

Beschlussvorlage
Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bauwesen
Seltmann, Martin

Nummer: **2023/227**
Datum: 17.08.2023
Wiedervorlage:
Aktenzeichen: 622.33
Bezug-Nummer: 2006/290
2011/313
2023/183

Beratungsfolge	Termin	Status
Oberbürgermeister-Dienstberatung	18.08.2023	nicht öffentlich vorberatend
Bau- und Betriebsausschuss	24.08.2023	nicht öffentlich vorberatend
Stadtrat	07.09.2023	öffentlich beschließend

Betreff:

Beschluss zur Wahrnehmung eines Vorkaufsrechts auf der Grundlage von § 24 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch (**Stand 29.08.2023**)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

- Die Stadt Freiberg nimmt zum notariellen Kaufvertrag vom 31. Mai 2023 - UVZ.-Nr. 591/2023 - des Notars Schickerling (Hannover) betreffend u.a. die Flurstücke 4134, 4201, 4202 der Gemarkung Freiberg (Grundbuchblatt 4300, 4311, 4312) das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wahr.

Flurstücks-Nr.: 4134, 4201, 4202
 Grundbuchblätter: 4300, 4311, 4312
 Gemarkung: alle Freiberg
 Größe: 12.154 m², 4.904 m² und 61.318 m²
 Gesamtfläche: 78.376 m²
 Eigentümer: Torsten Fischer
 Laubegaster Straße 2
 01326 Dresden
 (Blatt 4300)
 sowie
 Torsten Fischer und Jörg Fischer
 Laubegaster Straße 2 Tittmannstraße 2
 01326 Dresden 01309 Dresden
 (Blätter 4311 und 4312)

Lage: Münzbachtal, nahe Loßnitzer Weg
(Landwirtschaftsfläche/Grünland/Unland)
Kaufpreisanteil Stadt Freiberg: 236.695,52 € (ermittelter Preis von rd. 3,02 €/m²)
zzgl. Grunderwerbsnebenkosten
Gesamtkosten Stadt Freiberg: 255.500,00 €

Sämtliche mit dem Erwerb verbundene Kosten, wie Grundbucheintragungen, Steuern, Notarkosten, Kosten der Lastenfreistellung, trägt die Stadt Freiberg. Der Verkäufer trägt die Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen.

2. Eine außerplanmäßige Auszahlung im Produktsachkonto 11132500.09100000 Grundvermögen/geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen, Maßnahme 111325-M0038 Kanzleilehngut Halsbrücke in Höhe von 255.500,00 € im Haushaltsjahr 2023.

Die Deckung erfolgt aus der Liquiditätsreserve, Produktsachkonto 61200100.17119010, in Höhe von 255.500,00 €.

Zusammenfassung des Sachverhaltes:

Mit Schreiben vom 19.06.2023 wurde der Stadt Freiberg vom Notariat Schickerling - von Bismark, Hannover der Kaufvertrag Torsten und Jan Fischer (Verkäufer) und Holger Hartlef-Ringleben (Käufer) mit der Bitte um Mitteilung über die Nichtausübung bzw. das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechts gem. §§ 24 ff. BauGB übergeben.

Das Vorkaufsrecht soll zum Zwecke des vorbeugenden Hochwasserschutzes nach § 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wahrgenommen werden.

Vorberatungsergebnis:

Gremium	Beschlussempfehlung (Voten)	abweichender Beschlussvorschlag (Voten)*
Bau- und Betriebsausschuss	7 Ja-Stimmen 2 Enthaltungen mehrheitlich	

* Begründung:

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.06.2023 wurde der Stadt Freiberg vom Notariat Schickerling – von Bismark ein Antrag auf Mitteilung über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung des Vorkaufsrechts zum Kaufvertrag Jens und Torsten Fischer, Dresden (Verkäufer) und Holger Hartlef-Ringleben (Käufer) vom 31.05.2023 übergeben. Gegenstand des Kaufvertrags sind diverse Flurstücke in der Stadt Freiberg und der Gemeinde Halsbrücke mit einer Gesamtfläche von 952.165 m².

Im Stadtgebiet Freiberg sind die Flurstücke 4134 (12.154 m²), 4201 (4.904 m²) und 4202 (61.318 m²) betroffen. Sämtliche Flurstücke befinden sich im Norden des Stadtgebietes an der Gemarkungsgrenze Halsbrücke und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flurstücke als Fläche für Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 4201 und 4202) sowie Fläche für Versorgungsanlagen (Flurstück 4134) dargestellt. Eine Überplanung durch einen verbindlichen Bauleitplan liegt nicht vor.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen ein allgemeines (§ 24 BauGB) oder ein besonderes (§ 25 BauGB) Vorkaufsrecht beim Verkauf von Flurstücken innerhalb des Gemeindegebietes wahrnehmen.

So steht der Gemeinde in diesem Fall nach § 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ein Vorkaufsrecht zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu.

Das Flurstück 4134 liegt unmittelbar am bzw. in unmittelbarer Nähe des Münzbaches. Der gesamte Verlauf des Münzbachs ist seit vielen Jahren im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes der Universitätsstadt Freiberg mit diversen Maßnahmen betroffen. Der hier relevante Teil im Umgriff des Flurstücks 4134 der Gemarkung Freiberg ist dabei noch nicht hochwassertechnisch ertüchtigt worden. Gleichwohl befinden sich Flächen des hier relevanten Erwerbsvorgangs im Planungsbereich des Hochwasserschutzkonzeptes für den Münzbach mit seinen Seitenzuläufen (Beschlussfassungen des Stadtrates der Universitätsstadt Freiberg Nr. 14-26/2006, 3-27/2011). Aufgrund der aufwendigen Plangenehmigungsverfahren und der im Nachgang stattfindenden gegebenenfalls erforderlich werdenden Baumaßnahmen unter Berücksichtigung aller relevanten v.a. wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Auflagen kann aktuell keine sichere Prognose erstellt werden, wann der Bereich v.a. in der Nähe und am Flurstück 4134 der Gemarkung Freiberg hochwassertechnisch aufgearbeitet wird. **Dies gilt auch für die Flurstücke 4101 und 4202, da diese auch abflusstechnisch in Richtung des Münzbach in die Bewertung einbezogen werden müssen.**

Aus diesem Grund soll die Stadt Freiberg für die Zwecke des vorbeugenden Hochwasserschutzes (§ 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) der auf der Gemarkung Freiberg liegenden Flurstücke des hier thematisierten Erwerbsvorgangs (notarieller Kaufvertrag vom 31. Mai 2023 - UVZ.-Nr. 591/2023 des Notars Schickerling, Hannover) das Vorkaufsrecht wahrnehmen. Die Frist zur Wahrnehmung endet drei Monate nach Mitteilung des Kaufvertrages (§ 28 Abs. 2 BauGB).

Zur beabsichtigten Wahrnehmung des Vorkaufsrechts wurden der Käufer und die beiden Verkäufer mit Schreiben vom 09.08.2023 angehört. Die Frist zur Abgabe etwaiger Erklärungen wurde auf den 25. August 2023 gesetzt. Bis einschließlich 21.08.2023 liegen keine Stellungnahmen vor. **Die am 25. August 2023 eingegangene Stellungnahme von Herrn Torsten Fischer wird dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 beigelegt. Zu den einzelnen Gegenständen der Stellungnahme wird in der Sitzung des Stadtrates ausgeführt. Die Stellungnahme führt im Ergebnis nicht dazu, dass die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts nicht mehr vorliegen würden.**

Die hier vorliegende beabsichtigte Beschlussfassung greift den Auftrag aus der Sitzung des Stadtrates vom 6. Juli 2023 auf. Im Rahmen der seinerzeit geführten Diskussion wurde das Thema des vorbeugenden Hochwasserschutzes dargebracht und geprüft.

Finanzielle Auswirkungen:

ja

nein

Investitionsmaßnahme

Allgemein

	Anmerkung	in Euro
Gesamtertrag/Einzahlung:		
Gesamtaufwand/Auszahlung:	Grunderwerb davon Kaufpreis 236.695,52 € davon Grunderwerbsnebenkosten ca. 18.804,48 €	255.500,00
Eigenanteil:		255.500,00

Der Kaufpreis wurde seitens Hochbau- und Liegenschaftsamt aufgrund des vorliegenden Kaufvertrages wie folgt ermittelt:

Laut Kaufvertrag entfällt auf den Grund und Boden ein Anteil des Kaufpreises in Höhe von 2.862.292,70 € bei einer Gesamtfläche von 949.245 m² (952.165 m² abzgl. 2.920 m² gem. KV § 2 Ziffer 1). Daraus ergibt sich ein Quadratmeterpreis von rd. 3,02 €. Die anzukaufende Fläche beinhaltet 78.376 m². Da keine weiteren Informationen vorliegen, wird unterstellt, dass für alle betreffenden Flächen div. Gemarkungen der gleiche Quadratmeterpreis gilt.

Laut Gutachterausschuss des Landkreises Mittelsachsen wird ein durchschnittlicher Bodenrichtwert für Ackerland zum 01.01.2022 in Höhe von 1,43 €/m² bzw. 0,45 €/m² für Grünland ausgewiesen. Die auf die Stadt Freiberg entfallende Kaufpreissumme ergibt sich im weiteren Verfahren.

Es ist vorgesehen die Fläche optimal für den Hochwasserschutz zu nutzen, aufgrund fehlender abschließender Planung zur weiteren Nutzung sind die Folgekosten/- Erträge noch nicht abschließend zu beziffern. Grünlandflächen können eine bedeutende Rolle beim Hochwasserschutz spielen und diesen durch gezielte Maßnahmen verbessern. (Renaturierung, Mulchmad, Extensive Beweidung, Anpflanzung von Gehölzen, Errichtung von Retentionsflächen)

Bei einer späteren landwirtschaftlichen Verpachtung der Flächen kann derzeit ein Pachtpreis von 200,00 €/ha p.a. (Grünland) erzielt werden. Bei 78.376 m² Ankaufsfläche (7,8376 ha) ergibt dies 1.567,00 €/p.a.

Aufwendungen/Auszahlungen:

PSK:	Bezeichnung / Maßnahmen-Nr.:	in Euro
11132500.09100000	Grundvermögen/geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen/Maßnahme 1113255-M0038 Kanzleilehngut Halsbrücke	255.500,00

Eigenanteil:

PSK:	Bezeichnung / Maßnahmen-Nr.:	in Euro
61200100.17119010	Liquiditätsreserve	255.500,00

Formelle Zuständigkeit:

§ 28 Abs. 1 SächsGemO

Materielle Zuständigkeit:

§§ 24, 28 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Beschlussauszug zu BV 2023/183

Anlage 3 - Stellungnahme von Herrn Torsten Fischer