

Beschluss

VO/BV/70-0728/2018

Status: öffentlich

Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Baugesetzbuch (BauGB) für die Flurstücke 14/33 und 14/34 aus Flur 1 in der Gemarkung Sievershagen; Zustimmung zu einer außerplanmäßigen Ausgabe

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Breitrück, Sven

Erstellungsdatum: 09.08.2018

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
28.06.2018	Gemeindevertretung Lambrechtshagen		
23.08.2018	Gemeindevertretung Lambrechtshagen		

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung stimmt der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach von § 24 Baugesetzbuch (BauGB) für die Flurstücke 14/33 und 14/34, aus Flur 1 der Gemarkung Sievershagen zu.

Der Kaufpreis beträgt 15.486,11 €.

Die Gemeinde trägt alle mit der Vorbereitung, notariellen Beurkundung und Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten.

Die Gemeindevertretung stimmt einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 20.000,00€ zur Deckung des Kaufpreises zu.

Beratungsergebnis:

Gremium:

Sitzung am:

TOP:

☐ Einstimmig

☐ laut Beschlussvorschlag

☐ mit Stimmenmehrheit

☐ Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen: _____

Problembeschreibung/Begründung:

Gemäß § 24 Abs. 1 S.1 Nr. 1 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu, sofern es sich um Flächen handelt, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befinden und dort mit einer Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt sind.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 2/3 „Steinfulgen“ der Gemeinde Lambrechtshagen. Dieser Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Zusätzlich ist eine Empfehlung zum Straßenkörperprofil mit der Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche abgebildet, so dass ein Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeleitet werden kann. Gegenwärtig erfolgt für die vorbenannten Grundstücke eine Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche, einschließlich Straßenbegleitgrün auf denen sich die Straßenbeleuchtung und Verkehrszeichen befinden.

Gemäß § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB darf ein entstandenes Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dieser Tatbestand liegt im vorliegenden Fall vor.

Mit der hier beabsichtigten Sicherung der Nutzung der Flächen als öffentliche Straßenflächen werden die städtebaulichen Ziele der Gemeinde umgesetzt. Der hier verfolgte Grunderwerb ist zur dauerhaften eigentumsrechtlichen Sicherung der gewidmeten und öffentlich beanspruchten Flächen erforderlich, sodass die Nutzung für die Allgemeinheit gewährleistet werden kann.

Die hier betroffenen Flächen werden für die öffentliche Straßennutzung benötigt. Im Sinne der Sicherheit und Ordnung soll die Straße, auch in ihrer vorhandenen Dimension, aufrechterhalten und gesichert werden. Die Nutzung der Gesamtflächen ist sinnvoll und geboten.

Der § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB impliziert zudem die Notwendigkeit zur sachgerechten Abwägung privater gegen öffentliche Belange.

Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist hier nach Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der Gemeinde zu treffen.

Die Gemeinde hat seit der Inbetriebnahme die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht übernommen. Die Flächen waren bereits Gegenstand des Erschließungsvertrages aus 1994. Da sie auch zukünftig tatsächlich öffentlich genutzt werden, stehen diese Flächen im Übrigen ohnehin auch den Vertragsbeteiligten im Rahmen des Widmungszwecks zur Verfügung.

Besonders schutzwürdige private Belange, die so stark gewichten, dass die Gemeinde hier von einem Vorkaufsrecht absehen muss, sind nicht bekannt.

Zum Schreiben vom 29.06.2018, zur Anforderung des Kaufvertrages und Anhörung zur Ausübung eines Vorkaufsrechtes, erfolgten durch die Kaufvertragsparteien keine schriftl. Rückmeldungen. Somit wurde eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes zur Kaufpreisbestimmung notwendig. Der ermittelte Verkehrswert der Flurstücke 14/33 und 14/34 beträgt insgesamt 15.486,11€.

Auch nach Abwägung der öffentlichen gegen etwaige private Interessen ist daher festzuhalten, dass die öffentlichen Interessen letztlich überwiegen.

Der Flächenerwerb ist nicht Bestandteil des Haushaltsplanes 2018. Eine Außerplanmäßige Auszahlung ist vorzunehmen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 28.06.2018 beschlossen (Beschluss-Nr. 134-20/18), das Vorkaufsrecht auszuüben und den damit verbundenen Flächenerwerb vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen

(x) Ja, abweichend vom Haushaltsplan

Die Kosten (inkl. Nebenkosten) für diesen Flächenerwerb in Höhe von insgesamt 20.000,00€ entsprechen ca. 0,5% des Gesamtumfanges des Finanzhaushaltes der Gemeinde für das Jahr 2018. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes war nicht vorhersehbar und ist unaufschiebbar. Durch den Beschluss und die Auszahlung einer Kapitalherabsetzung durch den Zweckverband WWAV stehen im PSK 538.4629 aktuell 233.199,78€ für die Deckung zur Verfügung.

Einvernehmen erteilt	fachliche Richtigkeit	haushaltsrechtliche Richtigkeit
Bürgermeister	Fachbereichsleiter/Fachdienstleiterin	Fachdienstleiterin Finanzverwaltung

Anlagen

- Bescheid
- Außerplanmäßige Ausgabe
- Auszug Verkehrswertgutachten

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder des Gremiums weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....
Bürgermeister

.....
stellv. Bürgermeister/in