

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 21.02.2024
BV-0022/2024
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	21.02.2024
Aktenzeichen:	61 33 00

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Hauptausschuss	12.03.2024							
Gemeinderat	14.03.2024							
Bauausschuss	23.04.2024							

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 die Flurstücke 79/10, 71/8, 739/79, 79/11, 79/12 und 71/7 der Flur 16, Gemarkung Barleben zu. Diese Grundstücke sind Vertragsgegenstand der UVZ-Nr. 236/2024 vom 01.02.2024 vor dem Notar Peter Krolopp, Magdeburg. Die Flurstücke besitzen eine Gesamtfläche von 41.273 m², die Angemessenheit des Kaufpreises ist in Form des Entschädigungswertes anhand eines Gutachtens zu bestimmen, als Kaufsumme sind aktuell max. 472.284,00 € anzunehmen.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Flurstücke 79/10, 71/8, 739/79, 79/11, 79/12 und 71/7 der Flur 16, Gemarkung Barleben

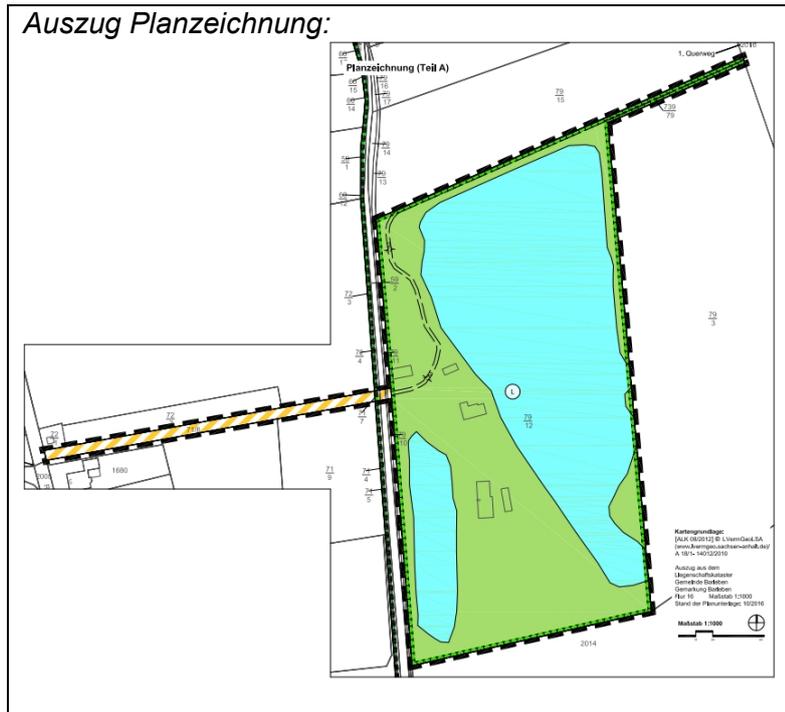
Mit Datum vom 01.02.2024 schlossen X, als Veräußerer, und Y, als Erwerber, einen Kaufvertrag (Anmerkung: auf die namentliche Erfassung der Vertragsbeteiligten wurde aufgrund der Behandlung im öffentlichen Sitzungsteil verzichtet). Die Beurkundung erfolgte vor dem Notar Peter Krolopp, Magdeburg, UVZ-Nr. 236/2024. Dieser Vertrag liegt seit dem 15.02.2024 dem Fachbereich Bauordnung / Bauleitplanung zur Prüfung vor. Der Notar übergab *im Namen der Vertragsparteien eine Fotokopie der Urkunde mit dem Antrag auf Abgabe der Erklärung, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht gem. §§ 24 ff. BauGB oder nach dem Denkmalschutzgesetz besteht und ausgeübt oder darauf verzichtet wird.* Maßgebliche Prüfungsabfolge berührt §§ 24 ff. BauGB.

Als Vertragsgegenstand sind die Flurstücke 79/10, 71/8, 739/79, 79/11, 79/12 und 71/7 der Flur 16 in der Gemarkung Barleben aufgeführt. Die Gesamtfläche beträgt 41.273 m² als Gegenleistung wurde lt. Rechtsvorgang die Zahlung eines Kaufpreises in Höhe von 700.000,00 € vereinbart.

Die Flurstücke 79/10, 71/8, 739/79, 79/11, 79/12 und 71/7 der Flur 16, Gemarkung Barleben sind Bestandteile des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße – östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.07.2017 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf der Grundlage des am 26.06.2018 gebilligten und zur Auslegung bestimmten Vorentwurfes (BV-0051/2018 – siehe Anlage) zum Bebauungsplan Nr. 34 in der Zeit vom 01.08.2018 bis 03.09.2018. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.07.2018.

Eine Ausweisung ist in der Hauptsache als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt, das Flurstück 71/7 unterliegt der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche - siehe nachfolgende Darstellung. Zudem ist auf die teilweise Belegenheit im Landschaftsschutzgebiet der Ohre- und Elbniederung des Landkreises Börde zu verweisen.

Auszug Bebauungsplan Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße – östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ – Barleben (Vorentwurfsfassung):



Planzeichenerklärung:

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung siehe textliche Festsetzung § 2

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmen siehe textliche Festsetzung § 1



geplante Fußwegführung nach § 1 Nr. 4 der textlichen Festsetzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 2 BauGB)



Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Ohre- und Ebniederung des Landkreises Börde gemäß Verordnung des Landkreises Börde in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.2016



Wasserflächen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Grünland und Gehölzflächen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auszug textliche Festsetzungen:

§ 1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt zu entwickeln ist:

1. Rückbau von baulichen Anlagen und Hochbauten jeglicher Art,
2. Entsiegelung der Oberflächenbefestigungen innerhalb der Fläche bis auf den Fußweg nach Nr. 4,
3. Überlassung der rückgebauten Fläche und der derzeit gärtnerisch gestalteten Flächen an die natürliche Sukzession,
4. Anlage eines Fußweges in einer Breite von maximal 2 Meter mit wassergebundener Oberfläche als Verbindungsweg zwischen erstem Querweg und der Rothenseer Straße auf der im Plan verzeichneten Führung. Die konkrete Wegeführung darf von der in der Planzeichnung verzeichneten Fläche abweichen, wenn dies nach örtlicher Prüfung für die Erhaltung von Gehölzen oder Feuchtbereichen erforderlich ist.
5. Überlassung der verbleibenden Flächen der Teiche und deren naturnahe Randbereiche an die natürliche Sukzession. Pflegemaßnahmen sind nur zur Erhaltung des derzeitigen Zustandes zulässig.

§ 2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient vorrangig dem Fußgängerverkehr als Ergänzung der Fußwegeverbindung zwischen Rothenseer Straße und 1. Querweg. Weiterhin dient sie der Zufahrt von Fahrzeugen zur Unterhaltung der Sülze und der Gewässer und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet.

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:

4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist die dauerhafte Sicherung der Flächen östlich der Großen Sülze für Zwecke des Naturschutzes. Die Flächen weisen hochwertige Biotoptypen auf, für deren Aufwertung in Bezug auf das Schutzgut des Artenschutzes eine Störungsfreiheit durch Rücknahme der ausgeübten baulichen Nutzungen von erheblicher Bedeutung ist. Die derzeit ausgeführte Wohnnutzung (Anmerkung: lt. Vertrag ist der Vertragsgegenstand derzeit leerstehend) erfolgt zwar unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, trotzdem ermöglicht sie die dauerhafte Anwesenheit der Bewohner und deren Haustiere, die einen Störfaktor für besonders störungsempfindliche Arten darstellen, die im angrenzenden Seebereich ansonsten gute Habitatvoraussetzungen vorfinden. Durch die Rücknahme der Nutzung wird eine artenschutzrechtliche Aufwertung für das Gesamtgebiet erwartet. Hierdurch kann nachhaltig die biologische Vielfalt im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gefördert werden. Die Planung ist darüber hinaus mit der Entsiegelung der Flächen verbunden. Die Gemeinde Barleben strebt an, zusammenhängende Räume von einer Versiegelung frei zu halten.

Die Flächen östlich der Großen Sülze bieten dafür aufgrund ihrer Ausprägung sehr gute Voraussetzungen. Durch den Kiesabbau wurden die Bodenoberflächen verändert. Hierdurch sind Bodenformen und -ausprägungen entstanden, die die natürliche Bodenlandschaft der

Bördelandschaft bereichern und zur Artenvielfalt beitragen. Hierfür ist es erforderlich, bestehende Versiegelungen zu beseitigen und die bauliche Nutzung dauerhaft zurück zu nehmen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- 1. Rückbau von baulichen Anlagen und Hochbauten jeglicher Art*
- 2. Entsiegelung der Oberflächenbefestigungen innerhalb der Fläche bis auf den Fußweg nach § 1 Nr.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan*
- 3. Überlassung der rückgebauten Fläche und der derzeit gärtnerisch gestalteten Flächen an die natürliche Sukzession*
- 4. Anlage eines Fußweges mit einer Breite von maximal 2 Meter mit wassergebundener Oberfläche als Verbindungsweg zwischen dem ersten Querweg und der Rothenseer Straße auf der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichneten Führung. Die konkrete Wegeführung darf von der in der Planzeichnung verzeichneten Fläche abweichen, wenn dies nach örtlicher Prüfung für die Erhaltung von Gehölzen oder Feuchtbereichen erforderlich ist.*
- 5. Überlassung der verbleibenden Flächen der Teiche und deren naturnahe Randbereiche an die natürliche Sukzession, Pflegemaßnahmen sind nur zur Erhaltung des derzeitigen Zustandes zulässig*

Über die Maßnahmen der Nutzungsrücknahme und der Entsiegelung hinaus ist die Herstellung eines Fußweges vorgesehen, der den Nordteil der Fläche für Erholungssuchende erlebbar machen soll. Hierdurch sind Störeinflüsse auf das Plangebiet möglich. Diese sollen jedoch auf den Nordrand beschränkt werden. Angestrebt wird eine Eingrenzung der durch Erholungssuchende und Hunde nutzbaren Bereiche durch die Schaffung von entsprechenden Hindernissen. Die Anlage eines Fußweges ist erforderlich, um die Belange der ruhigen Erholung in der Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Der Schutz von Boden, Natur und Landschaft bedarf einer breiten Akzeptanz der Bevölkerung, die nachhaltig durch das Erleben von vielfältigen Naturräumen gefördert wird.

4.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung ist über einen Weg auf dem Flurstück 71/8 an die Straße In der Grund an deren Einmündung in die Rothenseer Straße angeschlossen. Diese Zuwegung soll bei Rücknahme der Nutzung als Fußweg und Weg zur Unterhaltung der Großen Sülze und gegebenenfalls der Teiche im Plangebiet gewidmet werden. ...

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang ebenfalls das seit Jahren verfolgte Ziel des Rundweges / Naturlehrpfad um das Kiesabbaugebiet, auf die Darstellungen innerhalb des gemeindlichen Flächennutzungsplanes ist zu verweisen.

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 21.02.2024) wurden die Vertragsbeteiligten über die gemeindliche Absicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts informiert; um Äußerung zur Angelegenheit wurde bis zum 08.03.2024 gebeten. Die Reaktionen der Anhörung sowie die Beurteilung und Abwägung der privaten Interessen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit wird, aufgrund der zeitlichen Einordnung und Fristwahrung, im Rahmen der Sitzungen des Hauptausschusses und Gemeinderates mündlich vorgetragen.

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

Das Wohl der Allgemeinheit ist bereits durch die vorliegende Bauleitplanung begründet. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Einwendungen der seinerzeitigen Grundstückseigentümerin sollte eine einvernehmliche Lösung herbeigeführt werden. Diesbezüglich wurde u.a. die gutachterliche Bewertung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt im Jahre 2020 vorgenommen. Aufgrund des nicht in Gänze gewährten Zutritts berücksichtigt das Gutachten jedoch nicht den Wert der baulichen Anlagen. Gleichwohl wurden auf der gutachterlichen Grundlage Kaufverhandlungen und allgemeine Abstimmungen vorgenommen, die leider nicht zum konkreten Endergebnis führten. Aufgrund der zwischenzeitig eingetretenen Erbfolge wurden die Gespräche mit dem Erben (X) fortgeführt, leider war auch hier eine einvernehmliche Lösung nicht zu erreichen.

In Fällen des gesetzlichen Vorkaufsrechts hinsichtlich der Flächen in einem Bebauungsplan, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen ist, bestimmt sich der Kaufpreis nach dem Entschädigungswert (§ 28 Abs. 4 BauGB). Der Entschädigungswert ist mit dem Wert nach § 194 BauGB (= Verkehrswert) identisch. Diesbezüglich wird eine gutachterliche Bewertung beauftragt um im Zuge einer Ausübung den Wert zu konkretisieren. Aktuell wurde auf eine Gegenüberstellung / Ermittlung vorhandener Werte abgestellt (Bodenwert LVermGeo zuzüglich Gebäudewert des seitens X vorgelegten Gutachtens), entspricht 472.284,00 €. Dieser ist allerdings als Maximalwert zu betrachten.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit mittels des Bebauungsplanes Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße – östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben u.a. die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und sogenannte Maßnahmeflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geregelt. Es handelt sich hierbei insgesamt um Flächen für die eine öffentliche Nutzung unter Ausschluss anderer privater Nutzungsarten bestimmt ist.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist vorwiegend für den Fußgängerverkehr, als Ergänzung der Fußwegverbindung zwischen der Rothenseer Straße und dem 1. Querweg bestimmt. Sie soll weiterhin der Zufahrt von Fahrzeugen zur Unterhaltung der Sülze und der Gewässer und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft im zuvor benannten Plangebiet dienen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind u.a. zielführend für die Aufwertung des Artenschutzes und soll zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle verwendet werden. Der Bereich bietet für die Aufwertung ein besonderes Potential, da auch durch die beabsichtigte Nutzungsrücknahme eine große zusammenhängende, ökologisch hochwertige Fläche störungsarm entwickelt werden kann und mit einem geringen Maßnahmenumfang ein hoher Aufwertungseffekt erreicht wird. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts wird die Verwirklichung der im Bebauungsplan festgelegten Planungsvorstellungen erleichtert bzw. erst ermöglicht. Zur Sicherung der Planungsziele ist die Gemeinde daher angehalten, das Eigentum an den entsprechenden Flächen zu erlangen.

Der Vollständigkeit halber und unter Heranziehung des Status -Landschaftsschutzgebiet- ist auf die Ausführungen des Sachgebietes Naturschutz und Forsten (Bestandteil der gebündelten Stellungnahme des Landkreise Börde vom 29.08.2018 im Zuge der frühzeitigen Behörden-/Trägerbeteiligung zu verweisen: *Demnach wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde der Bebauungsplan grundsätzlich sowie vollumfänglich befürwortet. Der B-Plan dient der Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele des F-Planes und dient den Zielen der Planung zum ökologischen Verbundsystem für den Ohrekreis. Der B-Plan dient dem Arten- und Biotopschutz. ...*

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage: §§ 24 ff. BauGB

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 Objektbezogene Einnahmen		
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
	€	€	€	€
Kaufpreis (Entschädigungswert) zuzügl. ca. 10% Nebenkosten gesamt 519.512,40 €				

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle Investition 201117103 Kostenstelle 11171001
---	--	---

Anlagen

BV-0051/2028 - Bebauungsplan Nr. 34 „für die im südlichen Bereich der Rothenseer Straße – östlich der Großen Sülze gelegene ehemalige Badeanstalt“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben – Bestätigung des Vorentwurfes / Einleitung der frühzeitigen Beteiligung