



SITZUNGSVORLAGE

Vorlage-Nr.: 2019/XVIII-1659

Datum: 12.03.2019

Fachdienst Angelegenheiten der städtischen Gremien **Az.:**

Vorlage erstellt von: Herr Lars Sturmfels

Fachbereichsleitung: Beilstein, Theo

Beratungsfolge:

| Gremium | am | Status |
|-----------------------------|------------|------------|
| Stadtverordnetenversammlung | 28.03.2019 | öffentlich |

Anfrage der FDP-Fraktion-Baugebiet „Dieburg West,,

Sachverhalt und Beschlussvorschlag:

Die FDP-Fraktion bittet den Magistrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie stellt sich die Struktur und Zusammensetzung der Flurstücke im Plangebiet aktuell dar? (Anzahl, mittlere Größe, Eigentümerstruktur)

Antwort der Verwaltung:

Dieburg West besteht aus Acker- und Grünlandflächen im Streubesitz. In städtischem Besitz sind das Koppelseeichen, der Wolfgangsee nebst Vorteich, eine Unlandfläche nördlich des Wolfgangsees sowie 2 Ackerlandflächen von ca. 1000 bzw. 2000m². Genauere Aufstellungen liegen weder im Fachbereich Bauen noch im Fachbereich Finanzen und Liegenschaften vor.



2. Die AG Aumann/Früchtenicht hat zum Zeitpunkt der Vorlage ihres Planungsvorschlags zu erkennen gegeben, sie habe sich einen Großteil der Liegenschaften „gesichert“, u.a. durch Vorverträge etc. Inwieweit verfügt heute die AG konkret über grundbuchrechtlich verankertes Realeigentum oder sonstige Ansprüche im Plangebiet?

Antwort der Verwaltung:

Unseres Wissens nach sind die Verträge nicht verlängert worden. Zugriff auf das Grundbuch haben wir nicht.

3. Gemäß BauGB verfügt die Stadt Dieburg seit Jahren über ein Vorkaufsrecht im Plangebiet (auf Grund der Ausweisung als künftige Siedlungserweiterung im FNP). Wie viele Grundstückstransaktionen gab es im Plangebiet insgesamt in den letzten fünf Jahren? Inwieweit hat die Stadt Dieburg hierbei von ihrem Vorverkaufsrecht Gebrauch gemacht? Sofern und soweit die Stadt Dieburg von einer Ausübung des Vorkaufsrechts abgesehen hat: Warum erfolgte keine Anwendung des Vorkaufsrechts?

Antwort der Verwaltung:

Im Bereich Dieburg West wurden im Oktober 2015 und insgesamt in den letzten 5 Jahren sechs Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen für den Bereich Dieburg West (Im Sticketes, Die Limbachswiesen, Auf die Limbachsruh und den Herrnweg) der Stadt Dieburg abgegeben. Gem. §24 BauGB hätte der Stadt ein Vorkaufsrecht zugestanden, für Grundstücke:

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,

4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Die Frage war bereits mit den Vorlagen 2016/XVIII-0129 und 2016/XVIII-0163 aus 2016 beantwortet worden, auf die verwiesen werden kann.

Vorlage 2016/XVIII-0163 wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2016 unter TOP 18 zur Kenntnis genommen.

A) Auszug 2016/XVIII-0129

„In der Magistratssitzung vom 23.06.2016 wurden Fragen zum Vorkaufsrecht gestellt. Das Vorkaufsrecht ist in den §§ 24 ff. BauGB geregelt. Da die Vorgaben, wann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, sehr eng ausgelegt sind, kommt es kaum vor, dass die Stadt Dieburg überhaupt die Möglichkeit hat, das Vorkaufsrecht auszuüben. Die Stadt Dieburg erhält jeden Kaufvertrag von Grundstücken in der Gemarkung Dieburg und muss über die Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts einen Bescheid an den Notar erlassen. Die Vorentscheidung über das Vorkaufsrecht wird in Absprache mit dem Bürgermeister, dem Fachbereich Bauen und dem Fachbereich Liegenschaften getroffen. Sofern die Stadt Dieburg ein Vorkaufsrecht hat, obliegt die endgültige Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Magistrat, da es sich letztendlich um einen Grundstückskauf handelt. In den Fällen, in denen die Stadt Dieburg kein Vorkaufsrecht hat, wird der Bescheid vom Fachbereich Bauen ohne Rücksprache erlassen.“

B) Auszug 2016/XVIII-0163

1. Bedeutet dieses, dass die Stadt Dieburg im Bereich des Gebietes Dieburg-West ein Vorkaufsrecht auf unbebaute Grundstücke tatsächlich ausüben wird?

Antwort der Verwaltung:

Diese Entscheidung liegt beim Magistrat. Die Stadt Dieburg hätte zumindest die Möglichkeit das Vorkaufsrecht auszuüben, da das Gebiet „Dieburg West“ im Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan, 2. Änderung vom 11.03.1974) als Wohngebiet ausgewiesen ist. Ein Umlegungsverfahren wurde bisher nicht eingeleitet.

2. Wurden in diesem Bereich in den letzten 5 Jahren Grundstücksverkäufe getätigt, bei denen die Stadt auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet hat?

Antwort der Verwaltung:

*Ja, die Arbeitsgemeinschaft Aumann / Fruchtenicht hat in diesem Bereich Grundstückskäufe getätigt. Auf ein Vorkaufsrecht wurde verzichtet, da nicht absehbar war, dass die Stadt Dieburg selbst an einer Entwicklung des Gebietes interessiert ist. Vgl. hierzu den Kommentar zu § 24 BauGB in Praxis der Kommunalverwaltung: „Jedenfalls darf das Vorkaufsrecht **aber nicht als Instrument der gemeindlichen Bodenbevorratungspolitik** gebraucht werden. Insbesondere wäre es rechtsfehlerhaft, wenn sich die Gemeinde über*

das Vorkaufsrecht Grundstücke beschaffen würde, die überplant und dann unter Abschöpfung des Planungsgewinns an Dritte weiterveräußert werden sollen. Deshalb ist vor allem die Ausübung des Vorkaufsrechts ... nur in seltenen Fällen zu rechtfertigen.“ Die Kaufverträge der Arbeitsgemeinschaft werden erst wirksam, wenn die Stadtverordnetenversammlung für die Arbeitsgemeinschaft die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt.

3. Hat die Stadt Dieburg in diesem Bereich bereits das Vorkaufsrecht ausgeübt? In wie vielen Fällen?

Antwort der Verwaltung:

Nein, in diesem Bereich wurde bisher kein Vorkaufsrecht ausgeübt. Vgl. auch hier das obige Zitat.

- 4. Beabsichtigt die Stadt Dieburg im Falle künftiger Grundstückstransaktionen im Plangebiet von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen?**

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der gesetzlich zulässigen Randbedingungen ja.