

STADT EBERSWALDE

Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0702/2022**

Datum: 01.07.2022

zur Behandlung in Sitzung:

- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Vorkaufsrechtsausübung gemäß § 24 ff. BauGB für das Grundstück der
Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 1252 der Stadt Eberswalde**

Beratungsfolge:

Stadtverordnetenversammlung	19.07.2022	Entscheidung
-----------------------------	------------	--------------

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung zieht die Entscheidungskompetenz über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24, 28 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 3 BbgKVerf betreffend das Grundstück an der Jägerstraße, Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 1252 an sich. Auf eine Vorberatung in Ausschüssen wird verzichtet.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt zum Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, betreffend das Grundstück an der Jägerstraße, Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 1252, welches sich im Bebauungsplan Nr. 608 „Märkische Heide I“ + 1. Änderung in der aktuellen Fassung als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt ist, zum Verkehrswert von 70.000,00 Euro. Die Verwaltung wird beauftragt, das Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt auszuüben und umzusetzen.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlage

Lageplan

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein					
a) Ergebnishaushalt:					
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
				€	€
				€	€
				€	€
				€	€
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer: 23080001)					
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung
2022	Auszahlung	11.17.	782100	600.000,00 €	70.000,00 €
				€	€
				€	€
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Erläuterung: Die Mittel für den Grunderwerb stehen im Teilhaushalt des Liegenschaftsamtes zur Verfügung. Auswirkungen auf laufende Grunderwerbsvorhaben sind hierdurch nicht gegeben.					
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima: <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ					
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

I.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 03.05.2022 wurde das Grundstück mit der katasterlichen Bezeichnung Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 1252 und einer Größe von 17.082 m² (laut Grundbuch) verkauft. Der beurkundende Notar informierte die Stadt Eberswalde hierüber mit Schreiben vom 09.05.2022, das am 10.05.2022 bei der Stadt Eberswalde eingegangen ist.

Das Grundstück Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 1252 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 608 „Märkische Heide I“ + 1. Änderung (nachfolgend nur BPL Nr. 608 genannt), der für das in Rede stehende Grundstück „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festsetzt. Die Grundstücksfläche stellt sich als Sukzessionsfläche dar.

Mit Anhörungsschreiben vom 16.06.2022 unterrichtete die Stadt Eberswalde die Kaufvertragsparteien darüber, dass der Stadt Eberswalde an dem Grundstück, für das im BPL Nr. 608 die öffentliche Grünfläche – Parkanlage festgesetzt ist, ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zustehe.

Den Vertragsparteien wurde die Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 04.07.2022 eingeräumt.

Bislang sind auf der Verkäuferseite und Käuferseite keine Stellungnahmen abgegeben worden. Der potenzielle Käufer hat ein Anwaltsbüro beauftragt. Der Prozessvertreter beantragt Akteneinsicht und die Verlängerung der Frist zur Stellungnahme bis zum 29.07.2022. Dieser Antrag befindet sich in Bearbeitung.

II.

Die Stadtverordnetenversammlung zieht die Entscheidungskompetenz über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24, 28 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 3 BbgKVerf betreffend das Grundstück Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 1252 an sich. Auf eine Vorberatung in den Ausschüssen wird verzichtet.

Der Ankauf des in Rede stehenden Grundstücks begründet sich auf öffentliche Belange und zum Wohl der Allgemeinheit.

Aufgrund der Festsetzung des Grundstücks als öffentliche Grünfläche – Parkanlage im Bebauungsplan Nr. 608, in der aktuellen Fassung der 3. Änderung 14.11.2011 steht der Stadt Eberswalde das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt, weil die Stadt Eberswalde das Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans gestalten und nutzen wird.

Im BPL werden folgende Erwägungen angestellt. Die Nord-Süd-Straßen bilden die wesentlichen Sichtachsen innerhalb des Gebiets. Das Straßen- und Bebauungsraster der alten „Siedlung Märkische Heide“ ist optisch und tatsächlich in die Landschaft integriert. Die geringe Grundflächenzahl belegt den Charakter einer „Siedlung in der Mark“, einer schlicht gehaltenen Arbeitersiedlung, die an die Idee der Gartenstädte des 19./20. Jahrhunderts erinnert. Die äußere Einbettung in die angrenzenden Kiefernwälder ist als unverwechselbares prägendes Element zu werten.

Die Grünflächen an der östlichen Grenze des Plangebiets werden weitgehend erhalten und unter Verzicht auf die Sportanlage zum öffentlichen Quartierspark mit Spielfunktion sowie zum ökologischen Ausgleich umgestaltet und erweitert. In Nord-Süd-Richtung dienen diese Flächen unter Einbezug der Flurstücke der ehemaligen Eisenbahnstrecke der Schaffung eines durchgehenden Grünzuges und gleichzeitig der Vernetzung der Finowkanalzone und der freien Landschaft.

Die Festsetzungen aus dem BPL sichern gezielt die Grünfläche. Parkähnliche Gestaltung der öffentlichen Grünfläche: Die Anlage einer intensiv durchgrüneten öffentlichen Grünfläche berücksichtigt den Bedarf an hochwertigen Aufenthaltsflächen. Darüber hinaus stellt diese ökologisch stark aufgewertete Fläche ein wichtiges Verbindungselement zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Grün- bzw. Waldflächen dar. Die öffentliche Parkanlage ist als offene Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzgruppen anzulegen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist die Anlage von Spiel- und Sportflächen allgemein zulässig. Wege sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet wird. Der Anteil vollversiegelter Flächen darf 5 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Für die Bepflanzung sind nur Arten zulässig, die dem naturnahen Spektrum und den in der Umgebung typischen Arten entsprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB).

Das 17.082 m² große Grundstück mit der katasterlichen Bezeichnung Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 1252 ist eine Sukzessionsfläche. Um 1901 wurde auf dem Grundstück ein Sportpark eingerichtet, u. a. mit einer Radrennbahn, einem Schießstand, einer Kegelbahn und Tanzstätte. Nach 1945 wandelte sich der Sportpark zum Kulturhaus der sowjetischen Fliegergarnison. Nach Nutzungsaufgabe verfielen die Gebäude und wurden abgerissen. Es wird davon ausgegangen, dass Fundamentreste im Erdboden verblieben sind. Nun wird die erstmalige Herstellung des Grundstücks nach der im Bebauungsplan genannten Festsetzung „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ angestrebt. Zur Realisierung der Bebauungsplanfestsetzung wird das Grundstück von etwaig vorhandenen Bebauungsresten geräumt und nach den Vorgaben der Stadtverordnetenversammlung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage gestaltet.

Nach Herstellung der Parkanlage wird diese entsprechend gewidmet.

Damit ist zur Durchführung des Bebauungsplans der Erwerb des Grundstücks erforderlich. Der derzeitige Zustand des Grundstücks entspricht nicht dem Ausbaustandard einer städtischen öffentlichen Grünfläche, so dass auch hier die Verwendung des Grundstücks zur Herstellung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans geboten ist, § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB, zumal diese der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung stehen soll. Hierfür bedarf es der Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Das Grundstück könnte auf der Grundlage des BPL Nr. 608 zur Durchführung des festgesetzten Verwendungszwecks auch enteignet werden, § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Nun haben die Verkäufer mit dem Kaufvertrag vom 03.05.2022 dokumentiert, dass sie ihre Eigentumsposition an dem Grundstück freiwillig aufgeben wollen. Weil die Stadt Eberswalde auf der Fläche die fachgerechte Herstellung einer öffentlichen Grünfläche anstrebt, ist die Ausübung des Vorkaufsrechtes auch durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Grundstücksfläche als öffentliche Grünfläche ist eine Gemeinbedarfsfläche, somit jeglichem Gewinnstreben entzogen und einer dauerhaften Zweckbindung unterworfen.

Durch die Festsetzung im BPL Nr. 608 dient das Grundstück dem Gemeinbedarf und ist mit dem für die Allgemeinheit bestimmten Einrichtungen und Pflanzungen zu versehen.

Der Kaufpreis wurde nach § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB im Sinne von § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nach den enteignungsrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 93 ff. BauGB ermittelt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde der Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Barnim, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim herangezogen. Der Kaufpreis für öffentliche Grünanlagen wird dort im Mittel mit 4,00 Euro und einer Spanne von 1 Euro bis 9,00 Euro ausgewiesen (siehe S. 56 des Grundstücksmarktberichtes 2021 des Landkreises Barnim).

Dementsprechend entspricht der Kaufpreis laut notariellem Grundstückskaufvertrag vom 03.05.2022 dem Verkehrswert für das Grundstück (70.000,00 Euro \cong 17.082 m² x 4,099 Euro). Mithin erfolgt kein preislimitiertes Vorkaufsrecht.

Der Zugang auf die öffentliche Grünfläche erfolgt über die öffentliche Straße „Zum Samithsee“. Hier befindet sich das Grundstück der Stadt Eberswalde mit der katasteramtlichen Bezeichnung Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 71, welches Teil der öffentlichen Grünfläche laut BPL Nr. 608 ist und dessen Herstellung zur öffentlichen Grünfläche gemeinsam mit dem hier in Rede stehenden Grundstück erfolgt. Die gemeinsame zeitliche Herstellung der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage ist dem Erfordernis einer abgestimmten ordnungsgemäßen Gesamtkonzeption der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage geschuldet. Das städtische Grundstück, welches Teil der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage wird, hat eine Breite von rund 12 Meter und eine Tiefe von rund 45 Meter (Größe rund 500 m²).

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Durch das Ausüben des gesetzlichen Vorkaufsrechts soll die Sicherung der Grünfläche erreicht werden. Eine Entwicklung als Grün- und Freifläche wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.