

Gemeinde Schloen-Dratow

Beschlussvorlage

31/2024/38

öffentlich

Grundstücksangelegenheiten - Ausschreibung Grundstück an der Torgelower Straße in Neu Schloen

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Szabowsky	<i>Datum</i> 05.09.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Finanzausschuss Schloen-Dratow (Vorberatung)		N
Gemeindevorvertretung Schloen-Dratow (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung beschließt die Ausschreibung einer Teilfläche von ca. 4.100 qm des Flurstücks 229, Flur 1, Gemarkung Neu Schloen als Wohnbaufläche für mindestens 1 Eigenheim oder für die Errichtung einer Mehrzweckhalle.

Die Ausschreibung erfolgt zu folgenden Bedingungen:

Zum Höchstgebot, mindestens aber zum Bodenrichtwert von 50,00 €/Quadratmeter.

Bebauungsverpflichtung innerhalb von 3 Jahren.

Die mit der Abwicklung des Kaufvertrages verbundenen Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten der Vermessung trägt der Käufer. Er trägt ebenfalls die Kosten der Erschließung.

Sachverhalt

Da Erläuterungen zum Sachverhalt befinden sich in der Anlage.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja
Im Haushalt vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, PSK 11400.5635
Kosten in 300,00 €	<input type="checkbox"/>	außerplanmäßiger /	<input type="checkbox"/>	überplanmäßiger Aufwand EH
	<input type="checkbox"/>	außerplanmäßige /	<input type="checkbox"/>	überplanmäßige Auszahlung FH

Anlage/n

1	Anlage zum Beschluss 31 2024 38 (öffentlich)
2	Vorbescheid v. 9.8.2024 (öffentlich)

Anlage zum Beschluss 31/2024/38

Für eine Teilfläche des Flurstücks 229, Flur 1, Gemarkung Neu Schloen liegen mehrere Kaufanfragen vor.



Da sich das Flurstück im Außenbereich befindet, wurde beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Eigenheims oder einer Mehrzweckhalle gestellt. Hierfür liegt ein positiver Vorbescheid vom 09.08.2024 vor (siehe Anlage).

Gemäß § 56 Absatz 4 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) darf die Gemeinde Vermögensgegenstände veräußern, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt. Ob die Gemeinde einen Vermögensgegenstand nicht mehr benötigt, entscheidet sie nach verantwortungsvoller Prüfung in eigenem Ermessen.

Mit diesem Beschluss soll zunächst geklärt werden, ob überhaupt eine Verkaufsabsicht der Gemeinde besteht.

Bei einem Verkauf sind verschiedene rechtliche Grundlagen und die in der Rechtsprechung zu Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand entwickelten Gebote der Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung und Transparenz zu beachten. Die Gemeinde sollte daher grundsätzlich weitere mögliche Interessenten nach einem Kaufinteresse befragen bzw. Grundstücke gar öffentlich ausschreiben, damit weitere mögliche Interessenten davon Kenntnis erlangen.

Vorschriften für eine Veräußerung:

Die Veräußerung von Grundstücken und Vermögensgegenständen muss entsprechend der Vorschriften des § 56 KV M-V und den Hinweisen des Durchführungserlasses zu § 56 KV M-V (DE zu § 56 KV M-V) erfolgen. Grundsätzlich dürfen Grundstücke und Vermögensgegenstände danach nur zum sogenannten vollen Wert veräußert werden.

Der aktuelle Bodenrichtwert in Neu Schloen beträgt 50,00 €/qm.

Finanzielle Auswirkungen:

Das gesamte Flurstück ist in der Anlagenbuchhaltung mit 10.896,80 € bilanziert, dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rund 0,99 €.

Sollte eine Verkaufsabsicht bestehen, dann ist dieser Vermögensgegenstand nach der Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemhVO-Doppik) nicht dem Anlagevermögen, sondern dem Umlaufvermögen zuzuordnen.

Sollte die Gemeinde einen Verkauf der Teilfläche befürworten, würde ich eine öffentliche Ausschreibung empfehlen. Diese ist hinreichend bekannt zu geben, damit alle potenziellen Bieter davon Kenntnis erlangen können. Die Ausschreibung ist hinreichend bekannt, wenn sie 2 Monate erfolgt ist. Die Ausschreibung erfolgt auf der Homepage des Amtes, dem Landkurier und im Müritz-Blitz.

Als Mindestgebot pro Quadratmeter müsste dann der Bodenrichtwert von 50,00 €/qm in die Ausschreibung übernommen werden. Der Käufer muss auch alle anfallenden Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten sowie alle anfallenden Erschließungskosten tragen.

gez. Szabowsky

Der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Bauaufsichtsbehörde



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Schloen-Dratow
über Amt Seenlandschaft Waren
Warendorfer Straße 4
17192 Waren (Müritz)

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Bauaufsicht

Auskunft erteilt: Ines Redner

E-Mail: ines.redner@lk-seenplatte.de

Zimmer: 3.19 Vorwahl 0395

Durchwahl 57087-2418

Fax: 0395 57087 65965

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

9. August 2024

Bauherr:

Gemeinde Schloen-Dratow, über Amt Seenlandschaft
Waren, Warendorfer Straße 4, Waren (Müritz)

Aktenzeichen:

(Bitte bei jedem Schriftverkehr angeben) 1907/2024-207

Bauort:

Schloen Dratow, Neu Schloen, Torgelower Straße

Katasterbezeichnung:

Neu Schloen, Flur 1, Flurst. 229

Vorhaben:

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses oder einer Mehrzweckhalle

Vorbescheid

gemäß § 75 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die Vorhaben auf die Zulässigkeit in Bezug auf die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, geprüft.

Das beantragte Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch, wie in den Lageskizzen dargestellt, zulässig.

Die Prüfung aller sonstigen das Bauvorhaben betreffenden Fragen bleibt dem ordentlichen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Dieser Vorbescheid ersetzt nicht die Baugenehmigung und berechtigt nicht zum vorzeitigen Baubeginn.

Die Geltungsdauer dieses Vorbescheides beträgt **drei Jahre**.

Der Vorbescheid wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Zum Amtsbrink 2

17192 Waren (Müritz)

Telefon: 0395 57087-0

Fax: 0395 57087-65906

IBAN: DE 57 15 0501 0006 4004 8900

BIC: NOLADE 21 WRN

Umsatz-Steuernr.: 079/133/801555

Umsatzsteuer-Identifikationsnr.: DE 18012814

Regionalstandort Demmin

Adolf-Pompe-Straße 12-15

17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz

Woldegker Chaussee 35

17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg

Platanenstraße 43

17033 Neubrandenburg

Nachfolgende **Hinweise** sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

1.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich, stellt nach § 12 Abs. 1 Nr. 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG), sowie unvermeidbare durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

2.

Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidung und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen. Das bedeutet für das beantragte Bauvorhaben das eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Modell Mecklenburg- Vorpommern erstellt werden muss auf deren Grundlage dann geeignete umsetzbare Kompensationsmaßnahmen darzustellen sind.

3.

Das Vorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich von gewerblichen Nutzungen. Dies führt dazu, dass es zu Belästigungen oder Störungen, verursacht durch die angrenzenden Gewerbebetriebe, inclusive deren zulässigen Anlagen, kommen kann. Auf diese Situationsvorbelastung des Vorhabenstandortes wird ausdrücklich hingewiesen. Um die Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse auch für diesen Standort zu garantieren, sind erforderliche eigene Schutzmaßnahmen zu treffen.

Zur Einhaltung der zulässigen Lärmrichtwerte ist diesem Umstand durch ausreichende bauliche Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 sowie durch immissionsgerechte Grundrissgestaltung (z.B. Schallschutzfenster, Planung der der Ruhe dienenden Wohnräume auf der lärmabgewandten Seite) Rechnung zu tragen.

4.

Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Schloen-Dratow vorzunehmen.

5.

Im Bauantrag sind konkrete Angaben zur geplanten Niederschlagswasserentsorgung aller Dachflächen und zur Beheizung des Gebäudes zu machen sowie die entsprechenden Anträge einzureichen – siehe Arbeitshinweise! Bei Versickerung des Niederschlagswassers ist konkret anzugeben, ob die Versickerung breitflächig über die belebte Bodenzone oder mittels technischer Einrichtungen erfolgt! Bei technischer Versickerung oder Einleitung ist der entsprechende Erlaubnisantrag den Bauantragsunterlagen beizufügen!

Fehlen die Angaben, ist der Bauantrag nicht beurteilungsfähig.

Arbeitshinweise – sind im Bauantrag zu konkretisieren:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Regenentwässerung zuzuführen (in Abstimmung mit dem Entsorger) oder ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Voraussetzung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die

ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) als Bestandteil der Bauantragsunterlagen zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Die Zuführung von Niederschlagswasser zum zentralen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig!

Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Elektro, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und –wirtschaftlichen Auflagen zu beachten.

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 LWaG M-V sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde als Bestandteil der Bauantragsunterlagen anzuseigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Bestandteil der Bauantragsunterlagen förmlich anzugeben. Anzeigevordrucke sind auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Der Landrat -, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg erhoben werden. Der Widerspruch kann innerhalb der genannten Frist auch bei einem der auf Seite 1 unten genannten Regionalstandorte eingelebt werden. Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe sofort Klage bei dem Verwaltungsgericht Greifswald in 17489 Greifswald, Domstraße 7 erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Ines Redner
SB Bauaufsicht

Anlage:

Satz geprüfte Antragsunterlagen



Kartenauszug - Geoportal
(kein amtlicher Auszug)

Neu Schloen (131621)

Flur: 1

Maßstab: ca. 1: 1194

Datum: 29.05.2024

Stelle: Amt Seenlandschaft Waren, Nutzer: Kunstmann

Lageplan

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung - auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

Variante A

GEPRÜFT

Nr.: 1907/2024

Datum: 09.08.2024

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag

Unterschrift: Redner





Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Neu Schloen (131621)

Flur: 1

Maßstab: ca. 1: 1194

Datum: 29.05.2024

Stelle: Amt Seenlandschaft Waren, Nutzer: Kunstmann

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2022

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.

Variante 3

GEPRÜFT

Nr.: 1907/2024

Datum: 09.08.2024

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- Der Landrat -
Untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag

Unterschrift: Rehues

UZH

229 Neu Schloen(131621)

237

228

236

59/1

235

59

58

234

224/2

226

225

224/1

182/20
182/19
182/22

223/4

223/8

225

95/24

59

95/2