

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kommunales Zentrum Bobitz“ sowie Aufstellung der deckungsgleichen Vorkaufssatzung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 28.01.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	18.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kommunales Zentrum Bobitz“. Die Gebietsabgrenzung kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden (Anlage).
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Die Gemeinde möchte an diesem prädestinierten Standort im Anschluss an den Hauptort Bobitz, ein Gemeindezentrum, die örtliche Feuerwehr und Wohnnutzungen planungsrechtlich vorbereiten.
3. Die Gemeinde beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 eine Vorkaufssatzung gemäß § 25 BauGB.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 ist aktuell noch der in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 9 maßgeblich, dessen Aufhebung mit Beschluss vom 23.11.2021 eingeleitet wurde. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 9 ursprünglich verfolgte Ziel eine Photovoltaik-Anlage planungsrechtlich zu ermöglichen, um Strom in das öffentliche Netz einzuspeisen, wurde nie umgesetzt. Die Gemeinde verfolgt daher für den prädestinierten Standort im Anschluss an den Hauptort der Gemeinde andere städtebauliche Ziele.

Durch Zusammenlegung mit früheren Nachbargemeinden ist eine große Gemeinde entstanden ohne Zentralörtlichkeit. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, ein kommunales Zentrum zu errichten. Zudem möchte die Gemeinde der örtlichen Feuerwehr ein größeres Gebäude zur Verfügung stellen und Wohngebäude errichten. Für die genannten Vorhaben stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 eine geeignete Fläche dar. Deshalb beschließt die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 auf den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 9.

Zur Ausübung des besonderen Vorkaufrechts wird zudem die Aufstellung einer Vorkaufssatzung über den deckungsgleichen Geltungsbereich beschlossen.

Planungshinweis:

Bei einer neuen Überplanung von 5,0 ha des ehemaligen B-Planes in Bobitz werden Kosten incl. Umsatzsteuer von ca. 95.000,-- Euro entstehen.

Diese setzen sich aus ca. 49.000,-- für die B-Plan-Grundleistungen und ca. 46 T€ für die Besonderen Leistungen zusammen.

Bei den Besonderen Leistungen ist der AFB, der Umweltbericht, die Verfahrensbegleitung und die X-Planung erfasst.

Zusätzlich sind ein Lärmschutzgutachten und die Erstellung eines digitalen Lage- und Höhenplanes zu beauftragen.

Dazu ist zu prüfen, ob der F-Plan anzupassen ist. Die Flächen, die nicht vom neuen B-Plan erfasst werden, müssten dann in einem gesonderten Verfahren Gegenstand einer Aufhebung werden.

Finanzielle Auswirkungen

2.737,00 €

(Angebot liegt bei)

Anlage/n

1	VorkaufsrechtSatzung (öffentlich)
2	Lageplan Vorkaufssatzung (öffentlich)
3	Bekanntmachung_B18 (nichtöffentlich)
4	BekanntmachungVorkaufssatzung (nichtöffentlich)
5	2021-10-26 BV_09_21-09 Aufstellungsbeschluss SAO (öffentlich)
6	Honorarangebot für Vorkaufssatzung und Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 18 Bobitz (öffentlich)

Satzung der Gemeinde Bobitz über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB für das Gebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Kommunales Zentrum Bobitz“

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) und des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351), wird folgende Satzung erlassen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18, dessen Aufstellung am von der Gemeindevertretung beschlossen wurde, und beinhaltet die Flurstücke 82/48, 82/92 (teilw.; abgetrennt durch die gedachte Verlängerung der nordöstlichen Begrenzung des Flurstücks 82/95), 82/94, 82/95 und 82/111 (teilw., abgetrennt durch die gedachte Verlängerung der nordöstlichen Begrenzung des Flurstücks 82/111) der Flur 1, Gemarkung Bobitz.

Bestandteil der Satzung ist eine Karte des räumlichen Geltungsbereiches im Maßstab 1:2000.

§ 2

Zweck

Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das in § 1 dieser Satzung bezeichnete Gebiet. Die Gemeinde sichert folgende Planungsabsichten:

- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Erschließung neuer Baugebiete, insbesondere Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Berücksichtigung des Nachbarschutzes

Die Gemeinde fasst auf Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB den Beschluss zum besonderen Vorkaufsrecht für das Gebiet, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden und für das ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde. Ziel der Gemeinde ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der geplanten Baugebiete unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes. Durch die Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht werden Flächen bezeichnet und umgrenzt, an denen der Gemeinde Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Bobitz gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB das Vorkaufsrecht (besonderes Vorkaufsrecht) an den Grundstücken zu.

Die Gemeinde beabsichtigt städtebauliche Maßnahmen in Form einer Bauleitplanung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

§ 4

Mitteilungspflicht

Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Verkäufer eines Grundstückes der Gemeinde Bobitz unverzüglich den Inhalt des Kaufvertrages mitzuteilen; die Mitteilung durch den Käufer ersetzt die des Verkäufers.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu tausend Euro geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

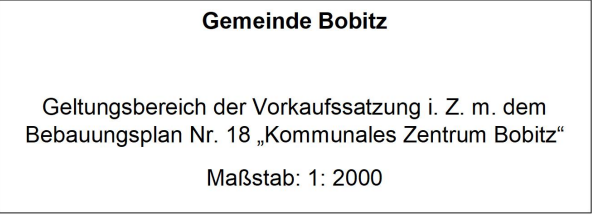
Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Bobitz, den

Kirsch, Bürgermeisterin

Anlage:

Karte des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 der Satzung (M 1:2000)



Aufstellungsbeschluss der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Photovoltaik-Anlage Bobitz“ sowie Aufstellung der Satzung über die deckungsgleiche Veränderungssperre, hier Aufstellungsbeschluss der Aufhebung sowie Aufstellungsbeschluss über die Veränderungssperre

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 26.10.2021	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 23.11.2021	<i>Ö / N</i> Ö

Beschlussvorschlag

1. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Photovoltaik-Anlage Bobitz“ der Gemeinde Bobitz soll die Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen werden. Die Gebietsabgrenzung kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden (Anlage).
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Seit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 am 25.11.2009 wurde zwar eine Photovoltaik-Anlage im Plangebiet errichtet, welche jedoch aufgrund fehlender Anschlüsse, nie Strom in das Netz einspeiste. Inzwischen befindet sich keine Photovoltaik-Anlage mehr in dem Gebiet. Die Gemeinde möchte nun, ausgehend von geänderten städtebaulichen Absichten, den Bebauungsplan Nr. 9 aufheben, um an diesem prädestinierten Standort im Anschluss an den Hauptort Bobitz, ein Gemeindezentrum, die örtliche Feuerwehr und Wohnnutzungen in einem nachfolgenden Bauleitplanverfahren planungsrechtlich vorzubereiten.
3. Die Gemeinde beschließt für den Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB zur Sicherung der Planung.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 9 ursprünglich verfolgte Ziel eine Photovoltaik-Anlage planungsrechtlich zu ermöglichen, um Strom in das öffentliche Netz einzuspeisen, wurde nie umgesetzt. Die Gemeinde verfolgt daher für den prädestinierten Standort im Anschluss an den Hauptort der Gemeinde andere städtebauliche Ziele.

Durch Zusammenlegung mit früheren Nachbargemeinden ist eine große

Gemeinde entstanden ohne Zentralörtlichkeit. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, ein Gemeindezentrum zu errichten. Zudem möchte die Gemeinde der örtlichen Feuerwehr ein größeres Gebäude zur Verfügung stellen und Wohngebäude errichten. Für die genannten Vorhaben stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 eine geeignete Fläche dar. Deshalb beschließt die Gemeinde die Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Zur Sicherung der Planung wird zudem die Aufstellung einer Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB über den deckungsgleichen Geltungsbereich beschlossen.

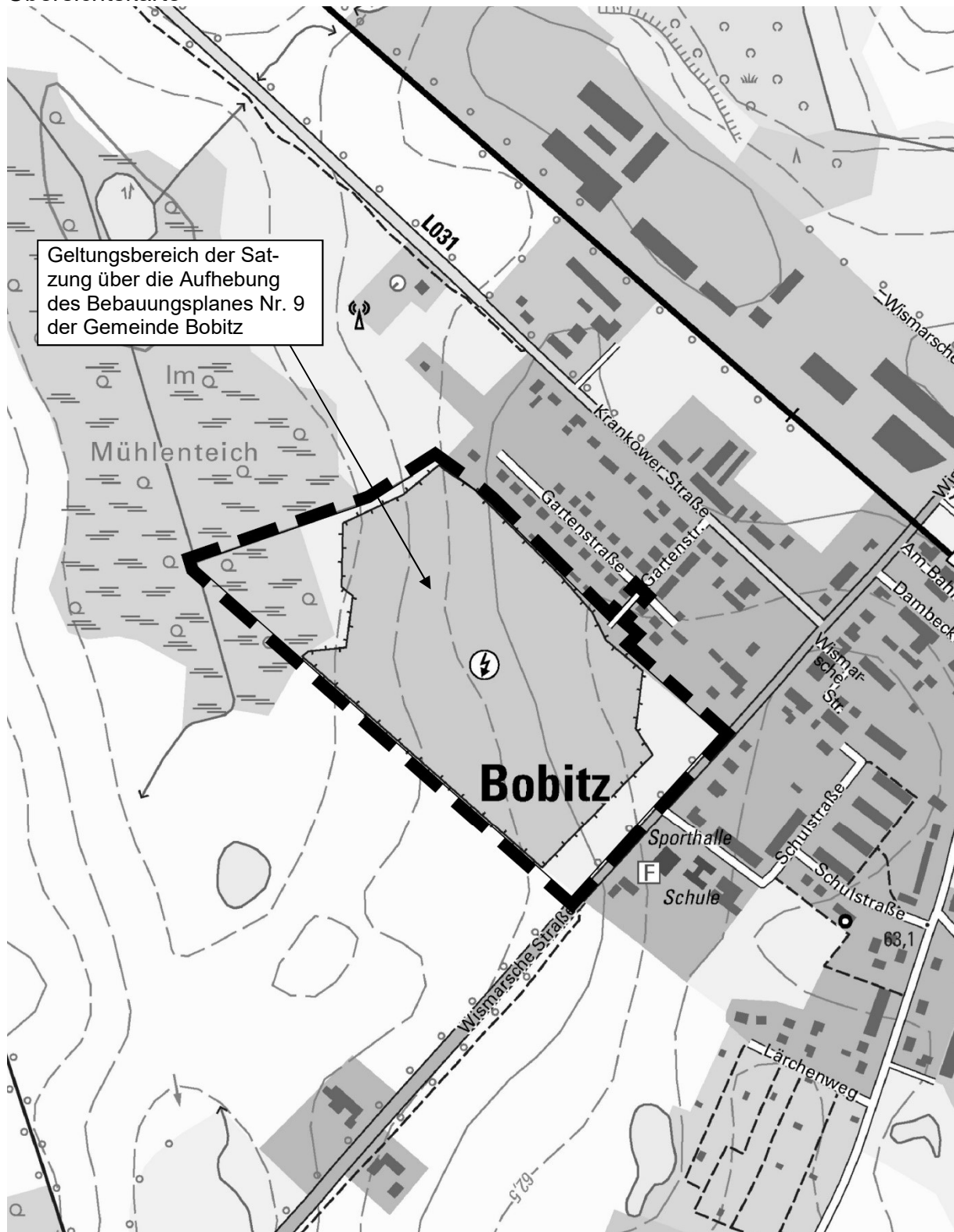
Finanzielle Auswirkungen

22.000,-€ brutto

Anlage/n

1	Übersichtskarte_ (öffentlich)
2	Satzung über die Veränderungssperre (öffentlich)
3	Lageplan Veränderungssperre Bobitz-A3 M1_2000 (öffentlich)

Übersichtskarte



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

Satzung der Gemeinde Bobitz über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Photovoltaik-Anlage Bobitz“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz hat aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) zuletzt geändert am 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) und der §§ 14 u. 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz hat am beschlossen, die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Photovoltaik-Anlage Bobitz“ aufzustellen.

Seit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 am 25.11.2009 wurde zwar eine Photovoltaik-Anlage im Plangebiet errichtet, welche jedoch aufgrund fehlender Anschlüsse, nie Strom in das Netz einspeiste. Inzwischen befindet sich keine Photovoltaik-Anlage mehr in dem Gebiet. Die Gemeinde möchte nun, ausgehend von geänderten städtebaulichen Absichten, den Bebauungsplan Nr. 9 aufheben, um an diesem prädestinierten Standort im Anschluss an den Hauptort Bobitz, ein Gemeindezentrum, die örtliche Feuerwehr und Wohnnutzungen in einem nachfolgenden Bauleitplanverfahren planungsrechtlich vorzubereiten.

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 82/48, 82/92 (teilw.; abgetrennt durch die gedachte Verlängerung der nordöstlichen Begrenzung des Flurstücks 82/95), 82/94, 82/95 und 82/111 (teilw., abgetrennt durch die gedachte Verlängerung der nordöstlichen Begrenzung des Flurstücks 82/111) der Flur 1, Gemarkung Bobitz.

Der Lageplan im Maßstab 1:2000 in der Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des 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 Abs. 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder mit deren Ausführung nach Maßgabe des Bauordnungsrechts vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 rechtskräftig geworden ist.

§ 5

Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen:

Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde Bobitz beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

§ 6

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Anlage 1: Lageplan (Maßstab 1:2000) über den Geltungsbereich der Veränderungssperre

Bobitz, den

A. Homann-Triebs
Bürgermeisterin





PLANUNGSBÜRO HUFMANN

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Planungsbüro Hufmann • Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt, Frau Triebke
für die
Gemeinde Bobitz
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Dipl. Ing.
Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9

info@pbh-wismar.de
www.pbh-wismar.de

Honorarangebot

Erarbeitung einer gemeindlichen Vorkaufssatzung, Erarbeitung eines Aufstellungsbeschlusses sowie Erarbeitung einer Veränderungssperre im Zusammenhang mit dem in Aussicht genommenen Bebauungsplan Nr. 18 „Kommunales Zentrum“ der Gemeinde Bobitz

Sehr geehrte Frau Triebke,

ich danke Ihnen für Ihre Anfrage nach unseren städtebaulichen Leistungen und das damit verbundene Vertrauen.

Die Gemeinde Bobitz verfolgt das städtebauliche Ziel, auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 9, der derzeit Bauflächen für eine Freiflächen-PV-Anlage festsetzt, den Bebauungsplan Nr. 18 zu entwickeln. Dieser soll u.a. Flächen für ein kommunales Zentrum, Flächen für die Feuerwehr sowie Flächen für das Wohnen beinhalten. Mit der Erarbeitung des B-Planes Nr. 18, der exakt die Flächen des B-Planes Nr. 9 beinhalten soll, wird der B-Plan Nr. 9 überplant und gleichzeitig aufgehoben. Zur Sicherung der Planung beabsichtigt die Gemeinde, eine Vorkaufssatzung und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Für die Erarbeitung eines Textvorschlages für die Vorkaufssatzung sowie für die Veränderungssperre unterbreite ich Ihnen im Folgenden auf der Basis der HOAI 2021 folgendes Honorarangebot:

Honorar Satzung Veränderungssperre für den B-Plan 18:	€ 1.100,00
Honorar Satzung Vorkaufsrecht für den B-Plan Nr. 18	€ <u>1.200,00</u>
Summe, netto	€ 2.300,00
16 % gesetzliche Umsatzsteuer:	€ <u>437,00</u>
Endbetrag:	€ <u>2.737,00</u>

Wir bieten Ihnen die genannten städtebaulichen Leistungen im Vorfeld des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Bobitz einem Honorar von 2.737,00 Euro incl. der gesetzl. Umsatzsteuer an.

Wismar, den 28.03.2025

Bankverbindung Deutsche Bank Wismar
IBAN: DE52 1307 0024 0248 2255 00
BIC: DEUTDEBROS

Steuer-Nr. 080/234/00457
USt-ID-Nr. DE210 462 832

Standort Selmsdorf
Am Wasserwerk 29a
23923 Selmsdorf

Wir sind Mitglied in der
Architektenkammer M-V