



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. 20.048 m²)

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema	28.06.2022	nichtöffentlich	beteiligtend	062/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
Verwaltungsausschuss	29.06.2022	nichtöffentlich	vorberatend	062/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
Stadtrat	29.06.2022	öffentlich	beschließend	062/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				

Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt eine Teilfläche des Flurstückes 103/24 der Gemarkung Niederschlema (ca. 20.048 m²) zum Kaufpreis von 42.000,00 € 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. 20.048 m²
Nutzungsart: unbestockter Wald - saniertes unbebautes Grundstück,
Wegeflächen, Buschwerk und geringer Baumbestand im
hinteren Bereich
Erwerber: EVALINK GmbH, Edelhofweg 8, 08301 Bad Schlema

Das Flurstück 103/24 der Gemarkung Niederschlema war aus Wismut-Zeiten belastet. Nach Rodung des Baumbestandes wurde durch die Wismut GmbH-Projekträger 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.

Der Erwerber möchte auf diesem Grundstück eine Lagerhalle für gewerbliche Zwecke errichten. Derzeit ist eine Bebauung baurechtlich nicht möglich.

Grund:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, ein Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist nicht gefasst. Eine Bebauung mit einer Lagerhalle im Außenbereich kann nur auf Grundlage einer Bauleitplanung nach § 35 BGB realisiert werden.

Das Bauleitverfahren wird vom Käufer durchgeführt sowie die Kosten für die Bauleitplanung werden vom Käufer getragen.

Die mit der befristeten Waldumwandlung verbundene Wiederaufforstung ist bis zum 31.12.2022 durchzuführen. Eine Verlängerung der Durchführungsfrist ist möglich und wird bei einem Verkauf an den Käufer übertragen.

Eine gewerbliche oder anderweitige Nutzung ist erst nach Änderung der Waldumwandlungsgenehmigung von befristet bis dauerhaft möglich. Bis zu diesem Zeitpunkt handelt es sich weiterhin um eine Waldfläche, die vorübergehend unbestockt ist.

Vorhandene Belastungen auf dem Flurstück:

Gestattungsvertrag mit Wismut GmbH: Benutzungsrecht für Edelhofweg einschließlich Zufahrt zur Halde 66/207

Baulasten zugunsten des Flurstückes 195/23 Niederschlema.

Belastungen, die im Grundbuch noch einzutragen sind:

-Zufahrts- und Wegerechte für den Käufer der Teilfläche 103/24 von ca. 2.060 m², Eigentümer für die Flurstücke 96 und 195/23, für die Wanderwege- evtl. öffentliche Widmung der Wege, für die Wismut GmbH einschließlich Benutzungsrecht für die Wismut GmbH für das Geophon der seismischen Überwachung einschließlich Fernmeldekabel und Verteiler.

-Leitungsrechte für private Grundstücksentwässerungsanlagen für die Eigentümer der Flurstücke 96 und 195/23

Das Grundstück wurde im Internetportal der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema angeboten.

Es gibt nur einen Bewerber-EVALINK GmbH, Edelhofweg 8, 08301 Bad Schlema

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, wobei zurzeit nur eine Bauerwartung als Gewerbebauland vorhanden ist, das noch keine Planungsreife aufweist.

Unter Beachtung verschiedener Faktoren z. B. Größe, Lage, Bebaubarkeit, Zuschnitt, Befahrbarkeit, Erschließung, Infrastruktur, Gelände (stark hängig), sonstige Einflüsse (Bergbauegebiet, alter Wismut Standort) wurde ein modifizierter Bodenwert von 2,00 €/m² ermittelt.

Bauerwartungsland für mögliche Bebauung

13.000 m² x 2,00 €/m² = 26.000,00 €

Für den Nordbereich: Baum- und Buschwerk, Unland

5.253 m² x 1,50 €/m² = 7.880,00 €, gerundet 7.900,00 €

Zufahrtsweg (ausgebaut und befestigt mit einer Deckschicht)

1.795 m² x 5,00 €/m² = 8.975,00 €, gerundet 9.000,00 €

Gesamt: 42.900,00 €

Es wird eine Abrundung für zusätzliche Aufwendungen durchgeführt (z. B. Kosten für Bauleitverfahren). Es wird davon ausgegangen, dass eine spätere Bebauung mit den entsprechenden Auflagen möglich sein kann. Dennoch sind die erforderlichen Fahr-, Wege- und Benutzungsrechte zu beachten.

Somit ergibt sich ein bedingter Verkehrswert für den Zufahrtsweg (1.795 m ²):	9.000,00 €
Hauptfläche (13.000 m ² + 5.253 m ² = 18.253 m ²):	33.000,00 €
Gesamt:	42.000,00 €

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