



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
09.06.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Frau Dauth

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Verkauf einer Teilfläche aus dem Flurstück 103/24 der Gemarkung Niederschlema (ca. 2.060 m²)

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Verwaltungsausschuss	29.06.2022	öffentlich	beschließend	063/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:

Beschluss:

Der Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt eine Teilfläche des Flurstückes 103/24 der Gemarkung Niederschlema (ca. 2.060 m²) zur Nutzung als Gartengrundstück zum Kaufpreis von 8.000,00 € zu veräußern.

Der Kaufpreis entspricht dem vollen Verkehrswert.

Rechtliche Grundlagen:

SächsGemO, Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in ihrer derzeit geltenden Fassung

Sachverhalt:

Angaben zum Flurstück: Flurstück 103/24 der Gemarkung Niederschlema

GBL.: 533 von Niederschlema

Lage: Edelhofweg

Gesamtgröße: 23.108 m², davon eine Teilfläche von ca. 2.060,00 m²

Nutzungsart: unbestockter Wald - saniertes unbebautes Grundstück

Erwerber: Silke und Andreas Pukownick, Edelhofweg 3, 08301 Bad Schlema

Die Teilfläche grenzt unmittelbar an das Wohngrundstück der Familie Pukownick, Flurstück 103/15 der Gemarkung Niederschlema, an. Aus diesem Grund möchte die Familie Pukownick diese Fläche als Zukauffläche erwerben.

Das Flurstück 103/24 der Gemarkung Niederschlema war aus Wismut-Zeiten belastet. Nach Rodung des Baumbestandes wurde durch die Wismut GmbH-Projektträger des Freistaates Sachsen für die Sanierung der Wismut Altstandorte - diese Fläche saniert.

Das Flurstück 103/24 der Gemarkung Niederschlema ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tourismus, Sport, Freizeit nach § 11 BauNV dargestellt. Mit Beschluss-Nr. 116/2020-STR beschloss der Stadtrat dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen. Im Vorentwurf ist diese Fläche als Mischgebiet nach § 6 BauNV dargestellt. Die Planreife der 2. Änderung ist bislang nicht erreicht.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, ein Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist für das Grundstück nicht gefasst.

Das Flurstück befindet sich im Außenbereich.

Der § 35 BauGB findet Anwendung. Nach § 35 Abs. 2 BauGB sind im Außenbereich nur Vorhaben zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung keine öffentlichen Belange beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine befristete Waldumwandlung der gesamten sich innerhalb der Sanierungsfläche befindlichen Waldfläche zum Zwecke der Baufeldfreimachung für die Sanierung des Flurstückes 103/24 wurde genehmigt.

Gemäß dem Bescheid vom 30.10.2018 ist die umgewandelte Waldfläche bis zum 31.12.2022 wieder aufzuforsten.

Die Stadt Aue-Bad Schlema verfolgt das Ziel, die befristet umgewandelte Waldfläche nach Abschluss der Sanierungsarbeiten einer gewerblichen bzw. sonstigen Nutzung zuzuführen. Die Ersatzforstung soll flächengleich auf städtischen Grundstücken erfolgen.

Die Genehmigung einer dauerhaften Umwandlungsgenehmigung kann nur erfolgen, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die v. g. Nutzung herbeigeführt werden.

Das Grundstück wurde im Internetportal der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema angeboten. Familie Pukownick hat ein Angebot in Höhe des Verkehrswertes abgegeben.

Für das Grundstück liegt ein Verkehrswertgutachten vom zertifizierten Sachverständigen, Herrn Dipl. Bauing. Claus Viertel vor.

Bewertung Grund und Boden:

Ausgangsbasis ist der vom Gutachterausschuss ausgewiesene durchschnittliche Gewerbebaulandwert in Höhe von 10,00 €, wobei zurzeit nur eine Bauerwartung als Gewerbebauland vorhanden ist, das noch keine Planungsreife aufweist.

Unter Beachtung verschiedener Faktoren z. B. Lage, Bebaubarkeit, Zuschnitt, Befahrbarkeit, Infrastruktur, Gelände (sehr stark hängig), Sonstiges (Bergbauggebiet, alter Wismut Standort, private Grundstücksentwässerungsanlagen), wurde ein modifizierter Bodenwert von 4,00 €/m² ermittelt.

2.060 m ² x	4,00 €/m ²	=	8.240,00 €
gerundet:			8.000,00 €

abgestimmt mit:

Anlagen: Lageplan, Luftbild

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Da die Veräußerung zum Verkehrswert erfolgt, gibt es keine Einwände der Finanzverwaltung.

gez. Kohl
Oberbürgermeister

Version:30.07.21
Druck: 14.06.2022