



Residenzstadt
Neustrelitz

VO(S)/2021/636

Beschlussvorlage
Stadtvertretung
öffentlich

Festsetzung des Kaufpreises und Veräußerung
der Wohngrundstücke im Geltungsbereich des
B-Plan-Gebietes Nr. 16/91-15(1)/92
"Wesenberger Chaussee Süd/ Schlangentallee"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Finanzen und Liegenschaften <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 05.05.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	25.05.2021	N
Finanzausschuss (Vorberatung)	09.06.2021	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	17.06.2021	N
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.06.2021	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	08.06.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt:

- die Veräußerung der Wohngrundstücke im B-Plan-Gebiet Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenberger Chaussee Süd/ Schlangentallee“
- die Festsetzung des Kaufpreises der Wohngrundstücke im B-Plan-Gebiet Nr. 16/91-15(1)/92 auf 60,00 €/m²,
- die Eintragung einer Grundschuld bis zu 550.000,00 € zuzüglich Zinsen für die Erwerber in das Grundbuch der Stadt Neustrelitz

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

Sachverhalt

Die Stadt Neustrelitz beabsichtigt, die Grundstücke des Eigenheimstandortes im Bereich der Schlangenallee zu veräußern.

Gemäß des Durchführungserlasses zum § 56 der Kommunalverfassung, Absatz 6.10.2, vom 13.12.2018 kann die Gemeinde bei Eigenheimstandorten einen Globalbeschluss über den Grundstückspreis sowie eine Vorwegbeleihung des vertragsgegenständlichen Grundstückes vor Eigentumsumschreibung fassen, ohne die Namen der Erwerber zu kennen. Von dieser Möglichkeit soll im Interesse der Vereinfachung der Verwaltungsarbeit Gebrauch gemacht werden.

Bei der Festsetzung des Kaufpreises auf 60 €/m² wurden die Aufwendungen und Bilanzwerte der Grundstücke berücksichtigt. Weiterhin orientiert sich der Kaufpreis am durchschnittlichen Bodenrichtwert der umliegenden Wohngebiete (50,50 €/m²) und der Größe der Grundstücke.

Der Bodenrichtwert des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes „Schlangenallee“ liegt bei 28,00 €/m². Dieser niedrige Bodenrichtwert ist darauf zurückzuführen, dass in dem Bereich der Verkauf von unbebauten Flächen bereits etliche Jahre zurückliegt. Daher wurden auch umliegende Wohngebiete bei der Kaufpreisberechnung berücksichtigt.

Zuzüglich des festgesetzten Kaufpreises zahlen die Erwerber noch Abwasserbeiträge. Erschließungsbeiträge fallen nicht an.

Da vor Eigentumsumschreibung auf die jeweiligen Erwerber bereits Verbindlichkeiten anfallen, ist die Vorwegbeleihung der städtischen Grundstücke erforderlich. Aufgrund von Preissteigerungen wird eine Vorwegbeleihung der städtischen Grundstücke bis zu einer Höhe von 550.000,00 € zzgl. Nebenkosten favorisiert. Nach Eigentumsumschreibung ist die Stadt von jeglichen Belastungen frei gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Im laufenden Haushaltsjahr:	In Folgejahren:																								
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich																								
<u>Ergebnishaushalt:</u> Produkt/ Konto :	<u>Ergebnishaushalt:</u> Produkt/ Konto:																								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%;">Aufwendungen</td> <td style="width: 40%;">Erträge</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td></td> </tr> </table>		Aufwendungen	Erträge		Alt:	0 €	0 €		Neu:	0 €	0 €		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%;">Aufwendungen</td> <td style="width: 40%;">Erträge</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td></td> </tr> </table>		Aufwendungen	Erträge		Alt:	0 €	0 €		Neu:	0 €	0 €	
	Aufwendungen	Erträge																							
Alt:	0 €	0 €																							
Neu:	0 €	0 €																							
	Aufwendungen	Erträge																							
Alt:	0 €	0 €																							
Neu:	0 €	0 €																							
<u>Finanzhaushalt:</u> Produkt/ Konto : Maßnahme-Nr.:	<u>Finanzhaushalt</u>																								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%;">Auszahlungen</td> <td style="width: 40%;">Einzahlungen</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td></td> </tr> </table>		Auszahlungen	Einzahlungen		Alt:	0 €	0 €		Neu:	0 €	0 €		<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%;">Auszahlungen</td> <td style="width: 40%;">Einzahlungen</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Alt:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Neu:</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td style="text-align: right;">0 €</td> <td></td> </tr> </table>		Auszahlungen	Einzahlungen		Alt:	0 €	0 €		Neu:	0 €	0 €	
	Auszahlungen	Einzahlungen																							
Alt:	0 €	0 €																							
Neu:	0 €	0 €																							
	Auszahlungen	Einzahlungen																							
Alt:	0 €	0 €																							
Neu:	0 €	0 €																							
Finanzielle Mittel stehen:																									
<input type="checkbox"/> auf anderem Produktkonto zur Verfügung (Deckungsvorschlag)																									
Ergebnishaushalt 0 €	Produkt / Konto:																								
:																									
Finanzhaushalt: 0 €	Produkt / Konto: Maßnahme-Nr.:																								
<input type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (kein Deckungsvorschlag)																									
Bemerkungen: Bilanzwerte: Flurstück 185: 2.012,56 € Flurstück 187: 860,20 € Flurstück 151/2: 355,68 €																									

Anlage/n

1	2020.09.13 AFB B-Plan Schlangentallee, Stadt NZ (öffentlich)
---	--

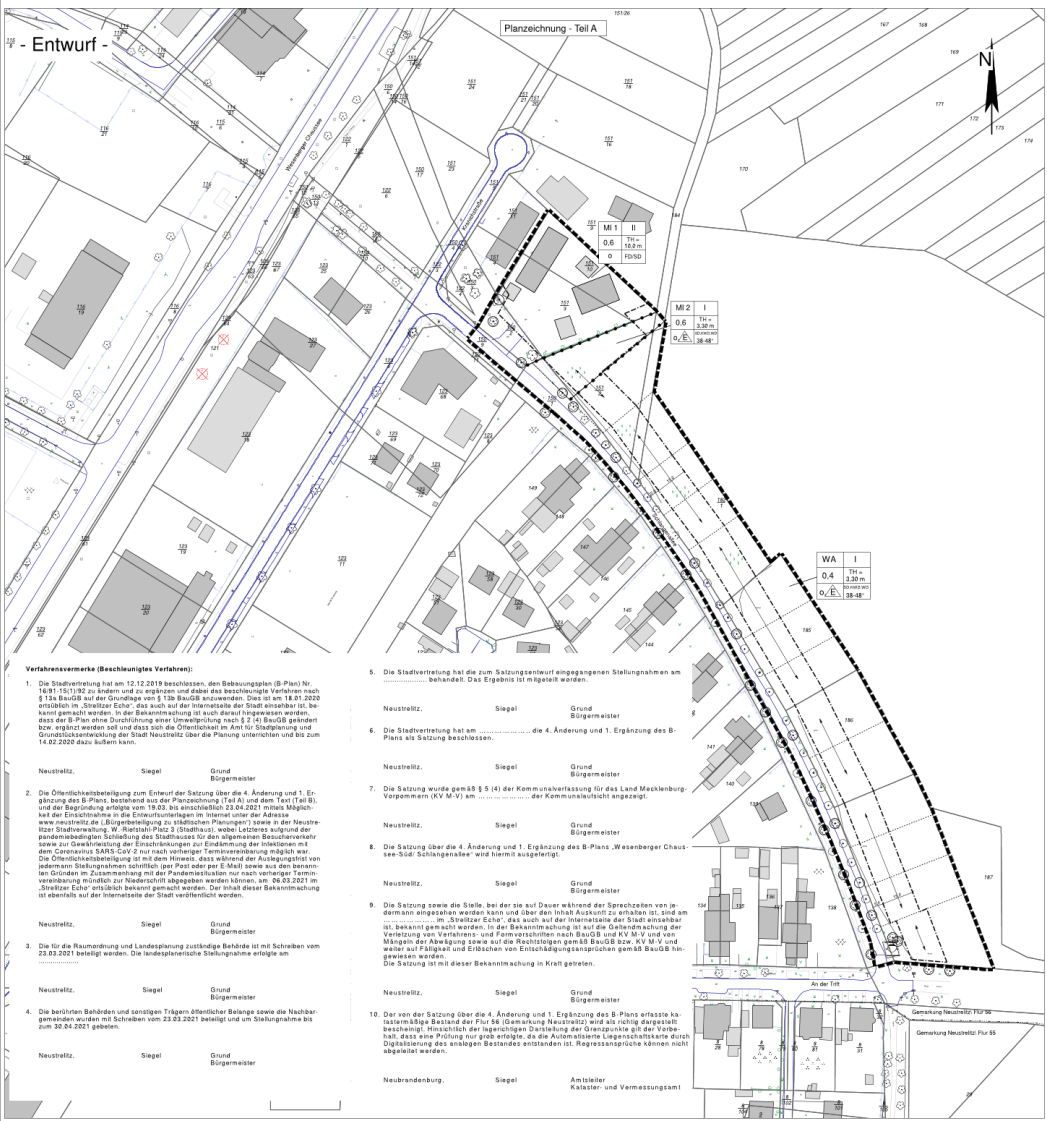
Stadtpräsident

Siegel

Bürgermeister

Satzung der Stadt Neustrelitz über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bauvorschriftenplans Nr. 16/91 - 15(1)/92 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Wesenerberger Chaussee-Süd/ Schlangengalerie"

Auf der Grundlage der §§ 118) und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2019 (GVBl. M-V S. 234), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221-224), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom ... folgende Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bauvorschriftenplans Nr. 16/91 - 15(1)/92 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Wesenerberger Chaussee-Süd/ Schlangengalerie", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



- Verfahrensvermerk (Beschlussiertes Verfahren):**
- Die Stadtvertretung hat am 12.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 16/91-15(1)/92 zu ändern und zu ergänzen und dabei das beschriebene Verfahren nach § 13a BauGB auf der Grundlage von § 13b BauGB anzuwenden. Dies ist am 18.01.2020 erlassen. Die Stadtvertretung hat am 18.01.2020 beschlossen, die Stadtvertretung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans zu entscheiden. Die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans ist am 18.01.2020 beschlossen.
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 18.01.2020 erlassen. Die Stadtvertretung hat am 18.01.2020 beschlossen, die Stadtvertretung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans zu entscheiden. Die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans ist am 18.01.2020 beschlossen.
 - Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 23.03.2021 beteiligt worden. Die landschaftsplanerische Stellungnahme erfolgte am 23.03.2021.
 - Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden am 23.03.2021 beteiligt und die Stellungnahme bis zum 23.03.2021 gegeben.
 - Die Stellungnahme der Nachbargemeinden wurde am 23.03.2021 erhalten.

- Die Stadtvertretung hat die zum Satzungsentwurf eingegangenen Stellungnahmen am ... behandelt. Das Ergebnis ist im Folgenden dargestellt.
- Die Stadtvertretung hat am ... die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans zu beschließen.
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ... der Kommunalratsversammlung ...
- Die Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans, Wesenerberger Chaussee-Süd/Schlangengalerie wird hiermit ausgestellt.
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Berechnungen von in demselben eingetragenen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorlegung von Verordnungen und Fernverordnungen nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Einwirkung von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Der von der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans erfasste katastralmäßige Bestand der Flur 56 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der herkömmlichen Darstellung der Gemarkung ist der Vermerk, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, die die Aktenmäßigkeit der Gemarkung durch Digitalisierung des bisherigen Bestandes bestätigt ist, Gegenstandslos können nicht abgelehnt werden.
- Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster und Vermessungsamt

Planzeichenerklärung	
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
M 1-2	Mischgebiete gem. § 6 BauNVO, Teilgebiete 1-2
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	maximale Traufhöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)	
o	Offene Bauweise
E	Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
←→	Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfächstrichtung
Verkehrsf lächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	
□	Verkehrsf läche
—	Straßenbegrenzungslinie
Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 u. 14 BauGB)	
⊕	Abwasserpumpstation
Sonstige Planzeichen	
⬜	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 16/91-15(1)/92
⋯	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
●	zu erhaltender Einzelbaum
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)	
FD	Flechtdach
SD	Satteldach
KWD	Krippelwalmdach
WD	Walmdach
38 - 48	Dachneigung des Hauptgebüdes als Mindest- und Höchstmaß
Darstellung ohne Normcharakter	
□	vorhandene bauliche Anlagen lt. Befliegung 2006
---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenzen
---	Flurstücksnr.
185	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
3.0	geplante Grundstücksgrenzen
Nutzungsabchnung	
□	Baugruben
□	Geschosszahl
□	Grundflächenzahl
□	Traufhöhe
□	Bauweise
□	Dachform
□	Dachneigung

- Teil B - Textliche Festsetzungen (Entwurf)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Im als M 2 festgesetzten Mischgebiet sind Gewerbebetriebe nur im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässig (das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe).
 - Die zulässige Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen im Innenhof höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude darf maximal 50 cm betragen, Überschreitungen um bis zu 20 cm können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Die festgesetzte Traufhöhe kann ausnahmsweise um maximal 0,5 m überschritten werden.
 - Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Höhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsf läche (Schlangengalerie), gemessen als Durchschnitt entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen sowie vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen**
- Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen sind zwischen straßenf ähriger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze unzulässig. Die hintere (straßenabgewandte) Baugrenze darf durch diese Anlagen nur um bis zu fünf Meter überschritten werden.
 - Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und gegebenenfalls mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Aufbautürme und ohne Feuerst läten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von maximal 9 m sowie Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes stehen, sind ohne Abstandsflächen zulässig. Bei den vorgenannten Garagen ist dies je Grundstück nur an einer Grundstücksgrenze zulässig. Dabei muss die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBAuO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBAuO M-V ausgebildet sowie das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden. Die Höhe der Böschung bzw. Stützmauer nach Satz 1 ist bei der Ermittlung der relevanten Außenwandhöhe des Gebäudes als Grundlage der Ermittlung der zum betreffenden Nachbargrundstück einzuhaltenen Abstandsfläche einzubeziehen.
- 3 Höchstzahl zulässiger Wohnungen**
- In den auf der Grundlage dieser Satzung neu errichteten oder umgenutzten Wohngebäuden sind jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Auf den Grundstücken ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbäum zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für aus natürlichen Gründen abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die gemäß Satz 1 festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ein Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung umzusetzen.
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.
- 5 Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBAuO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen**
- Außenwänden sind im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Pastellfarben zu verputzen oder in Ziegelbauwerk in roten Farben auszuführen. Für untergeordnete Fassadenteile und Garagen/Nebenanlagen können auch andere Materialien und Farben verwendet werden.
 - Die straßenf ährigen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden und symmetrisch zu gestalten. Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe und in gleicher Größe in einem stehenden Format anzuordnen.
 - Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m Grundfläche sind mit roten oder anthrazitfarbenen Ziegelfassaden auszubilden. Alternativ oder ergänzend sind die Begrünung von Dächern sowie das Anbringen von Materialien zur Nutzung der Solarenergie zulässig. Aufstufungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen. Straßenseitige Giebeln und Dachhänge dürfen eine Breite von maximal 50 % der Länge der Traufe der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgiebeln sind nur bis zu einer Breite und einem Mindestabstand zu einer benachbarten Giebel sowie zum Ortsgang von jeweils zwei Metern zulässig. Die Dachtrauf der Giebeln muss mindestens einen Meter unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
 - Aneinander grenzende Garagen müssen in einer Baufucht liegen.
 - Der Vorgartenbereich ist außer im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten zu bepflanzen bzw. mit Rasen zu versehen.
 - Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbühöhlen bis 1,50 m Höhe oder aus transparent gestalteten Holz- oder Metallzäunen (außer Beschneidungsbühöhlen) bis 1,20 m zulässig.
 - Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 5.1 bis 5.3 können neben dem dort aufgeführten weiteren städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 6 Nachrichtliche Übernahmen**
- Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten der Grundstückseigentümer oder zulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind unverzüglich in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.2 Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 13) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWdG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Abzweigung, Einleitung von Nadeln, schlagwasser befähigter/befahrter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWdG die untere Wasserbehörde des Landes.

Die vorliegende Satzung erlischt und ergänzt in ihrem Geltungsbereich vollständig die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenerberger Chaussee-Süd/ Schlangengalerie".



Übersichtskarte M 1:7500