

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-116/2016
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeindevertretung	27.09.2016	öffentlich

Außerplanmäßige Ausgabe für Grundstückserwerb in Priort hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschließt für die notwendigen Erwerbskosten in Priort, „An der Worthe“ (Produkt: 11140, Sachkonto: 15100000 Grundstücke in Entwicklung) eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von maximal 70.000,00 €.

Sachverhalt/ Begründung:

Die damalige Gemeinde Priort hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. P1 „Priort Dorf“ beschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden der Vorentwurf in der Zeit vom 21.02.1994 bis 22.03.1994 und der Entwurf in der Zeit vom 26.09.1994 bis 12.10.1994 für die Bürger öffentlich ausgelegt. Einwendungen / Stellungnahmen zu den Entwürfen wurden seitens der Bürger nicht vorgebracht. Die Gemeindevertretung Priort hat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und mit der öffentlichen Bekanntmachung ist dieser am 17. Mai 1997 in Kraft getreten.

Eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz erfolgte im Jahre 2002. Die geänderten Planunterlagen – Bebauungsplan Nr. P 1 „Priort Dorf“, 1. Änderung wurden für die Bürger öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 26.11.2001 bis 04.01.2002 und nochmals vom 25.10.2002 bis 29.11.2002. Nach Abschluss des Verfahrens wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 1 „Priort Dorf“ als Satzung beschlossen und ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 07.08.2003 in Kraft getreten.

In Umsetzung dieses Bebauungsplanes soll die Straße „An der Worthe“ gerade durchgeführt werden, hierzu ist ein Grundstückserwerb durch die Gemeinde Wustermark erforderlich. Seit langer Zeit versucht die Verwaltung, die für die geradlinige Verlängerung der Straße „An der Worthe“ notwendige Fläche zu erwerben. Der Eigentümer dieser Fläche ist nun endlich bereit, eine Einigung mit der Gemeinde herbeizuführen.

Bei Setzung von Grundstückseinfriedungen von den anliegenden Eigentümern des zurzeit unbefestigten Weges „An der Worthe“, ist diese Verkehrsfläche aufgrund ihrer Breite nur noch bedingt nutzbar. Ein grundhafter Ausbau dieses Straßenabschnittes ist aufgrund der vorhandenen Breite unter Beachtung der notwendigen Kurvenradien für die Feuerwehr und Müllentsorgung, Entwässerungsmulden und Straßenbeleuchtung nicht möglich (vgl. beiliegende Anlage mit der Stellungnahme des FB III).

Ein grundhafter Ausbau dieser geschwungenen Verkehrsführung ist wesentlich teurer als der geradlinige Ausbau der Straße. Die Kosten hierfür werden entsprechend Satzung auf die Anlieger umgelegt und belaufen sich auf ein vielfaches der Kosten, die zur Herstellung der geradlinigen Verkehrsführung entstehen würden.

Bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden den vorderen Anliegern, der Flurstücke 49 und 50 eine grundbuchlich gesicherte Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingeräumt und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Havelland eingetragen. Dies entspricht dem Erfordernis der Festsetzungen des B-Planes und den baurechtlichen Vorschriften zur Erschließung von Baugrundstücken gemäß §§ 1018 ff und §§ 1090 ff BGB und § 65 Brandenburgische Bauordnung. Eine gesicherte Erschließung setzt gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) voraus, dass das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, dies wäre auf den vorderen 25 Metern des Flurstücks 208 der Flur 1 in der Gemarkung Priort dadurch weiterhin gesichert. Die Nutzung einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche „Neue Chaussee K 6304“ ist rechtlich gesichert. Demnach sind die zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen zu übernehmenden Verpflichtungen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des zu belastenden Grundstücks zu Gunsten der Gebietskörperschaft rechtlich zu sichern, die die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt. Die Erfordernisse nach § 30 Abs. 1 und § 123 ff BauGB liegen vor.

Der mit Beschlussdrucksache Nr. B-097 vom 24.09.2015 beschlossene Grundstückstauschvertrag der Flurstücke 207 und 208 kommt aufgrund von Widrigkeiten mit der Gläubigerin der auf den Flurstücken lastenden Grundschulden aus folgenden Gründen nicht zu Stande:

Die Gläubigerin hat das Zwangsversteigerungsverfahren beantragt und mit Beschluss des Amtsgerichts Potsdam ist die Zwangsversteigerung angeordnet worden. Der Zwangsversteigerungsvermerk ist im Grundbuch von Priort Blatt 686 in Abteilung II unter lfd. Nr. 5 eingetragen worden. Der Termin zur Zwangsversteigerung der Flurstücke 206 und 207 ist auf den 26.10.2016 beim Amtsgericht Potsdam festgesetzt. Es war unvorhersehbar, dass die Gläubigerin die Versteigerung beim Gericht durchsetzen wird, ohne sich vorab mit der Gemeinde auf gütliche Art und Weise zu einigen. Die Unaufschiebbarkeit der Entscheidung über diese Beschlussvorlage ist aufgrund des in Kürze stattfindenden Versteigerungstermins gegeben.

Der Eigentümer des Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken 206 und 207 der Flur 1, wird die Trennung der Flurstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuches durch Eintragungsantrag unter gesonderter laufender Nummer veranlassen. Die weitere Vorgehensweise ist jedoch nicht klar, insbesondere ob die Eintragung der Flurstücke unter gesonderter lfd. Nr. bis zum Zwangsversteigerungstermin erfolgen wird und ein separater Erwerb der Verkehrsfläche möglich ist. Die Zustimmung der Gläubigerin ist hierfür erforderlich und eine abschließende Entscheidung nicht vorhersehbar.

Die Gläubigerin stellt an die Gemeinde Forderungen, die nicht erfüllt werden können. Hier insbesondere die Belastung des privaten Eigentums Flur 1 Flurstück 173 mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten. Die Gemeinde hat hier keine Mitwirkungs- bzw. Handlungsbefugnis.

Nur mit dem Erwerb des Flurstücks 207 der Flur 1 in der Gemarkung Priort kann die bereits im Haushalt 2017 eingeplante Baumaßnahme der geradlinigen Verkehrsführung zur Chaussee begonnen werden.

Wird die Gläubigerin ihren bisherigen Weg weiter bestreiten und ihre Zustimmung zum freihändigen Erwerb der Verkehrsfläche nicht geben, sondern eine Beteiligung der Gemeinde Wustermark an der Grundstücksersteigerung notwendig sein, so ist die Gewichtung der Priorität dieses Vorhabens als sehr hoch einzustufen. Die Gläubigerin teilte mit, dass eine separate Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens nur für das Flurstück 207 nicht möglich ist. Sie stellt der Gemeinde Wustermark mit E-Mail vom 06.09.2016 anheim, im Zwangsversteigerungstermin ein Gebot für die Flurstücke 206 und 207, welche (nur) gemeinsam ausgedoten werden können, abzugeben. Alternativ schlägt die Gläubigerin vor, den Eigentumsübergang an einen möglichen Ersteher abzuwarten. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist im Falle einer Zwangsversteigerung ausgeschlossen, sodass hier nicht einmal auf diesem Wege der Erwerb möglich wäre. Um der Gemeinde Wustermark jedoch nicht jegliche Handlungsbefugnis und Einflussnahme zu nehmen, ist die Entscheidung über diesen Beschlussvorschlag notwendig.

Sollte sich die Gläubigerin nicht auf den getrennten Erwerb der Verkehrsfläche durch die Gemeinde und das Bauland an einen etwaigen Dritten einlassen, soll die Gemeinde auch das Bauland, welches derzeit einen Bodenrichtwert von 40,00 €/qm hat, zu einem Kaufpreis von maximal 60,00 €/qm

käuflich erwerben oder sich im Zuge des Zwangsversteigerungstermins an der Ersteigerung beteiligen. Die entsprechende Beschlussvorlage (B-114/2016) wurde für die Sitzung des Hauptausschusses am 22.09.2016 eingebracht.

Der Bodenwert des Flurstücks 207 (Verkehrsfläche) beträgt 390,00 €, dieses würde nach dem Erwerb bei der Gemeinde verbleiben. Der Bodenwert des Flurstücks 206 beträgt 44.400,00 €. Erfahrungen aus derzeitig stattfindenden Grundstücksverkäufen zeigen, dass Käufer durchaus bereit sind, mehr als den doppelten Bodenrichtwert zu bezahlen. Bei einem Verkauf des Flurstücks 206 könnte die Gemeinde durchaus auch einen Gewinn erwirtschaften.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Es werden Gesamtkosten in Höhe von ca. 2.000,00 € bis zu ca. 70.000,00 € anfallen, die unter Vorbehalt der Zustimmung des Hauptausschusses als außerplanmäßige Ausgabe durch Mehreinnahmen des Produkts 11140 Sachkonto 49311000 beglichen werden können.

Produkt 11140 Sachkonto 49311000, Haushaltsansatz 2016:	30.000,00 €
<u>Grundstücksverkäufe Anordnungssoll 2016:</u>	<u>123.685,00 €</u>
Mehreinnahmen 2016:	93.685,00 €

Die Deckung für diese Grundstückserwerbskosten in Höhe von bis zu 70.000,00 € sind durch Mehreinnahmen aus Grundstücksveräußerungen Produkt 11140 Sachkonto: 49311000 demgemäß gesichert.

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahme des Fachbereich III

Az.: II/7 23.31.04
16.09.2016