Stadt Haldensleben
Der Bürgermeister
Bauamt

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 19.12.2022

Beschluss-Nr.: 346-(VII.)/2022

Gegenstand der Vorlage:
Ausübung Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gesetzliche Grundlage:

§§ 24-28 BauGB

Begründung:
Mit Schreiben vom 05.10.2022 wurde seitens eines Notarbüros ein Negativattest bezüglich der Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gem. § 24 BauGB für das Flurstück 168, Flur 11 in der Gemarkung Haldensleben beantragt. Die Mitteilung über die Rechtswirksamkeit des Vertrages wurde seitens des Notarbüros mit Schreiben vom 14.11.2022, Posteingang am 16.11.2022, bekanntgegeben.

Das angefragte Flurstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 08.09.2000 rechtskräftigen B-Planes „Ersatzflächenpool Ohreniederung“. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um im Bereich der südlich gelegenen Flussniederung der Ohre eine geschlossene Fläche von ca. 200 ha Größe als Lebensraum für bedrohte Pflanzen und Tiere, als großräumiges ökologisches Vernetzungselement in der Landschaft und als Erholungsraum für die Bevölkerung wiederherzustellen. Im Bebauungsplan sind die Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Eine konkrete Zuweisung der Fläche zu einem Vorhaben der Stadt Haldensleben als Maßnahmenfläche für Ausgleich- und Ersatz ist bislang aufgrund der Eigentumssituation nicht erfolgt. Es besteht jedoch ein eklatanter Mangel an geeigneten Maßnahmenflächen im Stadtgebiet, sodass ein Rückgriff auf die dafür vorgesehenen Flächen im Ersatzflächenpool wünschenswert ist.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes darf gem. § 24 Abs. 3 BauGB nur ausgeübt werden, wenn dies das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt. In Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechtes in aller Regel durch das Allgemeinwohl gedeckt, wenn das Grundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für einen öffentlichen Zweck bestimmt ist und es von der Sache her ins Eigentum der Gemeinde überführt werden muss. Da die Gemeinde für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zuständig ist, ist das Wohl der Allgemeinheit gegeben. Aufgrund dessen ist die Ausübung des Vorkaufsrechtes gerechtfertigt.

Die Verkehrswertermittlung für das Grundstück hat Gesamtkosten in Höhe von 1.150 € ergeben. Nach § 28 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstückes zu bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis, den Verkehrswert überschreitet. Zweck dieses verkehrswertlimitierenden Vorkaufsrechtes ist es, die Gemeinde vor der Übernahme eines unangemessen hohen Kaufpreises zu schützen. Gemäß aktueller Bodenrichtwertauskunft beträgt der Bodenrichtwert für Wald in diesem Bereich 0,23 €/m², woraus sich der Gesamtwert in Höhe von 1.150 € ergibt. Zwischen den Vertragsparteien wurde jedoch ein Wert von 1,38 €/m², mithin 6.900,00 € vereinbart. Die Fläche stellt sich in der Örtlichkeit als Acker dar. Die Umwandlung in eine Waldfläche ist erst im Rahmen eines erfolgten Eingriffes vorgesehen. Nach hiesiger Einschätzung und unter Berücksichtigung der heutigen wirtschaftlichen Verhältnisse ist ein Wert von 1,38 €/m² für Acker durchaus angemessen. Es wird daher beabsichtigt, das Vorkaufsrecht zu den im Kaufvertrag vereinbarten Konditionen in Höhe von 6.900 € wahrzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 6.900 EUR

HH-Jahr 2023 , KTR: , KST: ,I.-Nr.: I204-001, SK/FK /

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja ☒ nein ☐

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Hauptausschuss	19.12.2022	
Stadtrat	19.12.2022	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Beschlussfassung:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2022 die Verwaltung mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes gem. § 24 BauGB für das Flurstück 168, Flur 11, Gemarkung Haldensleben zu beauftragen.

Hieber
Bürgermeister