

## Beschluss über die Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes "Ploggenseering"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 09.05.2023 <i>Verfasser:</i>
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

1. Für das Sanierungsgebiet „Ploggenseering“ wird die in der Anlage 1 beigefügte Sanierungssatzung nebst Lageplan des Geltungsbereichs sowie Grundstücksliste gem. § 142 Abs. 3 BauGB beschlossen. Es erfolgt die Anwendung des dritten Abschnitts des besonderen Städtebaurechts gem. §152 ff. im Baugesetzbuch.
2. Der Bürgermeister wird gem. § 143 Abs. 2 BauGB beauftragt, die erforderlichen Eintragungsvermerke beim zuständigen Amtsgericht zu beantragen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

Die nachfolgenden Ausführungen bilden die Grundlage für den Satzungsbeschluss der Stadt Grevesmühlen gem. §142 Abs. 1 und 3 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### „Ploggenseering“

Das in der Anlage 2 dargestellte Gebiet ist mit Aufnahmebescheid des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV vom 05.08.2021 bestätigt und erstmalig für das Städtebauförderprogrammjahr 2021 in das Landesprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ als Fördergebiet aufgenommen worden.

### Ausgangslage:

Mit der Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Wohnpark am Ploggenseering wurde deutlich, dass städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorliegen, die behoben werden sollten. Die Vorbereitende Untersuchung wurde von der Stadtvertretung am 14.12.2020 beschlossen. Darin wurde ebenfalls über die Sanierungssatzung als rechtlicher Grundpfeiler für die Durchführung der mehrjährigen städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Ploggenseering“ informiert. Die Satzung stellt das wesentliche Instrument zur Anwendung des Besondere Städtebaurechts aus dem

Baugesetzbuch sowie für die Inanspruchnahme von finanziellen Mitteln aus dem Topf der Städtebauförderung dar. Damit sollen die geplanten Einzelmaßnahmen zur Behebung der identifizierten städtebaulichen Missstände umgesetzt und so das Gebiet des Ploggenseeringes insbesondere baulich an die neuen und zukünftigen Anforderungen angepasst und vorbereitet werden.

### Umfang, Zweck und Folgewirkungen des Satzungsbeschlusses

Der Beschluss einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB ermöglicht es der Kommune, das anvisierte Fördergebiet förmlich als Sanierungsgebiet zu beschließen und für die geplanten Einzelmaßnahmen finanzielle Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Somit stellt diese Satzung den formellen und rechtlichen Rahmen zur Durchführung der mehrjährigen städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar. Der Lageplan, in dem das Sanierungsgebiet abgegrenzt ist, wird der Sanierungssatzung als Anlage beigefügt (siehe Anlagen 1 und 2). Die Dauer der Durchführung der Sanierung beträgt ab Beschluss maximal 12 Jahre und kann bei Bedarf, sollte die Sanierung nicht in dem dafür vorgesehenen Zeitraum durchgeführt werden, erneut durch einen Beschluss verlängert werden. Bei kürzerer Dauer kann die Satzung per Beschluss aufgehoben werden.

Das Aufstellen einer Sanierungssatzung nach § 142 BauGB hat darüber hinaus folgende Rechtswirkungen:

Um die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung aufgestellten Sanierungsziele durch die Umsetzung von Einzelmaßnahmen zu erreichen und so die städtebaulichen Missstände zu beheben, führt die Stadt Grevesmühlen die städtebauliche Gesamtmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren durch. Laut Vorbereitender Untersuchung sind aufgrund der Durchführung der Gesamtmaßnahme sanierungsbedingte (wahrscheinlich geringfügige) Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten. Das bedeutet, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 – 156 BauGB Anwendung finden.

Ebenfalls kommt der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB zum Einsatz, der zur Folge hat, dass innerhalb des Sanierungsgebiets bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge einer gesonderten Genehmigung der Kommune bedürfen. Hierzu zählen unter anderem die Veräußerung von Grundstücken sowie bauliche Vorhaben oder Vorhaben, die eine Nutzungsänderung des Grundstückes bzw. der darauf befindenden baulichen Anlage bedingen.

Mit Rechtskraft der Sanierungssatzung erfolgt die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch gem. § 143 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Dieser Vermerk hat keine Rechtswirkung und dient lediglich dazu, die Eigentümer:innen und potentiellen Käufer:innen von Grundstücken auf die Sanierung und die bei Abschluss der Sanierung anfallenden Ausgleichsbeträge hinzuweisen. Nach Abschluss der Sanierung wird der Vermerk aus dem Grundbuch gelöscht. Die Kosten für die Eintragung und Löschung der Sanierungsvermerke obliegen der Stadt.

Unabhängig von der Art des Sanierungsverfahrens steht mit Beschluss der Sanierungssatzung der Kommune nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

## Finanzielle Auswirkungen

### Anlage/n

1	Sanierungssatzung Ploggenseering (PDF) (öffentlich)
2	Anlage1-Sanierungssatzung (öffentlich)
3	Anlage2-Sanierungssatzung (öffentlich)

## **Satzung der Stadt Grevesmühlen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ploggenseering“**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuch (BauGB) und des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen in ihrer Sitzung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ploggenseering“.

Das Gebiet grenzt im

Norden - an die Bundesstraße 105

Osten – an das Wohnviertel „An der Kastanienallee“

Süden – an die Wohnbebauung zur Wismarschen Straße

Westen - an die Landesstraße 2, woran die Wismarschen-Tor-Vorstadt anschließt.

Und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan Ploggenseering im Maßstab 1: 2000 vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzten Fläche.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigelegt. Alle betroffenen Flurstücke sind in der Grundstücksliste als Anlage 2 beigelegt.

### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

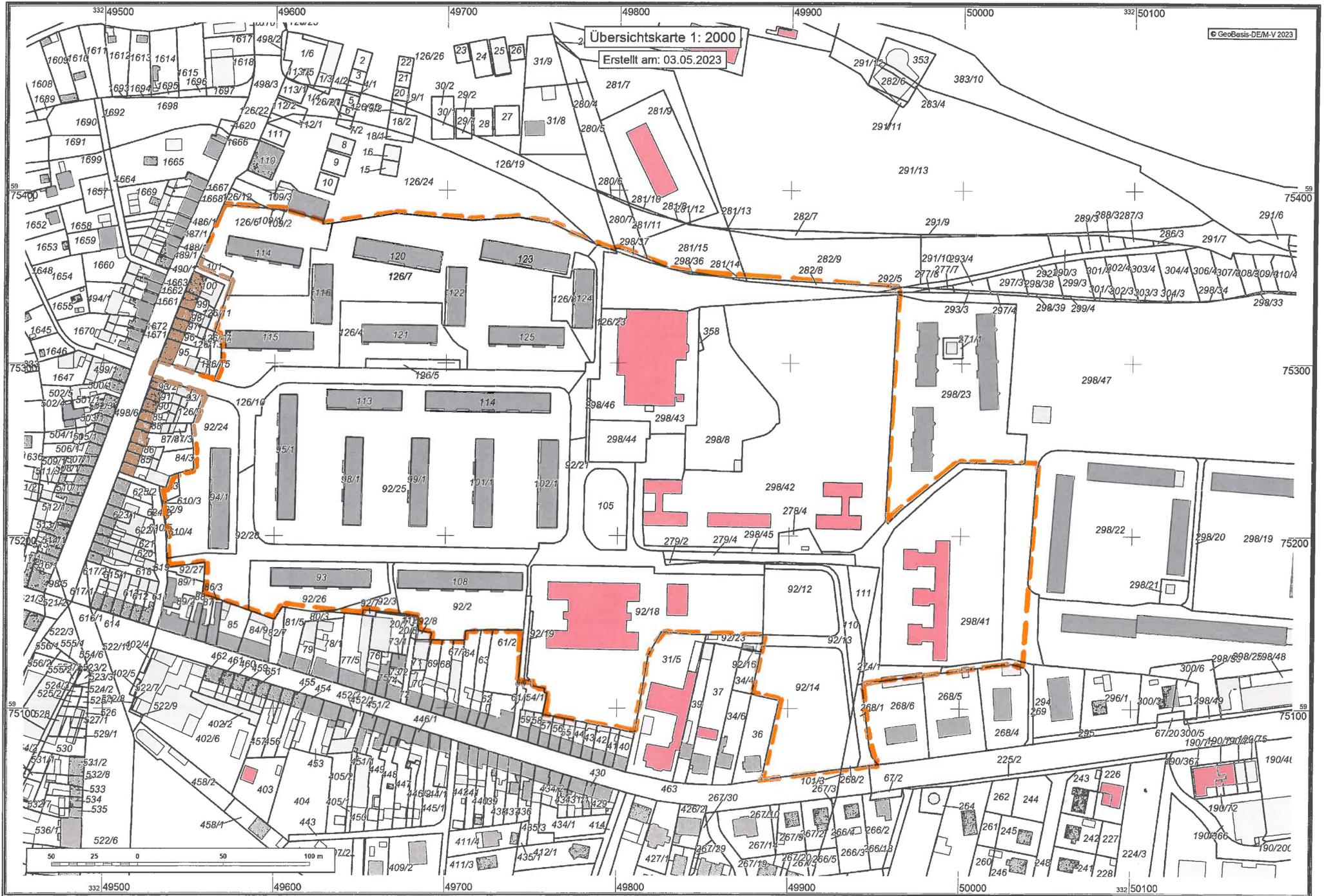
### **§ 3 Inkrafttreten**

1. Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.
2. Gem. § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich oder zur Niederschrift gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
3. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird besonders hingewiesen.

Grevesmühlen, den

Lars Prahler  
Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen

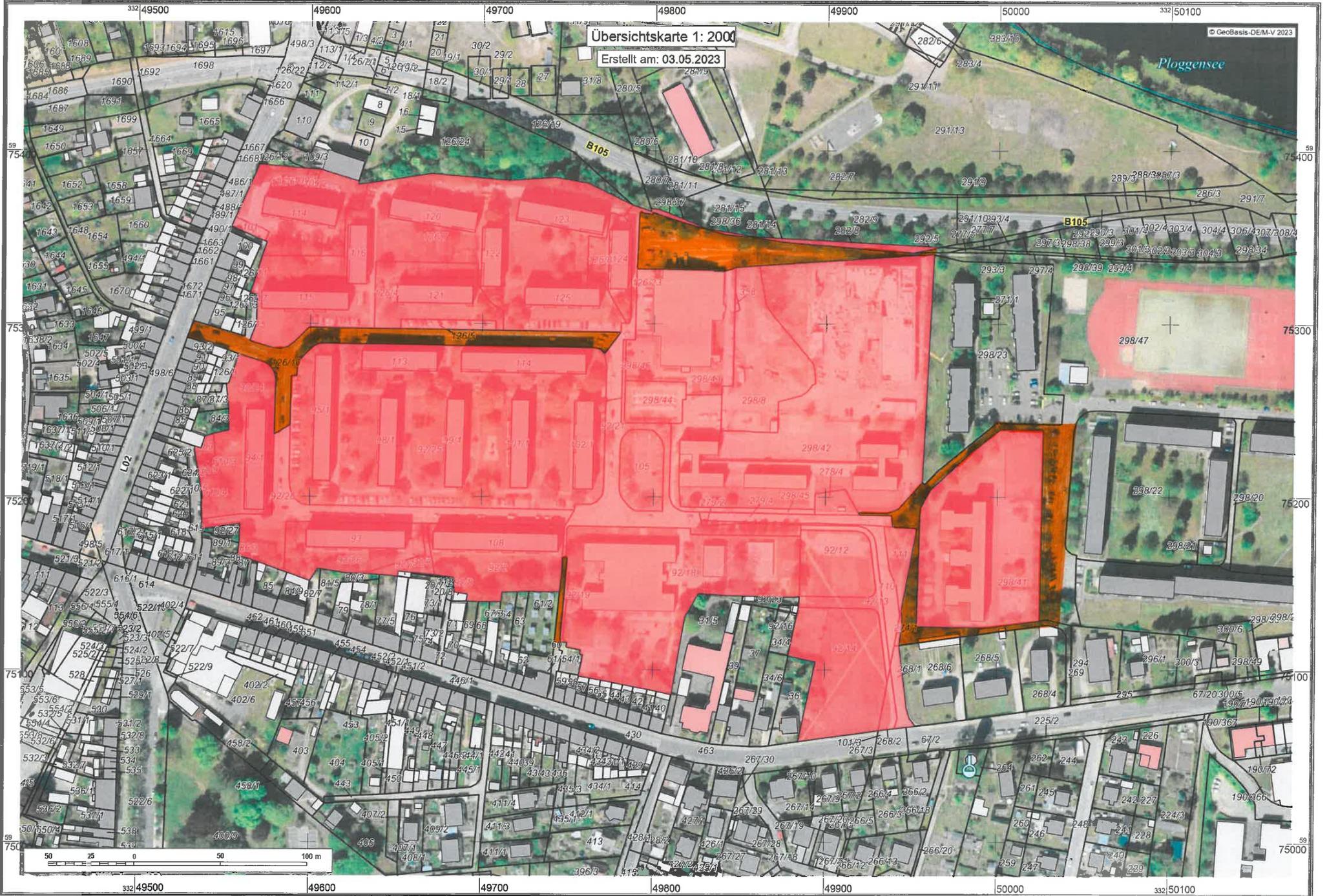
Siegel



Legende:  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ploggenseering"

Übersichtskarte 1: 2000

Erstellt am: 03.05.2023



Legende:



Flächen Sanierungsgebiet

6 von 8 in Zusammenstellung

Teilflächen von Flurstücken zum Sanierungsgebiet gehörig

Übersicht der zum geplanten Sanierungsgebiet "Wohnpark am Plogensee" gehörenden Flurstücke

Flst. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Eigentümer	Grundbuch	Belastungen (Abteilung II)	Wirtschaftsart und Lage	Anmerkungen
1	Stadt GVM	9	93/3	310				Verkehrsfache Plogenseering	Dreieck zwischen 93 und 108
2	Stadt GVM	9	93/12	1.599				Landwirtschaftliche Plogenseering	Bürgermeisterwiese
3	Stadt GVM	9	93/13	679				Verkehrsfache Plogenseering	rechts neben Schule Nr. 67
4	Stadt GVM	9	93/14	3.464				Landwirtschaftliche Plogenseering	Bürgermeisterwiese, Wiomersche Str.
5	Stadt GVM	9	93/19	67				Verkehrsfache Plogenseering	neben Schule Nr. 67
6	Stadt GVM	9	93/21	2.149	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	13172		Verkehrsfache Plogenseering	Zuwegung um den Platz herum
7	Stadt GVM	9	93/28	2.921				Erfahrungsfache, Verkehrsfache	Plogenseering
8	Stadt GVM	9	1082					Verkehrsfache Plogenseering	Platz
9	Stadt GVM	10	126/10	2.640				Verkehrsfache Plogenseering	Teilfläche, von Santower Straße
10	Stadt GVM	10	126/23	694				Gebäude- und Freifläche	in der B105
11	Stadt GVM	12	298/8	2.988	Stadtwerke Grevesmühlen GmbH, Grüner Weg 26, 23936 Grevesmühlen	16072		Landwirtschaftsfache Plogenseering	rechts neben Mehrzweckhalle
12	Stadt GVM	12	358	41				Landwirtschaftsfache Plogenseering	rechts neben Mehrzweckhalle
13	Stadt GVM	10	101	124	Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen e.G., Schillerstraße 2 a, 23936 Grevesmühlen	16727		Gebäude und Freifläche	Santower Straße 47
14	Stadt GVM	12	289/1	290				Verkehrsfache Plogenseering	zur Wiomerschen Straße
15	Stadt GVM	12	289/2	230				Verkehrsfache Plogenseering	zur Wiomerschen Straße
16	Stadt GVM	12	274/1	60	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	16846		Verkehrsfache Plogenseering	zur Wiomerschen Straße
17	Stadt GVM	9	60	150	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	16668		Weg	Teilfläche, zwischen Wiomersche 102-104, Wiomersche Straße, Zum Plogenseering
18	Stadt GVM	9	110	621				Strasse	Plogenseering
19	Stadt GVM	9	111	261				Freifläche	Grünanlage
20	Stadt GVM	9	93/2	2.100	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	17138		Gebäude- und Freifläche	108 drauf
21	Stadt GVM	9	92/9	3				Erfahrungsfache	hinter Plogenseering 28
22	Stadt GVM	9	92/24	2.277				Gebäude- und Freifläche, Erfahrungsfache	94/1 drauf
23	Stadt GVM	9	92/25	12.625				Erfahrungsfache, Verkehrsfache	mehrere Wohnblöcke drauf
24	Stadt GVM	9	92/26	1583				Gebäude- und Freifläche, Erfahrungsfache	hinter Plogenseering 5, 7, 8, 9
25	Stadt GVM	9	93	670				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 5, 7, 8, 9
26	Stadt GVM	9	94/1	664				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 27, 28, 29, 30
27	Stadt GVM	9	95/1	737				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 22, 23, 24, 25, 26
28	Stadt GVM	9	98/1	520				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 19, 20, 21
29	Stadt GVM	9	101/1	518				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 16, 17, 18
30	Stadt GVM	9	102/1	523				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 13, 14, 15
31	Stadt GVM	9	108	829				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 11, 12, 13, 14, 15
32	Stadt GVM	9	108	829				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 11, 12, 13, 14, 15
33	Stadt GVM	9	113	508				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 31, 32, 33
34	Stadt GVM	9	114	829				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 34, 35, 36, 37, 38
35	Stadt GVM	10	115	518				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 51, 52, 53
36	Stadt GVM	10	116	394				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 49, 50
37	Stadt GVM	10	122	599				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 57, 58, 59
38	Stadt GVM	10	122	590				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 44, 45
39	Stadt GVM	10	123	605				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 60, 61, 62
40	Stadt GVM	10	125	447				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 41, 42, 43
41	Stadt GVM	10	126/7	9.431				Erfahrungsfache, Verkehrsfache	mehrere Wohnblöcke drauf
42	Stadt GVM	10	126/4	1.287				Freifläche	121 drauf
43	Stadt GVM	10	126/6	2.413	Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen e.G., Schillerstraße 2 a, 23936 Grevesmühlen	17139		Freifläche	114 drauf
44	Stadt GVM	10	126/8	643				Gebäude- und Freifläche	124 drauf
45	Stadt GVM	10	114	465				Gebäude- und Freifläche	
46	Stadt GVM	10	121	451	Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen e.G., Schillerstraße 2 a, 23936 Grevesmühlen	17140		Gebäude- und Freifläche	vor 121
47	Stadt GVM	10	124	402				Strasse	
48	Stadt GVM	10	126/5	293	Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen e.G., Schillerstraße 2 a, 23936 Grevesmühlen	17141		Verkehrsfache	an der B105
49	Stadt GVM	12	281/14	13				Verkehrsfache	an der B105
50	Stadt GVM	12	281/8	251	BPO(Gundestrassenverteilung), Pampow Straße 68, 19061 Schwarn	17190		Verkehrsfache	Teilfläche, an der B105
51	Stadt GVM	12	292/5	20				Verkehrsfache	Santower Straße
52	Stadt GVM	10	109/1	2				Freifläche	Santower Straße
53	Stadt GVM	10	109/2	2				Freifläche	Santower Straße
54	Stadt GVM	10	109/3	2				Freifläche	Santower Straße
55	Stadt GVM	10	109/4	2				Verkehrsfache B105	
56	Stadt GVM	12	299/36	19				Verkehrsfache B105	
57	Stadt GVM	12	299/37	52				Verkehrsfache B105	
58	Stadt GVM	9	93/18	8.333	Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg gemeinnützige GmbH, Am Wasserturm 4, 23936 Grevesmühlen	19150		Gebäude- und Freifläche	Moskikhulle
59	Stadt GVM	12	298/42	14.164				Gebäude- und Freifläche	
60	Stadt GVM	12	298/37	9.566				Gebäude- und Freifläche	
61	Stadt GVM	10	83	123	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	19428		Gebäude und Freifläche	
62	Stadt GVM	12	279/2	66	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	19905		Weg	Weg
63	Stadt GVM	12	279/4	711	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	19908		Weg	Weg
64	Stadt GVM	12	269	160	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	20014		Weg	Weg
65	Stadt GVM	12	610/3	2	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen			Gebäude und Freifläche	Teilfläche, zwischen Wiomersche 140 und 142
66	Stadt GVM	22	610/4	4				Gebäude und Freifläche	Am Weg zwischen Wiomersche und Santower Straße
67	Stadt GVM	22	610/4	4				Gebäude und Freifläche	Am Weg zwischen Wiomersche und Santower Straße
68	Stadt GVM	12	298/41	7.091				Gebäude- und Freifläche, Erfahrungsfache	Plogenseering 65
69	Stadt GVM	12	298/42	14.164				Gebäude- und Freifläche, Erfahrungsfache	Plogenseering 64, 67, 65, 66
70	Stadt GVM	12	298/43	9.566				Gebäude- und Freifläche	Plogenseering 63

## Übersicht der zum geplanten Sanierungsgebiet "Wohnpark am Plogensee" gehörenden Flurstücke

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstk	Größe (m <sup>2</sup> )	Eigentümer	Grundbuch	Belastungen (Abteilung II)	Wirtschaftsart und Lage	Anmerkungen
71	Stadt GVM	12	298/44	824	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	20361	Lastend: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasdruckleitungsrecht nebst Druckregelanlage) für Gasversorgung GVM GmbH	Gebäude- und Freifläche	unter Mehrzweckhalle
72	Stadt GVM	12	298/45	1.084			Lastend: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasdruckleitungsrecht nebst Druckregelanlage) für Gasversorgung GVM GmbH	Verkehrsfliche Ploggenseering	unter Schule Nr. 65
73	Stadt GVM	12	298/46	82			Lastend: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasdruckleitungsrecht nebst Druckregelanlage) für Gasversorgung GVM GmbH	Verkehrsfliche Ploggenseering	links neben Mehrzweckhalle
74	Stadt GVM	12	298/47	2.535				Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche	Teilfläche über Mehrzweckhalle aus Flurstück 298/47
74	Stadt GVM	12	298/47	770				Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche	Teilfläche links neben Schule (68) aus Flurstück 298/47
75	Stadt GVM	12	298/47	1.715				Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche	Teilfläche rechts neben Schule (68) aus Flurstück 298/47
78	Stadt GVM	12	278/4	274	Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen	30509		Gebäude- und Freifläche	Ploggenseering
			<b>Summe</b>	<b>105.078</b>	<b>(= 10,5 ha &lt; VU=10,8 ha)</b>				

Legende:

	Wechsel der Grundbuchnummern
--	------------------------------