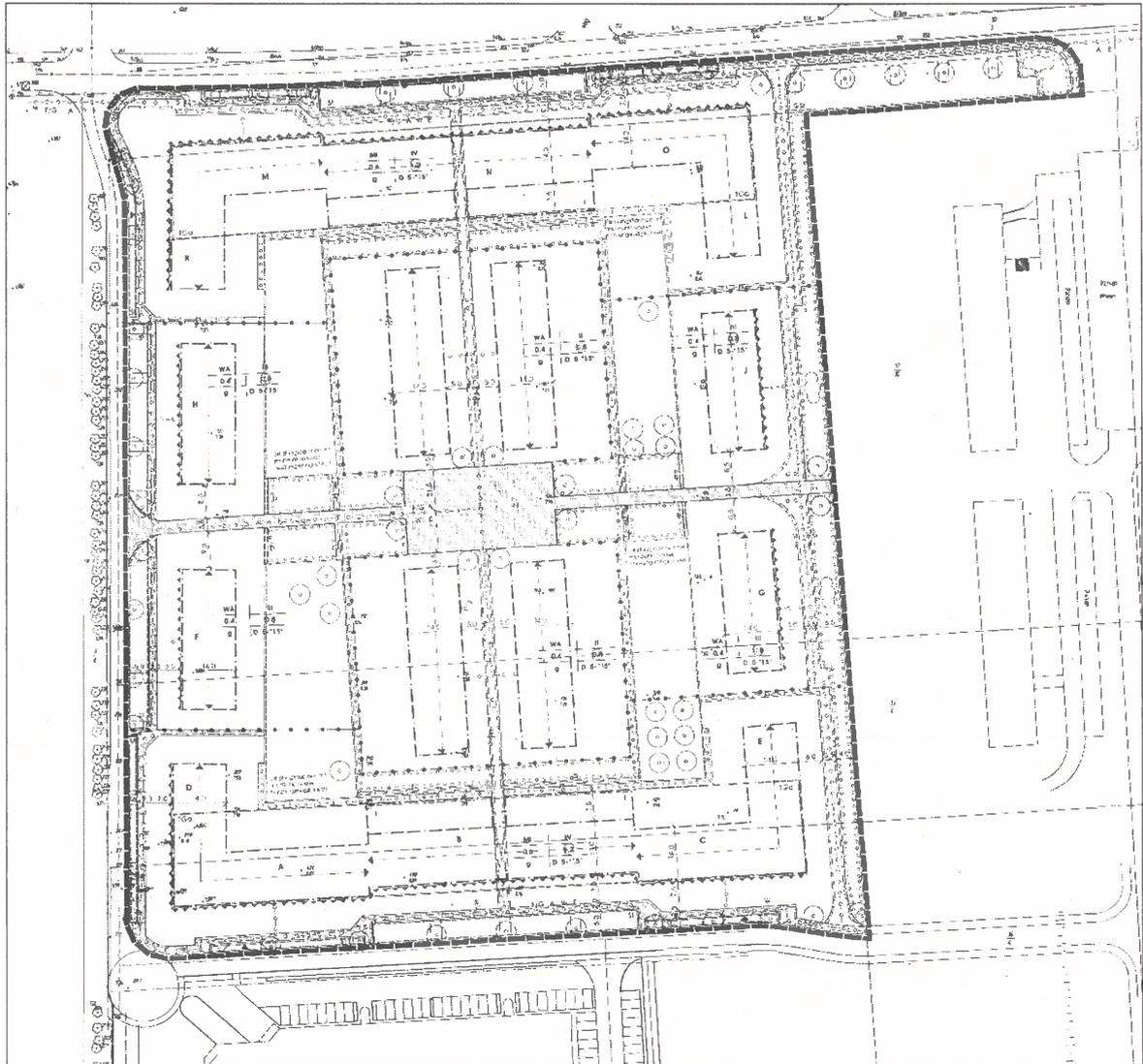


Abbildung 4: Planzeichnung des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 31 – Am Gorzberg -, nicht maßstäblich verkleinert,  
(© Stadtbaumeister Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

Greifswald, den 13.12.2021

Der Oberbürgermeister