

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen	Vorlage-Nr: VO/GV08/2009-336 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 15.04.2009 Einreicher: Bürgermeister	
Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB für einen Teil des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühle" der Gemeinde Bad Kleinen, für das Mühlengelände		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
N Kleinen	16.04.2009	Ausschuss für Bau- und Verkehrsangelegenheiten, Fremdenverkehrsentwicklung und Umwelt Bad Kleinen
Ö	06.05.2009	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVObI. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G z. Reform d. Gemeindehaushaltsrechts vom 14.12.2007 (GVObI. S. 410) - die Gesetze gelten dabei jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtsgültigen Änderung – wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom 06.05.2009 folgende Satzung erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung beinhaltet einen Teil des Geltungsbereiches des zur Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Mühlengelände. In dem als Anlage beigefügten Katasterplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ist das betroffene Gebiet umgrenzt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 271/3, 284/2, 284/1, 285/1, 286, 291, 294/2 der Flur 1 der Gemarkung Bad Kleinen.

§ 2 Zweck

Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das im § 1 dieser Satzung bezeichnete Gebiet. Die Ziele für das Gebiet sind im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bad Kleinen für das Mühlengelände allgemein formuliert. Mit der Aufstellung dieser Satzung soll die Realisierung und Umsetzung der Planungsabsichten unterstützt bzw. gesichert werden.

Die Planungsziele für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 lauten ergänzend zu den Zielen im Aufstellungsbeschluss wie folgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Beseitigung städtebaulicher Missstände.
- Schaffung von Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Wohnhäusern.
- Behandlung immissionsschutzrechtlicher Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Rechtssicherheit für zukünftige Bebauung.
- Prüfung der Umweltbelange und Regelung der Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse.

Die Gemeinde fasst auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB den Beschluss zum besonderen Vorkaufsrecht für das Gebiet, in dem sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und dass der Bauleitplanung derzeit bereits zugänglich ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. 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, zum Kauf von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz und von Erbbaurechten. Der Verwendungszweck des Grundstücks besteht derzeit in der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der Absicht, Vorhaben für dem Wohnen dienende Zwecke oder nichtstörende gewerbliche Zwecke vorzubereiten.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Bad Kleinen gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB das Vorkaufsrecht (besonderes Vorkaufsrecht) an den Grundstücken zu. Die Gemeinde beabsichtigt städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

§ 4 Mitteilungspflicht

Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Verkäufer eines Grundstückes der Gemeinde Bad Kleinen 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. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu Fünfhundert Euro geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bürgermeister

Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Kleinen fasst den Beschluss zum besonderen Vorkaufsrecht, um im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Einflussnahme auf die von ihr beabsichtigte Entwicklung ausüben zu können. Die Gemeinde stellt die Bauleitplanung auf, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen durch Satzung Flächen bezeichnet werden, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden und an denen ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht, um die Ziele umsetzen zu können. Städtebauliche Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen. Durch Rückbau sind städtebauliche Missstände zu beseitigen, um Voraussetzungen für eine Neubebauung und Neustrukturierung auch unter Berücksichtigung städtebaulicher historischer Vorgaben zu prüfen und vorzubereiten sowie neue Entwicklungsziele umzusetzen. Für eine Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten ist zunächst die Prüfung der Mängel und Chancen auf der

Grundlage der Bestandsaufnahme vorzunehmen. Auf dieser Grundlage kann das Entwicklungskonzept erarbeitet werden. Für die Zeit der Erarbeitung des Konzeptes und der Überprüfung der wirtschaftlichen Belange sind neben Maßnahmen zur Sicherung der Planung Vorkehrungen zur Sicherung des Vorkaufsrechts erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Honorar ca. 1.500,-€

Anlage/n:

Begründung zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen für einen Teil des Gebietes des B-Planes Nr. 23 „Mühle“

Geltungsbereich der Satzung als Flurkarte und Luftbild

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Begründung zur Satzung der Gemeinde Bad Kleinen für einen Teil des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühle“

1. Ziel

Planungsziel der Gemeinde Bad Kleinen ist die Sicherung des touristischen Bereiches der ehemaligen Mühle als auch der nicht mehr genutzten Gleisanlagen.

Entsprechend der Zielsetzungen der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es Absicht der Gemeinde Bad Kleinen den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23, der bisher noch durch Bahnanlagen und das Mühlengelände genutzt wird, fremdenverkehrlich und touristisch zu entwickeln.

Vor einer planungsrechtlichen Zugänglichkeit sind die Gleisanlagen des Bahnhofes, die zukünftig nicht mehr genutzt werden, zu entwidmen. Erst danach kann die Gemeinde Bad Kleinen in diesem Bereich planungsrechtlich Voraussetzungen für eine Entwicklung schaffen.

Das Mühlengelände ist als weiterer Teil dieses gesamtkonzeptionell zu betrachtenden Bereiches zu sehen.

Die Entwicklung nur eines Teils des Bebauungsplanes Nr. 23 würde im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung unzureichend sein.

Andere oder weitere Potentiale für eine Entwicklung stehen im Zentrum vom Ort Bad Kleinen und in Seenähe nicht zur Verfügung. Die Nähe der Flächen im Geltungsbereich des Schweriner Sees ist ein wesentlicher Standortfaktor.

Planungsziel ist die Regelung öffentlicher und privater Belange. Für die Gemeinde Bad Kleinen ist die Fläche zum einen für die Schaffung weiterer Beherbergungskapazitäten (Pensionen) sowie eines attraktiven Freizeit- und Infrastrukturangebotes interessant; zum anderen auch wichtig, um weitere attraktive Wegeverbindungen orts- und landschaftsnah herzustellen. Dies bedarf jedoch im Vorfeld weiterer Entscheidungen einer sorgfältigen Prüfung.

2. Gründe für Satzung über das Vorkaufsrecht

Die Gemeinde Bad Kleinen erlässt die Satzung über das Vorkaufsrecht, um entsprechend des formulierten Planungsziels eine Sicherung vorzunehmen. Eine Veränderungssperre ist derzeit aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Die Gemeinde beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss eine gesamtkonzeptionelle Betrachtung für den Bereich. Es ist beabsichtigt, öffentliche und private Belange, die bei der Planung zu beachten bzw. wichtig sind, herauszuarbeiten. Zielsetzung ist die

Schaffung von Pensionen und Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen. Zunächst kommt es darauf an, die Standortfaktoren zu ermitteln. Es ist zu überprüfen, wie „leistungsfähig“ der Standort ist. Darüber hinaus ist die Entwidmung von Flächen für die Bahnanlagen zwingendes Erfordernis, um einen Bebauungsplan zielgerichtet aufzustellen.

Das Plangebiet ist derzeit auf seine Eignung für das Ziel der Gemeinde Bad Kleinen zu überprüfen. Dafür ist es erforderlich, zu überprüfen, welcher Art und in welchem Umfang Beeinträchtigungen gegebenenfalls auf den Standort einwirken können. Hierzu gehört maßgeblich eine Beurteilung der Konflikte, die durch Lärm bzw. Erschütterungen vom Bahnbetrieb entstehen bzw. entstehen können. Die Auswirkungen des Bahnbetriebes sind zu ermitteln und davon sind Schlussfolgerungen für das Potential der geplanten Flächen bzw. für die Präzisierung des Planungsziels abzuleiten.

Die Gemeinde möchte die Entwicklung sicher planen.

In Abhängigkeit von möglicherweise beeinträchtigenden Faktoren ist das Planungsziel zu ermitteln. Erst nach Ermittlung der Flächeneignung ist die Gemeinde auch in der Lage, den Wirtschaftlichkeitsfaktor objektiv und unter Berücksichtigung der Gemeinwohls zu ermitteln. Die Entwicklungsabsichten sind mit der Bahn abzustimmen. Mögliche Gemeinsamkeiten sind herauszuarbeiten.

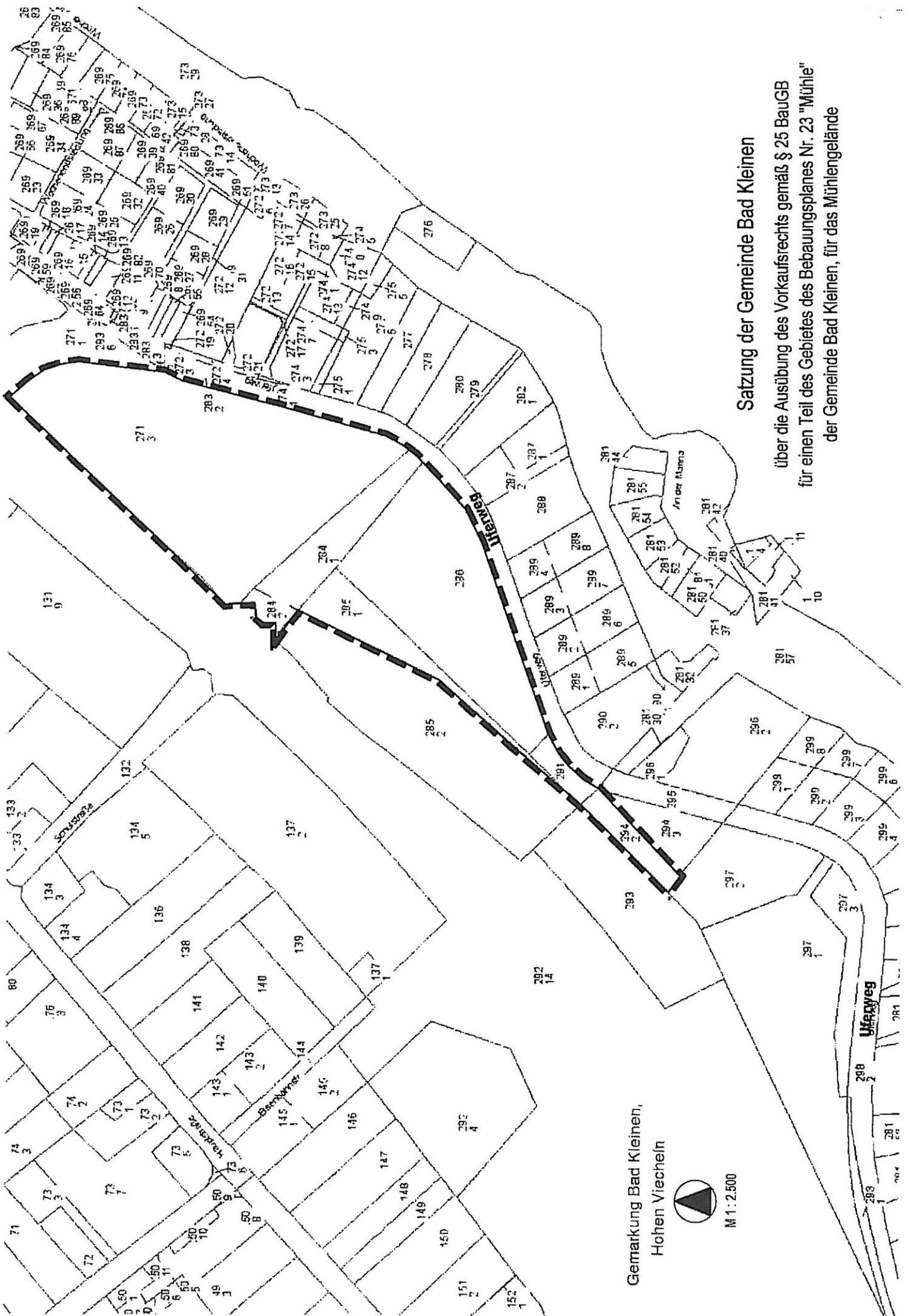
In Bezug auf die Bahn sind insbesondere folgende Fragen zu erörtern:

- Welche Bahnflächen können bereitgestellt werden?
- In welchem Umfang können Bahnflächen bereitgestellt werden?
- Welche konzeptionelle Entwicklung ist auf und an den Bahnflächen durch die Bahn vorgesehen?
- Welche Prognosewerte sind in Bezug auf die Bahn anzusetzen? Sind diese Werte real? Sind Prognosewerte zu stark auf die Bahn bezogen?

Zunächst kommt es darauf an, den Standort zu bewerten, um dann das Ziel zu ermitteln und Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen festzulegen. Konflikte sind grundsätzlich durch sorgfältige Planung und Bearbeitung auszuschließen.

Unter Berücksichtigung des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung zunächst die Fläche des Mühlengeländes, das der gemeindlichen Planung zugänglich ist, durch Satzung bezeichnet. Hier sind städtebauliche Maßnahmen vorgesehen. Für die Absicherung der Umsetzung soll das Vorkaufsrecht wahrgenommen werden.

Bad Kleinen, den 24. April 2009



Gemarkung Bad Kleinen,
Hohen Viecheln



M 1:2.500

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen

über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB
für einen Teil des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühle"
der Gemeinde Bad Kleinen, für das Mühlengelände



Gemarkung Bad Kleinen,
Hohen Viecheln

M 1:2.500

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB
für einen Teil des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 "Mühle"
der Gemeinde Bad Kleinen, für das Mühlengelände