

BESCHLUSSVORLAGE

BV-0009/2022
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	05.01.2022
Aktenzeichen:	61 33 00

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	08.03.2022		x	-	-	6	0	0
Hauptausschuss	15.03.2022		x	-	-	7	0	0
Gemeinderat	22.03.2022		x	-	-	16	0	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:							
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

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 723, 724, 726, 62/62, 729, 730, 62/63, 733, 62/64, 734, 62/65 und 62/87 der Flur 17, Gemarkung Barleben zu. U.a. sind diese Grundstücke Vertragsgegenstand der UR-Nr. 646/2021 vom 17.12.2021 des Notars Dr. Marcel Messerschmidt, Berlin. Die Flurstücke besitzen eine Gesamtfläche von 4.898 m², als Kaufpreis wäre eine Kaufsumme von rd. 14.299,50 € anzunehmen.

Sollte sich im Verfahrensverlauf des Erfordernis zum Erwerb des gesamten Vertragsgegenstandes ergeben (betrifft die Flurstücke 62/62, 62/63, 62/64, 62/65, 62/87, 62/172, 62/174, 62/176, 62/178, 62/180, 62/182, 62/190, 62/196, 62/206, 62/207, 62/213, 62/216, 723, 724, 726, 729, 730, 733 und 734 in der Flur 17 der Gemarkung Barleben, zu einem Kaufpreis in Höhe von 17.000,00 €), wird auch diese Alternative bestätigt.

Sachverhalt

Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Flurstücke 723, 724, 726, 62/62, 729, 730, 62/63, 733, 62/64, 734, 62/65 und 62/87 der Flur 17, Gemarkung Barleben

bzw. sofern erforderlich -> Erwerb des gesamten Vertragsgegenstandes, betrifft Gemarkung Barleben, Flur 17, Flurstücke 62/62, 62/63, 62/64, 62/65, 62/87, 62/172, 62/174, 62/176, 62/178, 62/180, 62/182, 62/190, 62/196, 62/206, 62/207, 62/213, 62/216, 723, 724, 726, 729, 730, 733 und 734

Mit Datum vom 27.12.2021 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 Notar Dr. Marcel Messerschmidt, Berlin, UR-Nr. 646/2021. Dieser Vertrag liegt seit dem 4. Januar 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 Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 ff. BauGB.

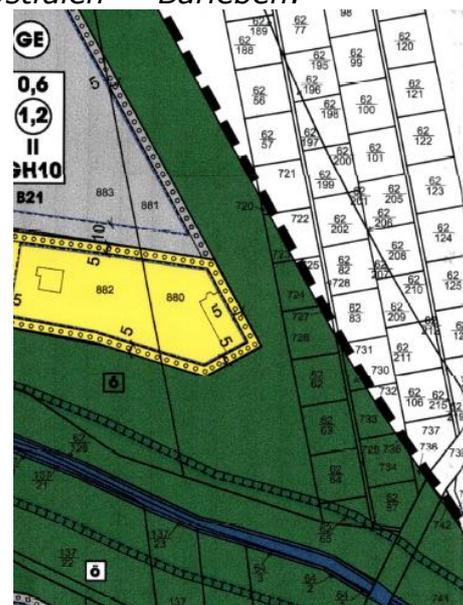
Als Vertragsgegenstand sind die Flurstücke 62/62, 62/63, 62/64, 62/65, 62/87, 62/172, 62/174, 62/176, 62/178, 62/180, 62/182, 62/190, 62/196, 62/206, 62/207, 62/213, 62/216, 723, 724, 726, 729, 730, 733 und 734 der Flur 17 in der Gemarkung Barleben aufgeführt. Die Gesamtfläche beträgt 5.823 m², als Gegenleistung wurde die Zahlung eines Kaufpreises in Höhe von 17.000,00 € vereinbart.

Die Flurstücke 723, 724, 726, 62/62, 729, 730, 62/63, 733, 62/64, 734, 62/65 und 62/87 der Flur 17, Gemarkung Barleben sind Bestandteile des rechtsverbindlichen 1. Bebauungsplanes „Technologiepark – Ostfalen“ – Barleben, in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung.
Eine Ausweisung ist als öffentliche Grünfläche zu verzeichnen - siehe nachfolgende Darstellung. Der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit, einschließlich Begründung, steht Ihnen auf der Home-page der Gemeinde Barleben www.barleben.de unter → Satzungen / B-Pläne → Bebauungspläne Barleben zur Verfügung.

Auszug Flurkarte / Luftbild zur Lagedarstellung:



Auszug 1. B-Plan „Technologiepark Ostfalen“ – 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:

*„... Es sind Grünzüge und -verbindungen unterschiedlicher Größe als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. ...
Ferner sind zur Einbindung in die Landschaft in Ergänzung des Straßenbegleitgrüns entlang der geplanten B 189n und der Bundesautobahn BAB A2 Rahmenpflanzungen in 20 – 30 m Breite vorgesehen.
Die öffentlichen Grünflächen dienen dem Erhalt und der ökologischen Aufwertung biologisch aktiver Bodenoberfläche. Sie sind notwendig für die innere Gliederung und Kammerung der Baugebiete. Sie nehmen Rad- und Fußwege auf, so dass eine straßenunabhängige innere Erschließung des Gebietes gewährleistet ist. Darüber hinaus dienen sie dem Erhalt und der Neuschaffung von Wegeverbindungen zwischen den anliegenden Gemeinden. ...“*

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 05.01.2022) wurden die Vertragsbeteiligten über die gemeindliche Absicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts informiert; um Äußerung zur Angelegenheit wurde bis zum 26.01.2022 gebeten. Der Veräußerer X teilte hierzu das Folgende mit (Schreiben vom 24.01.2022):

...

Die in dem Anhörungsschreiben in Aussicht gestellte Ausübung des Vorkaufsrechts halten wir für rechtswidrig. Es fehlt für die Ausübung eines solchen Vorkaufsrechts an Argumenten, weshalb es für das Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist, dass die ausgewiesene Grünfläche in Kommunaleigentum übergeht.

Aus unserer Sicht als Verkäufer ist allerdings noch gravierender, dass Sie das Vorkaufsrecht nur auf einen Teil des Kaufgegenstandes erstrecken wollen. Für uns ist entscheidend, dass der Kaufvertrag entweder an den Käufer oder gegebenenfalls an den Vorkaufberechtigten vollständig vollzogen wird, nicht jedoch teilweise. Eine Aufteilung in der von Ihnen vorgesehenen Weise macht das Kaufobjekt für uns vollends unwirtschaftlich. Willkürlich erscheint uns auch die Aufteilung der Kaufpreissumme. Keineswegs entspricht diese Aufteilung dem wirtschaftlichen Wert der Grundstücke, sondern die von Ihnen zum Kauf vorgesehenen Kaufpreisteile sind deutlich wertvoller, machen bei wirtschaftlicher Betrachtung wahrscheinlich sogar 100 % des Kaufpreises aus.

Aus diesen Gründen werden wir eine Vorkaufsrechtsausübung in der von Ihnen skizzierten Form nicht hinnehmen sondern mit Rechtsmitteln angreifen.

...

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 1. Bebauungsplanes „Technologiepark – Ostfalen“ – Barleben u.a. die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB geregelt. Es handelt sich hierbei *um Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden, sind und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden.* Damit wird eine öffentliche Nutzung

unter Ausschluss anderer privater Nutzungsarten bestimmt.

Zur Sicherung dieser Nutzungsmöglichkeit und zur Verwirklichung der Planungsziele ist die Gemeinde daher angehalten, das Eigentum an den entsprechenden Flächen zu erlangen.

Die im Rahmen der Anhörung seitens „X“ erwähnten fehlenden Argumente zur Ausübung des Vorkaufsrechts sind damit bereits durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und der damit verbundenen Nutzung der Allgemeinheit begründet.

Die anteilige Kaufsumme wurde auf der Grundlage der Gesamtgröße aller Flurstücke im Verhältnis zum Gesamtpreis ermittelt, da eine flurstücksbezogene Wertigkeit (*Kaufpreisteile*) dem Kaufvertrag nicht zu entnehmen ist.

Maßgeblich sei zur Sachverhaltsklarstellung erwähnt, dass hinsichtlich der angefragten Verkaufsabsichten von „X“ bereits im Januar 2021 und erneut im Oktober 2021 die Informationen zur Bauleitplanung übermittelt wurden (eine Kopie der Beurteilung wurde u.a. dem Zweckverband TPO übergeben).

Auszug:

...

Die in der nachfolgend dargestellten Übersicht markierten Grundstücke westlich der B 189 sind Bestandteile des Geltungsbereiches zum 1. B-Plan „Technologiepark Ostfalen“ – Barleben, der in der 2. Änderung und Ergänzung rechtsverbindlich ist. Aus Ausweisung ist grundsätzlich als öffentliche Grünfläche zu verzeichnen (siehe Auszug - die Bebauungsplanung steht in Gänze auf der Homepage der Gemeinde Barleben www.barleben.de unter → Satzungen / B- Pläne → Bebauungspläne Barleben zur Verfügung).

Infolge der Ausweisung wird die Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband Technologiepark Ostfalen empfohlen, hierzu wenden Sie sich gern an Herrn Bernd Fricke (Telefon 3 92 03/649 639, E-Mail fricke@tpo.de).

Der Vollständigkeit halber kann darauf hingewiesen werden, dass die verbleibenden Flurstücke keine Bestandteile eines Geltungsbereiches rechtsverbindlicher Bebauungsplanung sind. Die Ausweisung innerhalb der Flächennutzungsplanung ist grundsätzlich straßenbegleitend als Grünfläche zu verzeichnen. Der Themenbrowser stellt als Nutzungsart „Straßenverkehr“ und als Lagehinweis“ Bundesstraße“ bzw. „Ebendorfer Chaussee“ dar. Der Landesbetrieb Bau - Niederlassung Mitte wurde bereits durch den Fachbereich Finanzen / Liegenschaften über die Sachlage informiert. Auch der Straßenbaulastträger zeigte sich irritiert an der Verfahrensweise des Verkäufers, ein Erwerb maßgeblicher Flächen wurde grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Sofern dann zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten das Erfordernis besteht, den Kaufgegenstand insgesamt zu erwerben, so wird diese Vorgehensweise empfohlen. Diesbezüglich wird dann die Möglichkeit in Betracht gezogen, im Zuge der Vertragsverhandlungen den Landesbetrieb Bau zu beteiligen. Diese Alternative würde dann parallel den Anspruch des Verkäufers bedienen, *dass der Kaufvertrag ... vollständig vollzogen wird, nicht jedoch teilweise.*

Hinweis: Eine Stellungnahme des Erwerbers Y lag bis zum 03.02.2022 dem Fachbereich Bauordnung / Bauleitplanung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen, auch unter hinsichtlich der beabsichtigten Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Zielstellungen, sind die vom Vorkaufsrecht berührten Flurstücke 723, 724, 726, 62/62, 729, 730, 62/63, 733, 62/64, 734, 62/65 und 62/87 der Flur 17, Gemarkung Barleben einer Nutzung als öffentliche Grünfläche zuzuführen. Die erforderliche Rechtfertigung durch die Gründe des Allgemeinwohls ist somit gegeben.

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage: §§ 24 ff. BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«225,00»
-------------------------------	----------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- /Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen (i.d.R.= Kreditbedarf) (Zuschüsse/ Beiträge)	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
Kaufpreis max. 17.000, 00 € zuzüglich Nebenkosten zum Grundstückserwerb (ca. 10%)	€	€ €	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle 11103/0291000 1.2.1
---	--	--

Anlagen

keine