

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 verwaldet 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 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)