

# Satzung

## über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Straßenlückenschluss zwischen den Gewerbestandorten „Am Stellwerk“ und „Lindenweg“ (Vorkaufsrechtssatzung)

Aufgrund der § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.1298) 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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow am 04.07.2017 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht erlassen:

### § 1 Zweck der Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der in Betracht zu ziehenden städtebaulichen Maßnahme zur Umsetzung des Straßenlückenschlusses zwischen den Gewerbestandorten „Am Stellwerk“ und „Lindenweg“ 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 Stadt Neubukow:

Gemarkung Neubukow, Flur 4, Flurstücke 75/3, 75/5, 75/6 (teilweise), 75/7, 100/3, 101/2, 102/3, 102/10, 102/11, 109/4, 109/5, 172/16, 172/18, 172/19, 172/27, 172/28, 172/30, 172/ 31, 172/32, 172/37, 314, 315, 316 und 317 (teilweise).

Gemarkung Neubukow, Flur 12, Flurstücke 32/4, 32/5, 32/6 und 33/15 (teilweise).

### § 3 Vorkaufsrecht

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

### § 4 Inkrafttreten

Die Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neubukow, den 21.07.2017



Roland Dethloff  
Bürgermeister  
der Stadt Neubukow



---

**Hinweis:**

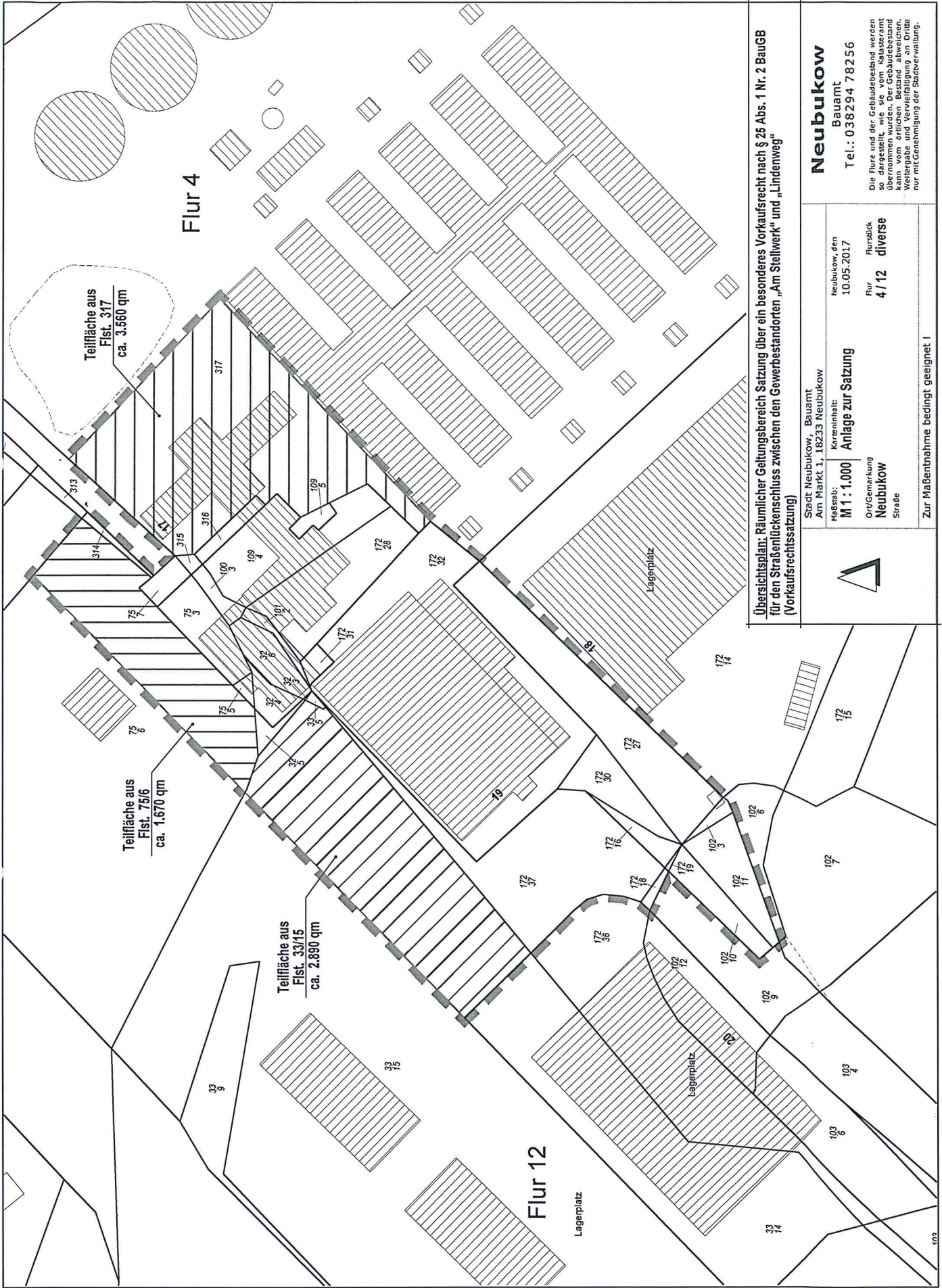
Auf die Regelung der § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zum Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften wird hingewiesen.

Neubukow, den 21.07.2017.....

Roland Dethloff.....

Roland Dethloff  
Bürgermeister  
der Stadt Neubukow





**Übersichtsplan:** Räumlicher Geltungsbereich Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Straßennüchenschluss zwischen den Gewerbestandorten „Am Stellwerk“ und „Lindenweg“ (Vorkaufsrechtssatzung)

Stadt Neubukow, Bauamt  
Am Markt 1, 18233 Neubukow

Maßstab: **M 1 : 1.000**

Ort/Gemarkung: **Neubukow**  
Straße

Kortentwurf: **Anlage zur Satzung**

Neubukow, den 10.05.2017

Flur: **4/12**

Richtmaß: **diverse**

Zur Maßentnahme bedingt geeignet !

**Neubukow**  
Bauamt  
Tel.: 038294 78256

Die Flure und der Gehläufebestand werden so dargestellt, wie sie vom Katastramt festgestellt sind. Die Flur- und Gehläufebestände können vom örtlichen Bestand abweichen. Weitergabe und Vervielfältigung an Dritte nur mit Genehmigung der Stadtverwaltung.

Teilfläche aus Flst. 317  
ca. 3.560 qm

Teilfläche aus Flst. 75/6  
ca. 1.670 qm

Teilfläche aus Flst. 33/15  
ca. 2.890 qm

Flur 4

Flur 12

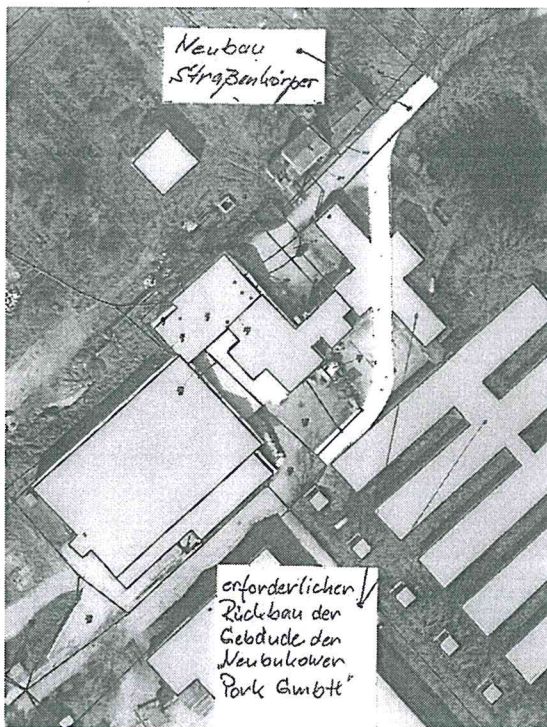
Lagerplatz

Lagerplatz

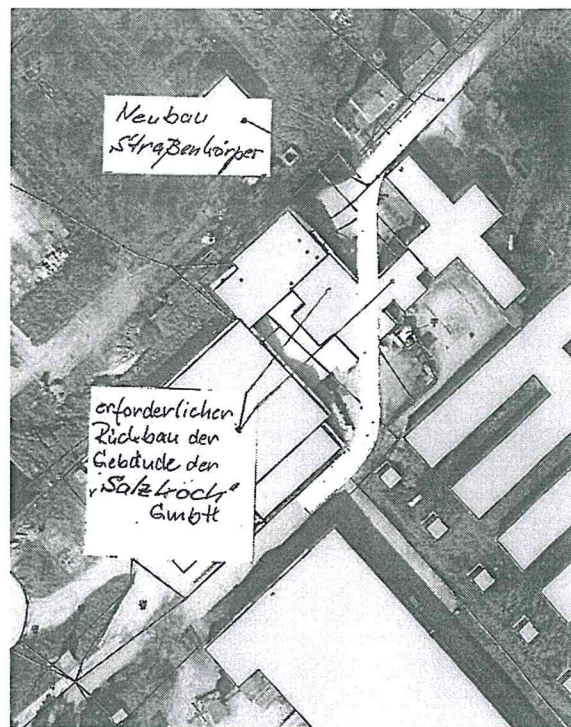


## Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Straßenlückenschluss zwischen den Gewerbestandorten „Am Stellwerk“ und „Lindenweg“ (Vorkaufsrechtssatzung)

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung beträgt ca. 1,94 ha und befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Neubukow südlich der Bundesstraße 105 und der Bahnstrecke Wismar-Rostock. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung beinhaltet den geplanten Straßenlückenschluss zwischen den Gewerbestandorten „Am Stellwerk“ und „Lindenweg“. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen hat sich die Stadt Neubukow mit zwei Varianten der Straßenführung auseinandergesetzt.

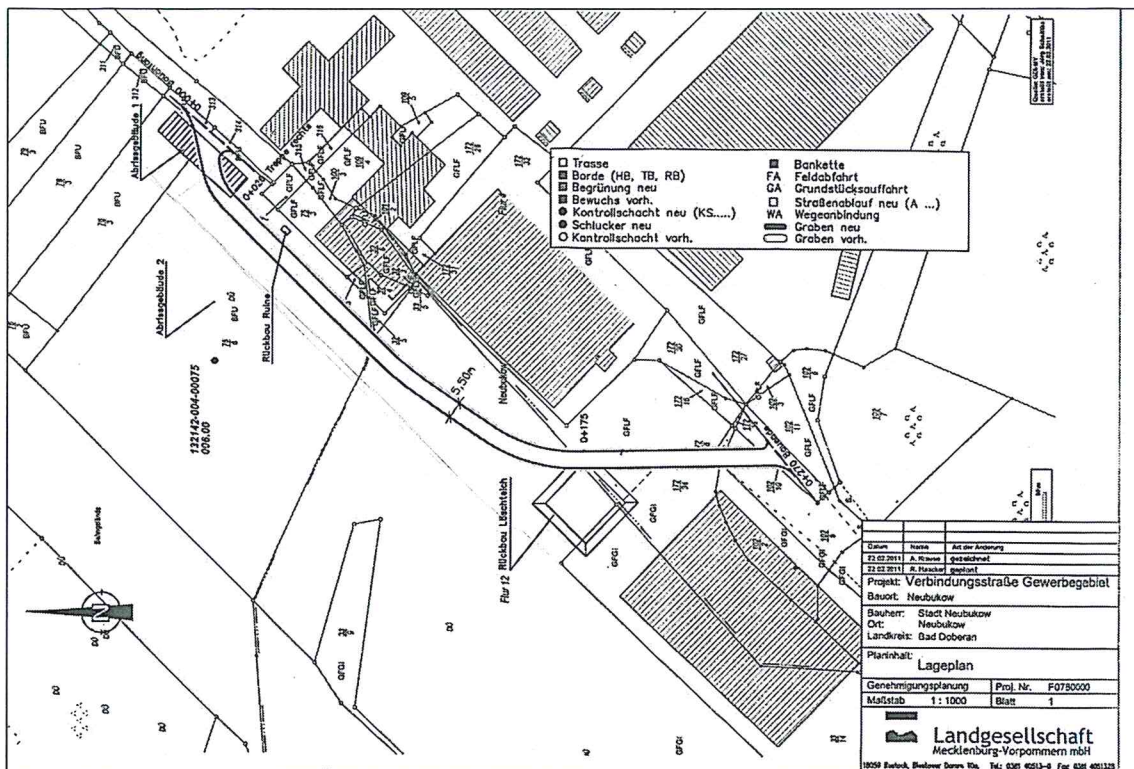


Variante 1



Variante 2

Darüber hinaus hat sich die Stadt Neubukow bereits im Jahr 2011 mit dem Straßenlückenschluss zwischen den Gewerbestandorten „Am Stellwerk“ und „Lindenweg“ beschäftigt. Die damalige Lösung wurde durch die Landgesellschaft M-V mbH für die Stadt Neubukow erstellt und wird im Rahmen der Vorkaufsrechtssatzung mit in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich hierbei um die nordwestliche Verbindung, die als Variante 3 dargestellt ist.



Variante 3

Städtebauliches Ziel ist es, eine Anpassung der Verkehrsverhältnisse an den heutigen Bedarf und eine Verringerung der Lärmbelastung der Anwohner zu erzielen, dass bedeutet eine verkehrliche Entlastung der Innenstadt durch LKW-Verkehr und die Sicherung einer Entlastungsstraße südlich der Bundesstraße 105. Mit der Realisierung einer südöstlichen Verkehrsverbindung werden die Verkehrsverhältnisse neu geordnet und es erfolgt eine Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere bei einer hohen Verkehrsbelastung und einer Vollsperrung der Ortsdurchfahrt der B 105.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stadt Neubukow wurden Lärminderungsmaßnahmen für belastete Straßen dargestellt. Hierzu zählen neben der Ortsdurchfahrt B105 im südlichen Bereich die Burchhardstraße, die Keneser Straße und das Keneser Tor. Die Herstellung einer südlichen Entlastungsstraße würde für die Burchhardstraße eine verkehrliche Entlastung darstellen. In diesem Zusammenhang kann die Maßnahme der Lärmaktionsplanung, Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Keneser Straße und Nachtfahrverbot für LKW priorisiert werden. Diese Maßnahmen würden eine Entlastung der Anwohner beinhalten. Insgesamt kann sich die Lärmbelastung der Anwohner im Stadtgebiet durch die südliche Entlastungsstraße verbessern.

Die Stadt Neubukow verfügt im südlichen Bereich des Stadtgebietes über keine geeigneten Flächen für eine ortsnahe Entlastungsstraße. Die Flächen im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung eignen sich aus Sicht der Stadt Neubukow besonders, weil sie die Einbindung des gewerblichen Standortes und die damit verbundenen Verkehrsströme berücksichtigen. Die geplante Straßenverbindung erfolgt in einer städtebaulich integrierten Lage und ist verbunden mit einer Aufwertung des Gewerbebestandes und einer Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur in der Stadt.

Die städtebauliche Maßnahme entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da die Inanspruchnahme von bereits versiegelten Flächen erfolgt und so auf stadtferne Entlastungsstraßen verzichtet werden kann. Dem Schutz des Außenbereiches verbunden mit dem Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen wird der Vorrang eingeräumt.

Die städtebauliche Maßnahme besteht in der Neuordnung der Verkehrsverhältnisse im südöstlichen Teil des Stadtgebiets, die über die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eine Genehmigung der Straßenplanung abgeschlossen werden kann.

Zur Umsetzung dieser derzeit von der Stadt Neubukow 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.

Stadt Neubukow, den 21. 07......2017



.....  
Roland Dethloff  
Bürgermeister  
der Stadt Neubukow