

# BV/09/25-038

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gemeindezentrum Bobitz“ sowie Aufstellung der deckungsgleichen Vorkaufssatzung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 09.05.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	20.05.2025	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 und die gleichzeitige Veränderungssperre.

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

In § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde geregelt. Die Problematik, dass so eine Vorkaufsrechtssatzung im Falle einer Zwangsversteigerung nicht anwendbar ist, ist nur aus der Rechtsprechung zu entnehmen. Insofern sollte mit dem Eigentümer oder Insolvenzverwalter über einen freihändigen Erwerb verhandelt werden, was auch der Zustimmung der Gläubiger bedarf.

Sollte ein Dritter das Grundstück kaufen, kann dieser, aufgrund der Veränderungssperre, keine anderen Nutzungen als die des geplanten Gemeindezentrums ausüben bzw. das Grundstück dann auch nur an die Gemeinde weiterverkaufen (Vorkaufsrecht).

Durch diese Satzung und die Veränderungssperre wird das Grundstück insoweit unattraktiv für Dritte, weil die Gemeinde die Planungshoheit hat und ausübt. Außerdem verwaltet das Grundstück zunehmend, was für einen Verkauf keine unerhebliche Einschränkung darstellt, insbesondere, wenn es nicht zeitnah eine Nutzung erfährt.

Bei einer Aufforderung eines Gutachters zu einer Planungsauskunft über das Grundstück wurde dem Gutachter ebenfalls mitgeteilt, dass die Gemeinde eine Veränderungssperre und Vorkaufssatzung beschlossen hat/bzw. beschließt.

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 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**

### **Anlage/n**

1	VorkaufsrechtSatzung (öffentlich)
2	Lageplan Vorkaufssatzung (öffentlich)
3	Bekanntmachung_B18 (öffentlich)
4	BekanntmachungVorkaufssatzung (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)



## **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Bobitz**

### **Betr.: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kommunales Zentrum Bobitz“**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz hat in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit der Gebietsbezeichnung „Kommunales Zentrum Bobitz“ beschlossen.

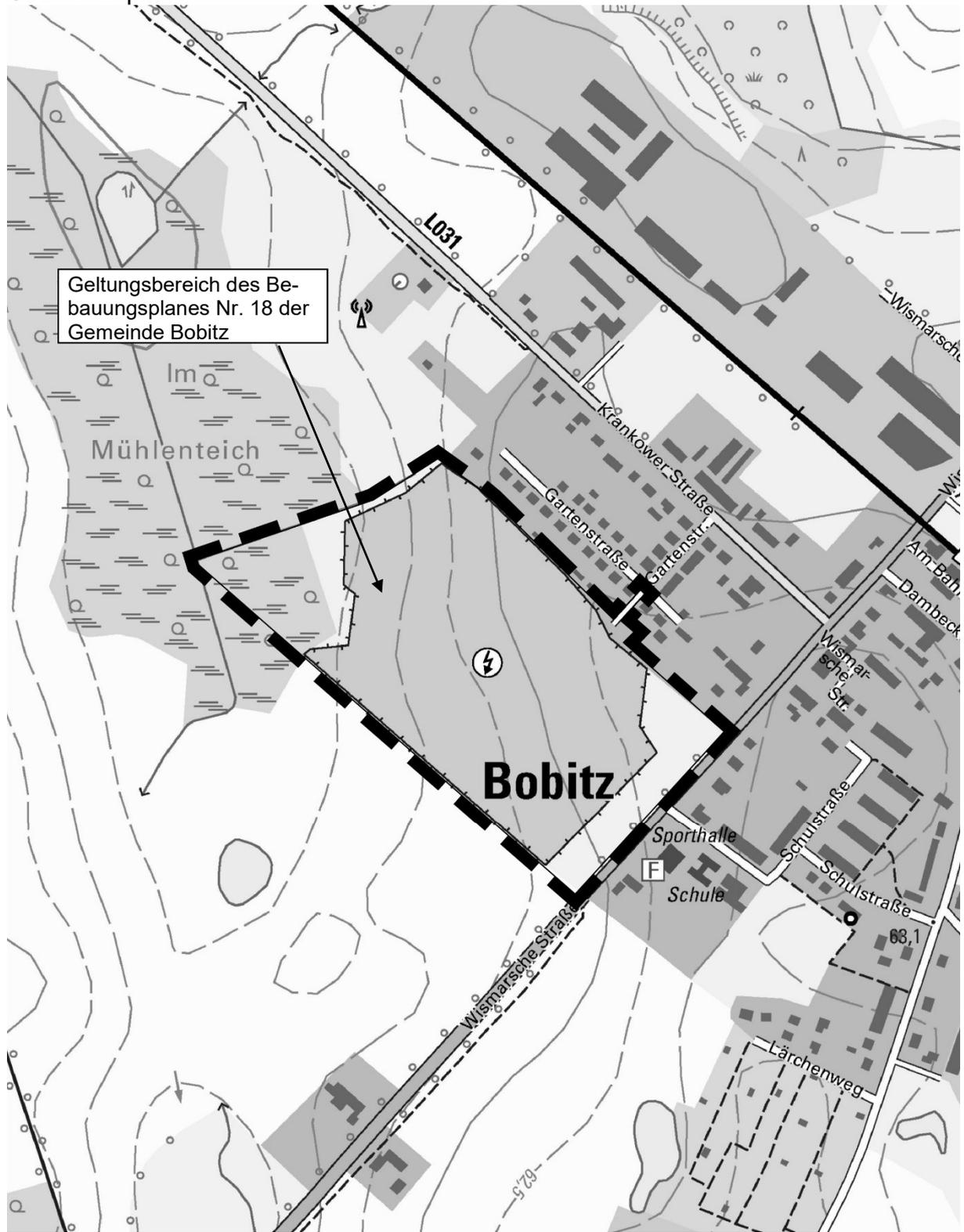
Durch Zusammenlegung mit früheren Nachbargemeinden ist eine große Gemeinde entstanden ohne Zentralörtlichkeit. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, ein kommunales Zentrum zu errichten. Zudem möchte die Gemeinde der örtlichen Feuerwehr ein größeres Gebäude zur Verfügung stellen und Wohngebäude errichten.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

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Bobitz, den

Kirsch, Bürgermeisterin

# Übersichtsplan



## **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Bobitz**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz hat aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351) und der §§ 14 u. 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kommunales Zentrum Bobitz“ beschlossen. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz in ihrer Sitzung am ..... für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 gemäß § 25 BauGB ebenfalls eine Vorkaufssatzung beschlossen; dies wird hiermit gemäß § 25 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Vorkaufssatzung in Kraft.

Der beigefügte Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Vorkaufssatzung dient lediglich zur Illustration. Die Vorkaufssatzung sowie der zur Satzung gehörende Karte (Maßstab 1:2000) kann von jeder Person im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg während der Dienstzeiten eingesehen werden.

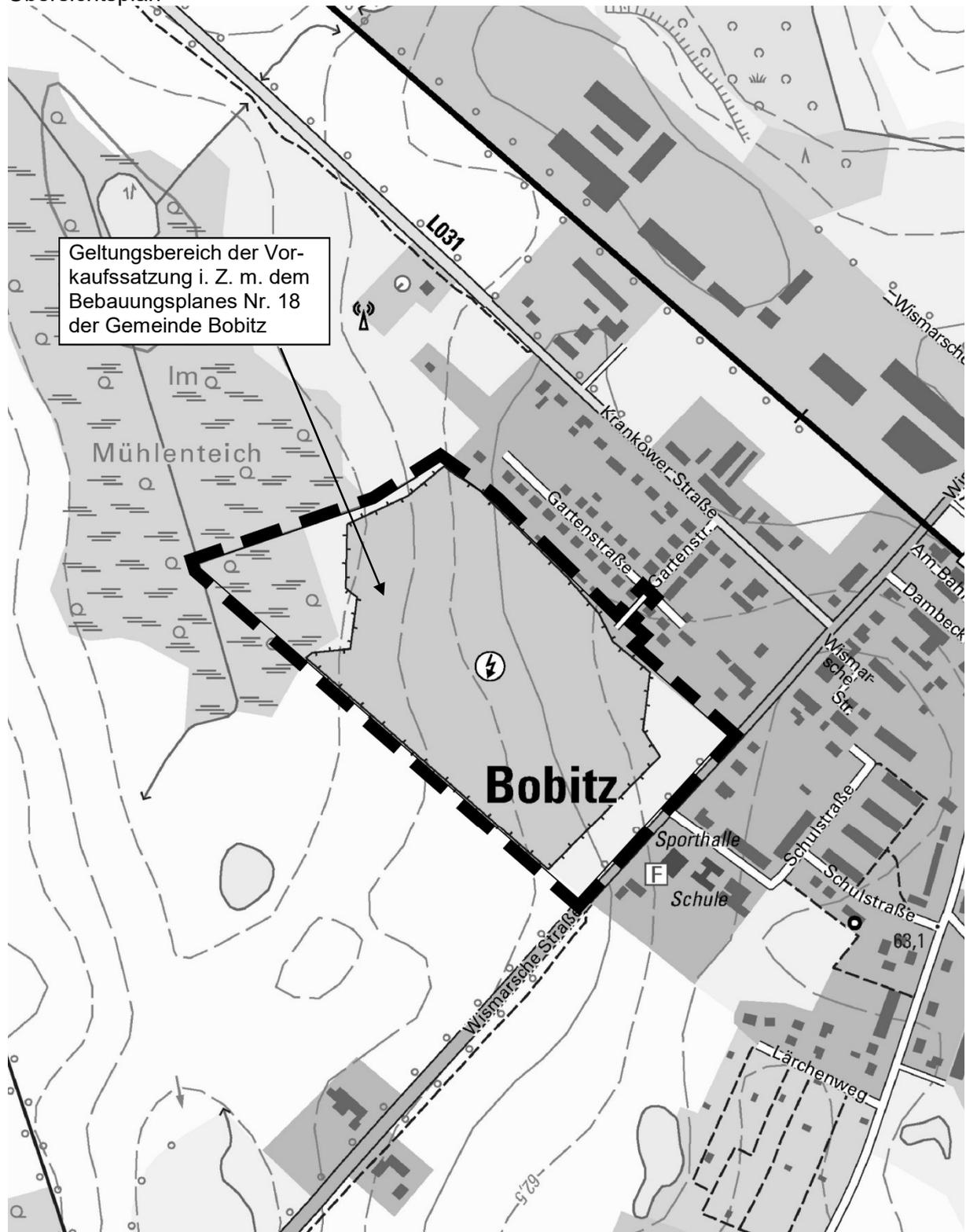
#### **Hinweise:**

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde Bobitz geltend gemacht worden sind.

Bobitz, den

Kirsch, Bürgermeisterin

# Übersichtsplan



Kartengrundlage: GeoBasis DE/M-V 2021