

Vorlage	156	2019	Zum Beschluss Öffentlich								
TOP: Verzicht gemeindliches Vorkaufsrecht - Teilfläche ehem. August-Tiemann-Sportplatz											
Kosten €:		Hsh.-Stelle:		Hshjahr: 2019							
Produktkosten €:											
Mittel stehen											
			Beratungsergebnis:								
Beratungs- folge	Sitzungs- termin	TOP	einst.	ja	nein	Enth.	Sachbearbeiter/in				
VA	5.12.2019										
Rat CLZ	12.12.2019						Aktenzeichen	61.32			
							Datum				
							Protokollauszug erforder- lich	x			
Beteiligte Stellen:											
	1	2	3	4	Stabstelle Stadtplan- nung...	Stabstelle Digitali- sierung...	GB	PR	81	Stadtw.	KBG
Protokoll- auszug er- forderlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussvorschlag:

1. Es wird festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes für die Flurstücke 574/128, 573/127 und 572/116, Flur 2, Gemarkung Clausthal gemäß § 24 (1) Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 24 (3) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht vorliegen.
2. Der Verwaltungsausschuss legt den Sachverhalt gemäß § 58 (3) Satz 3 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) dem Rat zum Beschluss vor.

Begründung:

Die Eilbedürftigkeit dieses Vorgangs ergibt sich einmal aus der gesetzlichen Frist gemäß § 28 (2) BauGB, dass das Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des beurkundenden Notars gegenüber dem Käufer ausgeübt werden kann. In diesem Fall hat der Notar mit Schreiben vom 4. November 2019 den Verkauf angezeigt; der Brief ging am 11. November 2019 bei der Stadt ein.

Der bisherige Eigentümer hat mit Vertrag vom 7. Oktober 2019 vier Flurstücke des ehemaligen August-Tiemann-Sportplatzes an der Adolf-Ey-Straße Clausthal-Zellerfeld verkauft.

Um den Kaufvertrag vollziehen zu können, bedarf es u. a. eines Zeugnisses der Stadt, dass ein Vorkaufsrecht nach § 24 ff BauGB nicht besteht oder aber nicht ausgeübt wird. Für diese beiden unterschiedlichen Fälle sind die Entscheidungskriterien im BauGB genau vorgegeben.

Für das nun verkaufte Flurstück 129/26 (im Lageplan rot markiert) steht der Stadt **kein Vorkaufsrecht** zu und sie bescheinigt dies lediglich als Geschäft der laufenden Verwaltung gegenüber dem Notar / Käufer.

Für die anderen drei Flurstücke (im Lageplan grün gekennzeichnet) stünde der Stadt ein **Vorkaufsrecht** zu, wenn bestimmte gesetzliche Anforderungen erfüllt sind.

In der abschließenden Auflistung des § 24 (1) Satz 1 BauGB gibt es nur einen Fall, der für diese Flurstücke ein Vorkaufsrecht begründen könnte: Laut Nr. 6 steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu „in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 (2) vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind“. § 30 und § 33 scheiden aus, weil es keinen Bebauungsplan gibt. § 34 liegt vor, weil das Gelände im unbeplanten Innenbereich liegt und die Eigenart der näheren Umgebung einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach Baunutzungsverordnung entspricht. Es bestünde also im Grundsatz ein Vorkaufsrecht,

Jedoch darf gemäß § 24 (3) Satz 1 BauGB ein bestehendes Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das „Wohl der Allgemeinheit“ dies rechtfertigt. Entscheidend ist, dass die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts eine dem Gemeinwohl dienende Nutzung sichern will. Es müssen Interessen sein, die zum gemeindlichen Aufgabenkreis gehören und einen städtebaulichen Bezug haben. Diese Anforderungen sind beim vorliegenden Verkauf der Sportplatz-Flurstücke nicht erfüllt. Im Ergebnis könnte hierzu die Ausübung des Vorkaufsrechts zum „Wohl der Allgemeinheit“ nicht gerechtfertigt werden.

Auf Grund der städtebaulichen Bedeutung der großen Freifläche wird empfohlen, dass der gemäß § 76 (2) Satz 1 NKomVG zuständige Verwaltungsausschuss den Sachverhalt gemäß § 58 (3) Satz 3 NKomVG dem Rat zur Beschlussfassung vorlegt.

Übersichtskarte mit den Verkaufsflächen aus dem Kaufvertrag

