

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/17/11594</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 17.05.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Beschluss zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich des Gebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte" (Vorkaufsrechtssatzung)</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die schrittweise Umsetzung des kommunalen Entwicklungsplanes. Zu diesem Zweck wird für einen Teilbereich des kommunalen Entwicklungsplanes ein Bebauungsplan aufgestellt, mit dem weitere städtebauliche Entwicklung festgelegt wird. Mit dem Bebauungsplan werden für den Bereich der Vorkaufsrechtssatzung die Erhaltung und Gestaltung des gewachsenen Ortsbildes und eine Anpassung der Verkehrsverhältnisse an zeitgemäße Bedingungen als städtebauliche Zielsetzungen formuliert. Hierbei wird eine Neuordnung der Verkehrsverhältnisse angestrebt. Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere für die bestehende Ortslage und zur besseren Anbindung des Golfplatzes sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fremdenverkehrsnutzung am Anleger die Verbesserung und Neuausrichtung der Straßen- und Wegestruktur Ziel der Gemeinde.

In den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung wurden die Flächen mit einbezogen, deren Erwerb für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen dienlich ist. Im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung befinden sich gemeindliche Grundstücke, die in der Satzung keiner Regelung bedürfen, jedoch im Übersichtsplan mit dargestellt sind.

Zur Umsetzung dieser derzeit von der Gemeinde Hohenkirchen in Betracht gezogenen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können durch eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Flächen bezeichnet werden, an denen der Stadt ein Vorkaufsrecht zusteht. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung wird als erforderlich angesehen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

- I. Aufgrund der § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften (GVOBl. M-V S. 777) erlässt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen folgende Satzung:

### **§ 1 Zweck der Satzung**

Diese Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der in Betracht zu ziehenden städtebaulichen Maßnahme zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan, als Bestandteil der Satzung und umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke der Gemeinde Hohenkirchen:

Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 1, Flurstücke 22/3, 22/4, 23/1, 23/2, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 24/1, 24/2, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 25/6, 25/7, 25/8, 25/13, 25/14, 27/4, 28/4, 29/4, 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 32/9, 32/10, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 34/2, 35/1, 35/2, 35/3, 35/4 (teilweise), 36/4 (teilweise), 82 (teilweise), 83, 84, 85/1, 85/2, 86/2, 87/2, 88/2, 90/2, 90/4, 90/7, 90/12, 90/13, 90/14, 90/15, 90/16, 90/17, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 92/1, 92/2, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 93/2, 93/3, 93/4, 94/2, 94/4, 94/5, 95/1, 95/2, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/1, 97/4, 97/5, 97/6, 97/7, 97/8, 100/1, 100/8, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/16, 100/17, 100/18, 100/19, 100/20, 100/21, 100/22, 100/25, 100/26, 100/27, 100/28, 100/29, 100/30, 101/6, 101/7, 106/3, 106/4, 106/5, 106/6, 106/7, 106/8, 106/9, 106/10, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15, 106/17, 106/18, 106/19, 106/20, 106/21, 106/22, 106/23, 106/24, 106/25, 106/26, 106/27, 106/31, 106/32, 106/33, 106/34, 106/35, 106/36, 107/1 (teilweise) 107/5, 107/7, 107/8, 108/1, 108/2, 108/5, 108/6, 108/9, 109/1, 109/2, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/13, 112/15, 112/16.

## **§ 3 Vorkaufsrecht**

- (1) Der Gemeinde Hohenkirchen steht in dem Geltungsbereich der Vorkaufrechtssatzung ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Die Eigentümer/innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Vorkaufrechtssatzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Hohenkirchen den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Vorkaufrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Vorkaufrechtssatzung ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich des Gebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ der Gemeinde Hohenkirchen (Vorkaufrechtssatzung)
2. Begründung zur Vorkaufrechtssatzung



## **Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich des Gebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ der Gemeinde Hohenkirchen (Vorkaufsrechtssatzung)**

---

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf gehört zur Gemeinde Hohenkirchen. Für den Ortsteil Hohen Wieschendorf bestehen folgende grundsätzliche gemeindliche Zielsetzungen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind:

- Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr bedingt durch die Lagegunst zur Ostsee (Wismarbucht) und durch den Golfplatz,
- Wohnfunktion erhalten und stabilisieren ohne zusätzliche Flächenausweisungen,
- Landwirtschaftsbetrieb erhalten, integrieren und entwickeln.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen hat sich die Gemeinde Hohenkirchen gesamtkeptionell mit dem Ortsteil Hohen Wieschendorf auseinandergesetzt und einen kommunalen Entwicklungsplan erarbeitet. Das Strukturkonzept ist Anlage der Begründung.

Der kommunale Entwicklungsplan stellt ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Ortsteil Hohen Wieschendorf als Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung dar. In diesem Rahmen wurden vorrangig folgende Punkte betrachtet:

Gesamtheitliche FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, mit dem Ziel, dass eine Bestimmung der Kapazitäten erfolgt. Dies unterstützt das Verfahren zum Flächennutzungsplan.

- Gesamtheitliches Erschließungskonzept mit Neuregelung von ruhendem Verkehr und Erschließungsstraßen zur Anbindung des Golfhotels und der Verbesserung der bestehenden Erschließungssituation.
- Berücksichtigung der Investoren und deren Planungsziele.
- Betrachtung von Kapazitätsverschiebungen im Rahmen der Ferienhausbebauung im Bebauungsplan Nr. 6 in ein neues Gebiet und Rücknahme von Flächen im Bebauungsplan Nr. 6 zugunsten von touristischer Infrastruktur.

Darüber hinaus sollen die Auswirkungen auf bestehende Nutzungen mitgeprüft werden. Die Verpflichtungen und Beziehungen zwischen Bestand und Planung sollen detaillierter entwickelt werden. Bestehende und dem Wohnen sowie dem Fremdenverkehr dienende Strukturen sollen mit den neuen Entwicklungen in Vereinbarung gebracht werden.

Der kommunale Entwicklungsplan stellt ein sogenanntes Zwischenkonzept zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan dar und unterstützt die Umsetzung der gemeindlichen Ziele der Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr bedingt durch die Lagegunst zur Ostsee und durch den Golfplatz maßgeblich. Zur Sicherung und Umsetzung des gesamtheitlichen kommunalen Entwicklungskonzeptes stellt die Gemeinde für einen Teilbereich des Gemeindegebietes den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Ortsmitte“ auf.

Zur Umsetzung dieser derzeit von der Gemeinde Hohenkirchen in Betracht gezogenen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können durch eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Flächen bezeichnet werden, an denen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung wird als erforderlich angesehen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt ca. 18,4 ha und umfasst Teile der bebauten Ortslage sowie östlich daran angrenzende Flächen.

Anlage: Strukturkonzept

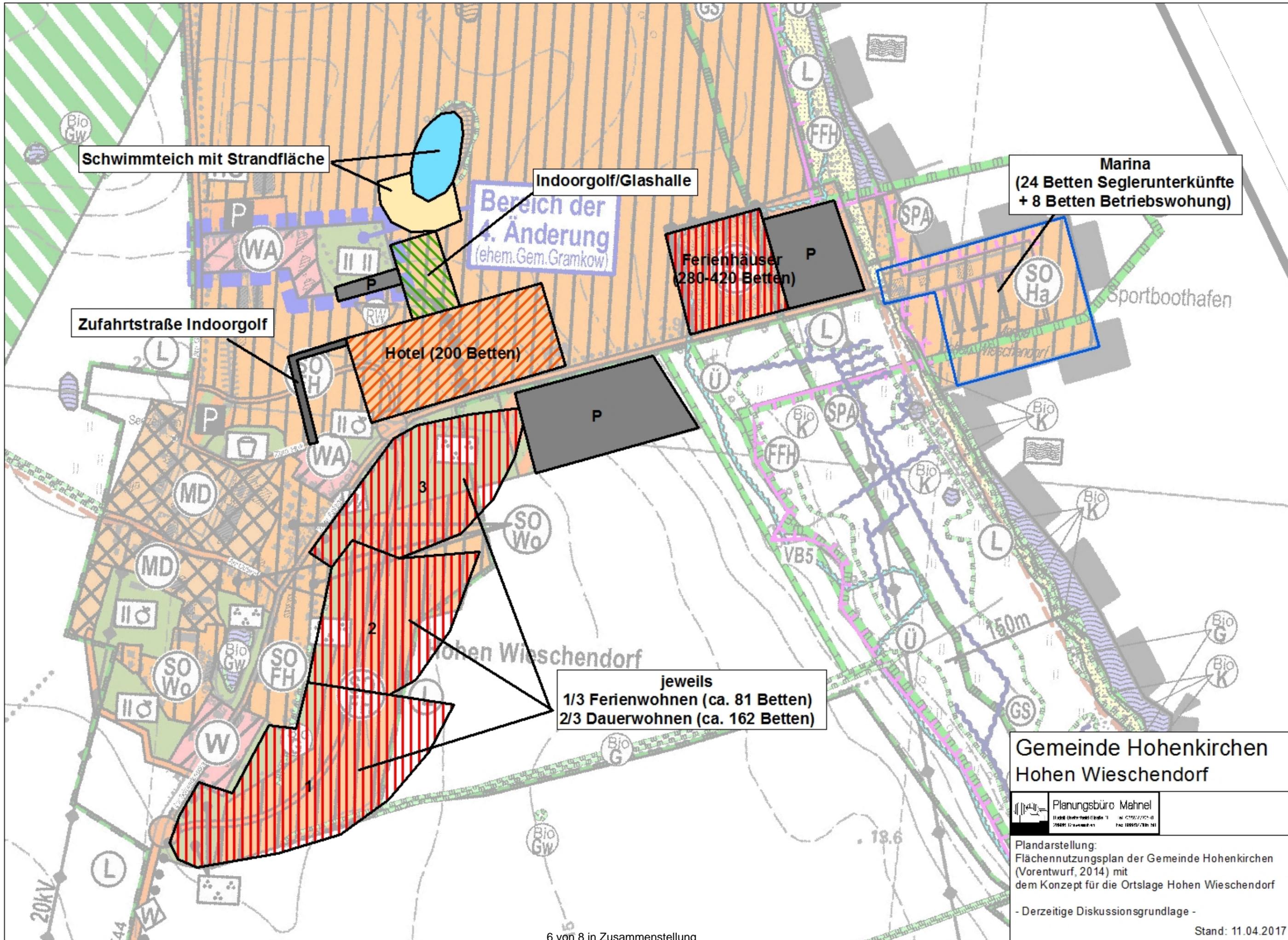
Gemeinde Hohenkirchen, den.....

.....

Jan van Leeuwen

Bürgermeister

der Gemeinde Hohenkirchen



Schwimmteich mit Strandfläche

Indoorgolf/Glashalle

Marina  
(24 Betten Seglerunterkünfte  
+ 8 Betten Betriebswohnung)

Bereich der  
4. Änderung  
(ehem. Gem. Gramkow)

Ferienhäuser  
(280-420 Betten)

Zufahrtstraße Indoorgolf

Hotel (200 Betten)

Sportboothafen

jeweils  
1/3 Ferienwohnen (ca. 81 Betten)  
2/3 Dauerwohnen (ca. 162 Betten)

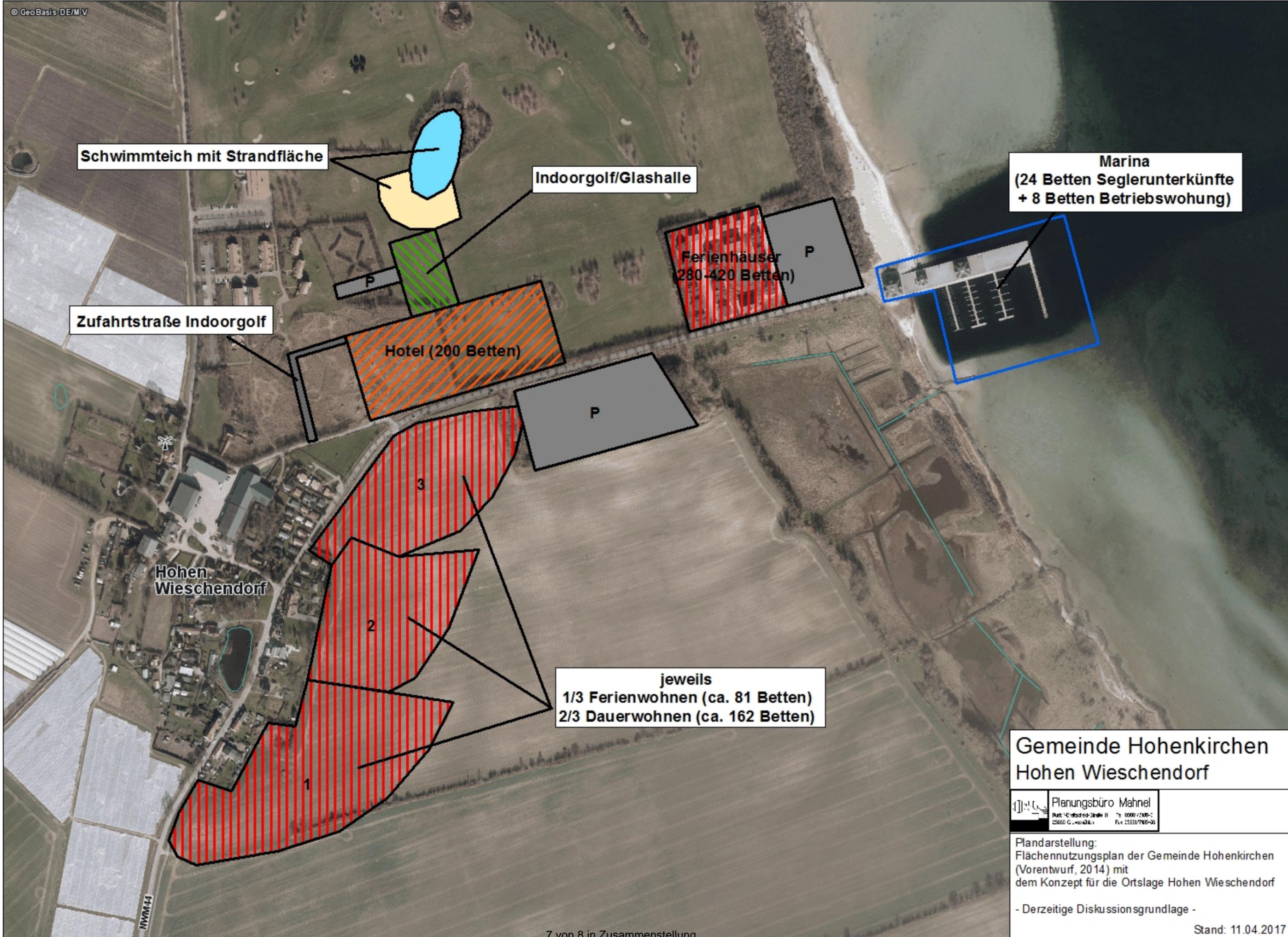
Gemeinde Hohenkirchen  
Hohen Wieschendorf

Planungsbüro Mahnel  
Hohenkirchen Straße 11 | D-17222 Hohenkirchen  
039931 13444-41 | Fax 039931 13444-10

Plandarstellung:  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen  
(Vorentwurf, 2014) mit  
dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf

- Derzeitige Diskussionsgrundlage -

Stand: 11.04.2017



Schwimmteich mit Strandfläche

Indoorgolf/Glashalle

Marina  
(24 Betten Seglerunterkünfte  
+ 8 Betten Betriebswohnung)

Zufahrtstraße Indoorgolf

Ferienhäuser  
(280-420 Betten)

Hotel (200 Betten)

Hohen  
Wieschendorf

jeweils  
1/3 Ferienwohnen (ca. 81 Betten)  
2/3 Dauerwohnen (ca. 162 Betten)

Gemeinde Hohenkirchen  
Hohen Wieschendorf

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Wendland-Str. 11 | 25007 Hohenkirchen  
043600 0-4200000 | Fax 043600 7900-90

Plandarstellung:  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen  
(Vorentwurf, 2014) mit  
dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf

- Derzeitige Diskussionsgrundlage -

Stand: 11.04.2017



Hohen Wieschendorf



**GEMEINDE HOHENKIRCHEN**  
**Hohen Wieschendorf**

**Planungsbüro Mahnel**  
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
 23936 Grevesmühlen

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de  
 Tel. 03881/7105-0  
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:  
 Beschluss zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich des Gebietes in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet "Dorfmitte" (Vorkaufsrechtssatzung)