

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 08.10.2020
BV-0060/2020
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	08.10.2020
Aktenzeichen:	61 33 00

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	01.12.2020							
Hauptausschuss	08.12.2020							
Gemeinderat	15.12.2020							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes gemäß §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB)

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, bezogen auf das Flurstück 634/114 in der Flur 17 der Gemarkung Barleben zu. Das Grundstück ist Vertragsgegenstand der UR-Nr. 1907/2020 vom 22.09.2020 der Notarin Sonja Krause, Wolmirstedt. Das Flurstück besitzt ein Gesamtfläche von 1.046 m², als Kaufpreis gilt ein Betrag in Höhe von 1.000,00 €.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 Absatz 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Flurstück 634/114 der Flur 17 in der Gemarkung Barleben

Mit Datum vom 22.09.2020 schlossen X, als Veräußerer, und Y, als Erwerber, einen Grundstückskaufvertrag (Anmerkung: auf die namentliche Erfassung der Vertragsbeteiligten wurde aufgrund der Behandlung im öffentlichen Sitzungsteil verzichtet / Verkäufer = X, Käufer = Y). Die Beurkundung erfolgte vor der Notarin Sonja Krause in Wolmirstedt, Ur-Nr. 1907/2020. Dieser Vertrag liegt seit dem 6. Oktober dieses Jahres dem Fachbereich Bauordnung / Bauleitplanung zur Prüfung vor, begehrt wird gemäß § 28 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Zeugnis über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechtes gemäß §§ 24 ff. BauGB.

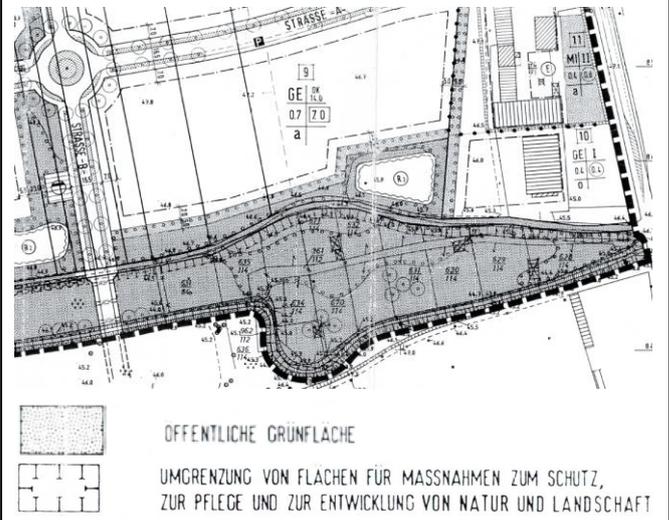
Als Vertragsgegenstand ist das Flurstück 634/114 der Flur 17 in der Gemarkung Barleben aufgeführt. Die Gesamtfläche beträgt 1.046 m², als Gegenleistung wurde die Zahlung eines Kaufpreises in Höhe von 1.000,00 € vereinbart.

Das zuvor benannte Flurstück ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet Kurze Sülte der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben. Eine Ausweisung ist als öffentliche Grünfläche zu verzeichnen, zudem ist es Bestandteil der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe nachfolgende Darstellung / Der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit, einschließlich Begründung steht auf der Homepage der Gemeinde Barleben www.barleben.de unter → Satzungen / B- Pläne → Bebauungspläne Barleben zur Verfügung.).

Auszug Flurkarte / Luftbild zur Lagedarstellung:



Auszug B-Plan Nr. 1 „Kurze Sülte“ – Barleben



Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu, *soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist.*

Entsprechend § 24 Abs. 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen führt die Begründung hierzu aus:

„... Der südliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil der Sülzeniederung. Dieser Naturraum soll ökologisch aufgewertet werden. Es ist beabsichtigt, den Gewässerlauf der Kleinen Sülze zu renaturisieren und große Flächen als natürlichen Landschaftsraum zu entwickeln. Entlang des Wasserlaufes soll der nicht heimische Pappelbestand sukzessiv durch standorttypische Gehölze ersetzt werden. Damit die Niederung nicht unterbrochen wird, soll die über sie führende Brücke aufgeständert werden. Die Niederung der Kleinen Sülze ist für den Naturschutz von großer Bedeutung. Das Entwicklungsziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist die ökologische Aufwertung der Sülzeniederung. ...“

Gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ist, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in die Rechte eines Beteiligten eingreift, diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Im Rahmen der Anhörung (jeweils Schreiben vom 08.10.2020) wurden die Vertragsbeteiligten über die gemeindliche Absicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts informiert; um Äußerung zur Angelegenheit wurde bis zum 30.10.2020 gebeten.

Innerhalb eines Gespräches im hiesigen Fachbereich Bauordnung / Bauleitplanung am 20.10.2020 wurde X und Y die Sach- und Rechtslage erläutert. Von der Möglichkeit schriftlicher Ausführungen im Rahmen der Anhörung machte alleinig Y Gebrauch, das Folgende wurde vorgebracht:

Ich, ~~Y~~, wollte das Grundstück von ~~X~~, welches ich seit circa 8 Jahren in Benutzung habe, kaufen. Da die Gemeinde leider das Vorkaufsrecht hat und dies wahrnimmt, wird dadurch der bereits notariell beglaubigte Kaufvertrag ungültig und aufgelöst. Nach Absprache mit ~~X~~ habe ich nach Unterschrift des Vorvertrages vor ca. 10 Wochen einen neuen Doppelstabmattenzaun mit einer Länge von 25m inklusive Tor und einer Höhe von 1,60 m errichtet, da der alte vorhandene Zaun stark lädiert war und keinen Schutz mehr für Radfahrer und Spaziergänger bot, da das Grundstück abschüssig von Fuß- und Radweg liegt. Der Zaun hat einen Wert von 1400€ (Zaun und Materialkosten, ohne Arbeitskosten). Rechnung und Lieferschein sind nachweisbar. Der Zaun wurde von mir finanziert und ist dadurch nicht Gegenstand des Grundstücks. Darum bitte ich um Vergütung des Zauns, da bei Rückbau Schäden am Zaun entstehen würden, und das Grundstück nicht mehr gegen Absturzgefahr gesichert wäre, da, wie schon erwähnt, das Grundstück abschüssig liegt. Ich bitte um 3 Monate Zeit, um meine Tiere und mein dort stehendes Eigentum andersweitig unterzubringen.

Die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts steht im Ermessen der Gemeinde. Dabei hat sie die öffentlichen Interessen mit den Interessen der beiden Vertragsparteien abzuwägen.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit mittels des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet „Kurze Sülte“ – Barleben u.a. die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geregelt. Demnach obliegt ihr die Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, hier speziell der Grün-/Ausgleichsflächen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen sind.

Im Zuge der Abwägung bleibt daher festzustellen, dass die bereits dargelegten gemeindlichen, der Öffentlichkeit sowie dem Naturschutz maßgeblich dienenden Interessen, als sehr gewichtig anzusehen sind. Widersprüche oder auch unmittelbare Beeinträchtigungen wurden seitens der Vertragsbeteiligten nicht vorgetragen. Vielmehr wünscht Y eine Kostenerstattung für eine kürzlich erneuerte Grundstückseinfriedung (mit Zustimmung des Eigentümers). Zu-

dem bittet er um eine befristete Weiternutzung bis zum Bestehen einer Alternativfläche für eine artgerechte Haltung Ihrer Tiere. Diese Sachverhalte stehen nicht im Widerspruch zur Ausübung des Vorkaufsrechts, eine Klärung ist daher außerhalb des oben benannten Rechtsvorgangs über den Liegenschaftsbereich vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen wurde das Vorkaufsrecht per 06.11.2020 ausgeübt. Die Verwaltungsakte wurden aufgrund der Fristwahrung bereits vor Entscheidung des Gemeinderates erlassen (Verweis auf § 28 Abs. 2 BauGB - *Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.*), ggf. ist eine Berichtigung vorzunehmen.

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage: §§ 24 ff. BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«75,00 € »
-------------------------------	-------------------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung		4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene	Objektbe- zogene	
		Einnahmen		
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
	€	€	€	€
1.000,00 € Kaufpreis zuzügl. 10% Nebenkosten				

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle 11103.0291000
---	---	--

Anlagen

keine