

Beschlussvorlage

Erarbeitet von (Amt): Bauamt

Datum: 29.08.2012

TOP:

Sachbearbeiter/-in: Jana Schuldig

Vorlagennummer: III/133/2012

Beschlusnummer:

Nr.	Beschluss-, Beratungsgremium	Öffentlichkeitsstatus	Sitzungstermin
1	Finanz- und Wirtschaftsausschuss	öffentlich	11.09.2012

Betreff:

überplanmäßige Ausgabe auf der HHST 88100.93200

Beschlussvorschlag:

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss der Gemeinde Schkopau beschließt in seiner Sitzung am 11.09.2012 die überplanmäßige Ausgabe gem. § 97 (1) GO LSA in Höhe von 13.000,00 € auf der Haushaltsstelle 88100.93200 zur Wahrnehmung eines Vorkaufsrechts.

Sachverhalt:

Das Flurstück 826 entstand aus dem Vorgängerflurstück 817 und befindet sich im Eigentum der BVVG.

Ein Antrag auf Vermögenszuordnung bezüglich des Gesamtgrundstücks bzw. in Bezug auf die Teilfläche (jetzt Flurstück 826) wurde durch die ehemalige Gemeinde Lochau und in Rechtsnachfolge durch die Gemeinde Schkopau **nicht** gestellt.

Aufgrund dessen wurde die allgemeine Anfrage der BVVG (ohne Datum) am 25.06.2010 durch das Bauamt entsprechend beantwortet.

Mit Schreiben vom 10.02.2011 wurde die Gemeinde Schkopau von der BVVG über die öffentliche Ausschreibung zur Vermarktung der Teilfläche, welche zwischenzeitlich mit der Flurstücksnummer 826 erfasst wurde, in Kenntnis gesetzt.

Dieses Schreiben wurde auch der Ortschaft Lochau übersandt. Diesbezüglich gibt der Bürgermeister Herr Haufe an, dass im Ortschaftsrat darüber gesprochen wurde. Ein Interesse die Teilfläche zu erwerben wurde nach seinem Kenntnisstand **nicht** bekundet und auch **nicht** dokumentiert.

Herr Reinhardt, Matthias (Zur Dahne 1) hat, zwischenzeitlich mit der BVVG einen Kaufvertrag über die (wahrscheinlich) unvermessene Teilfläche abgeschlossen. Der beurkundende Notar begehrt nunmehr von der Gemeinde die Ausstellung eines Negativattestes, dass

- die Gemeinde ein ihr möglicherweise zustehendes Vorkaufsrecht

nicht ausübt.

Hier wird die Auffassung vertreten, dass ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden könnte. Die Entscheidung über die Ausübung/ Nichtausübung des Vorkaufsrechtes ist jedoch in das Ermessen der Gemeinde gestellt.

Zwischenzeitlich wurde die nochmalige Beteiligung des Ortschaftsrates am 16.07.2012 veranlasst. Dieser begehrt nunmehr die Ausübung des Vorkaufsrechtes, welches wie folgt begründet werden kann.

Ein Vorkaufsrecht kann der Gemeinde aufgrund des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 24 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 2 BauGB zustehen.

Das o.g. Flurstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 01.12.2009 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Schkopau. Dieser wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 24.11.2009, Az. 204-21101-E+1.Ä/SK/330 genehmigt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im 2. Ergänzungs- und Änderungsverfahren mit dem Stand „Vorentwurf“ vom März 2012.

Das Flurstück 826 liegt in beiden Planfassungen in der Gebietsausweisung W – Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und kann dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugerechnet werden.

Nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in Gebieten zu, die nach § 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.

Da das betroffene Grundstück dem Bebauungszusammenhang des Wohngebietes „Zur Dahne“ zuzurechnen ist, bezieht sich die Beurteilung eindeutig nach § 34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet.

Auch eine planungsrechtliche Möglichkeit der Überbauung des bisher unbebauten Grundstücks i.S.d. § 34 BauGB ist gegeben.

Da sich jedoch dieses Wohngebiet über die weitläufige Ausdehnung einer Parkanlage charakterisiert, wurde zur Abrundung der Wohnanlage auf dem Flurstück 826 eine ergänzende Parkanlage hergerichtet. Diese soll auch zukünftig für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein.

In diesem Sinn dient dem Wohl der Allgemeinheit nicht nur die öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks, sondern auch der vorhandene Grünstreifen zur optischen Aufwertung des Ortsteils.

Ein Lösungsansatz zur Finanzierung ergibt sich möglicherweise auch in einer nochmaligen Teilung des Flurstücks 826. Diesbezüglich müsste, nach einer gesonderten Vermessung, Herrn Reinhardt die Teilfläche von 172 m² zu einem Preis von 55 EUR pro m² angeboten werden. Wenn sich Herr Reinhardt bereit erklärt, die Teilfläche von 172 m², welche bereits von ihm überbaut worden ist, von der Gemeinde zu erwerben, würde die sich daraus ergebende Summe von 9.460 EUR, nach Kauf zurück an die Gemeinde fließen.

Bei der Gemeinde verblieben demnach die 2.655 EUR für 885 m² zum Preis von 3 EUR pro m² zuzüglich der üblichen Nebenkosten sowie Vermessung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.08.2012 den Beschluss zur Ausübung des Vorkaufsrechtes gefasst, aus diesem Grund sollte der Finanz- und Wirtschaftsausschuss die Bereitstellung der notwendigen Mittel beschließen.

Finanzierung:

Die Ausführung dieses Beschlusses wirkt sich finanziell auf den Haushalt aus:

ja nein

Haushaltsjahr: 2012

Haushaltsstelle: .88100.93200

Betrag: 13.000,00 EUR

einmalig jährlich

Deckungsmittel

- stehen auf der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung

- stehen nicht zur Verfügung

Anlagenverzeichnis:

- Stellungnahme Kämmerei