

Gemeinde Querenhorst - Verwaltungsvorlage Nr. 56

zur Sitzung am: 23.10.2014

(x) Gemeinderat

Beschlussorgan:

(x) Gemeinderat

Tagesordnungspunkt:

**Bezeichnung: Gesetzliches Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Saegerberg – 1. Änderung**

☐	Einmalige Kosten:	
☐	Keine Kosten	

☐	Ergebnishaushalt
☐	Finanzhaushalt (Investition)

Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	

Sollten die Mittel im Budget ausgeschöpft sein, muss der oben genannte Betrag außer-
bzw. überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden!

Folgekosten:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. Nr. 6 BauGB aufgrund der
dargestellten Rechtslage nicht auszuüben.

Sach- und Rechtslage:

Der Samtgemeinde wurde der Verkauf von 26 Baugrundstücken im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Saegerberg – 1. Änderung angezeigt und gebeten, auf das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zu verzichten. Für diese Grundstücke besteht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die Gemeinde Querenhorst grundsätzlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Es sollen alle Baugrundstücke des noch nicht erschlossenen Abschnitts der Erschließungsanlage „Am Finkenspring“ verkauft werden. Bisheriger Eigentümer der Flächen ist die Kreis-Sparkasse Northeim. Käufer von 24 Grundstücken ist Frau Annette Viedt aus Querenhorst. Zwei Grundstücke erwirbt Bürgermeister Reinhard Beckmann. Herr Beckmann kauft die beiden unmittelbar an sein Grundstück „Saegerbergweg 36/38“ angrenzenden Baugrundstücke. Da Herr Beckmann in dieser Angelegenheit persönlich betroffen ist, unterliegt er dem Mitwirkungsverbot nach § 41 Abs. 1 Nr. 1 NKomVG. Dem Mitwirkungsverbot unterliegt außerdem Herr Viedt als Sohn von Frau Annette Viedt nach § 41 Abs. 1 Nr. 3 NKomVG.

Da in dem vorliegenden Fall auf einen Schlag alle Baugrundstücke des noch nicht erschlossenen Abschnitts der Erschließungsanlage „Am Finkenspring“ veräußert werden, soll der Gemeinderat über die Ausübung bzw. den Verzicht auf das bestehende Vorkaufsrecht entscheiden. Es liegt in diesem Fall eine besondere Situation vor, so dass der Gemeinderat nach Auffassung der Verwaltung zu beteiligen ist.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 3 BauGB kann allerdings rechtmäßig nur ausgeübt werden, wenn die Ausübung durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Der Gesetzgeber unterstreicht die Wichtigkeit dieser Voraussetzung dadurch, dass die Gemeinde in § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich dazu verpflichtet wird, den Verwendungszweck bei Ausübung des Verkaufsrechts zu nennen. Nach der Kommentierung zu § 24 BauGB – Dirnberger – in Praxis der Kommunalverwaltung darf das Vorkaufsrecht aber nicht als Instrument der gemeindlichen Bodenbevorratungspolitik und zum Abgreifen des Planungsgewinns gebraucht werden. Der Erwerb von Flächen für öffentliche Zwecke nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt den Tatbestand des Gemeinwohls. Öffentliche Flächen sind allerdings in dem vorliegenden Fall nicht betroffen. Die mit verkauften Stichstraßen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als private Wege festgesetzt. Von daher muss in dieser Hinsicht ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Die Straßenfläche für die geplante Anbaustraße „am Finkenspring“ wurde bereits vor Jahren von der Gemeinde Querenhorst erworben. Sie ist von den getätigten Grundstücksverkäufen auch nicht betroffen.

Das Wohl der Allgemeinheit betreffende Gründe, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen, sind aus Sicht des Unterzeichners in dem vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Außerdem sei an dieser Stelle bemerkt, dass für den Ankauf dieser Flächen Haushaltsmittel nicht zur Verfügung stehen und die Gemeinde daher wirtschaftlich nicht in der Lage ist, einen solchen Grunderwerb überhaupt zu tätigen.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Erschließung dieses Abschnitts der Anbaustraße „Am Finkenspring“ bisher nicht realisiert werden konnte, da trotz angestrebten Enteignungsverfahrens es der Gemeinde nicht gelungen war, den Lückenschluss zwischen dem bereits erschlossenen Abschnitt und den zweiten noch unerschlossenen Abschnitt zu realisieren. Das lag allerdings auch an der geringen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Querenhorst. In dem Enteignungsverfahren hat die Gemeinde Querenhorst 1998 aber zumindest ein Leitungsrecht für die Verlegung der Kanalisation erstritten. Aus diesem Grund wurde die Erschließung zunächst auf den nördlichen Abschnitt beschränkt. Aus Sicht der Verwaltung sollte nach einer Möglichkeit gesucht werden, für diesen Abschnitt eine Erschließung in Richtung Süden zu realisieren. In Zusammenarbeit mit den neuen Eigentümern lässt sich eventuell auch ein solventer Erschließungsträger finden, der die Erschließung im Rahmen eines Erschließungsvertrages übernimmt. Damit würde dann auch ein Rechtsgrund für die Abschnittsbildung für den bereits erschlossenen Abschnitt der Erschließungsanlage „Am Finkenspring“ vorliegen, so dass für diesen Abschnitt die sachliche Beitragspflicht als Voraussetzung für die Endabrechnung der Erschließungsbeiträge nach BauGB entstehen kann.

Grasleben, den 16.10.2014

Der Samtgemeindebürgermeister

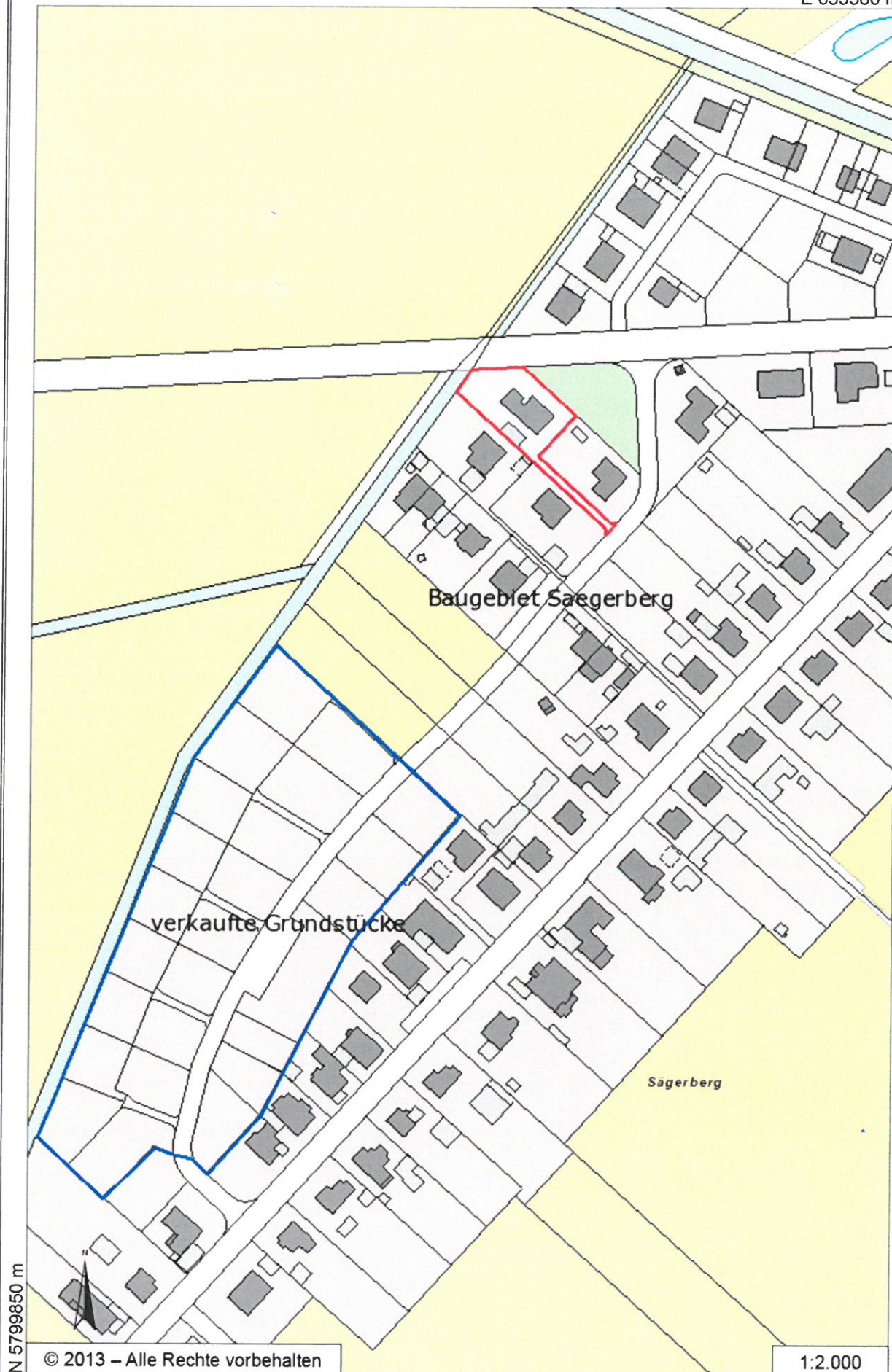
In Vertretung



(Nitsche)

E 633386 m

N 5800373 m



Baugebiet Sägerberg

verkaufte Grundstücke

Sägerberg

N 5799850 m

© 2013 – Alle Rechte vorbehalten

E 633058 m

1:2.000