

<b>Beschlussvorlage Nr. IPO-014/2024</b>	Verfasser: Stadt Pirna
	Bearbeiter: Frau May
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: 20., 32., Dohna, Heidenau, SEP		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Verbandsversammlung	öffentlich	07.10.2024	Beschlussfassung

**Betreff:**

Ausübung des Vorkaufsrechts bzgl. der Flurstücke 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293/1, 1294 und 1295 der Gemarkung Pirna

**Beschlusstext:**

Die Verbandsversammlung stimmt der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an den Flurstücken 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293/1, 1294 und 1295 der Gemarkung Pirna und dem auf diese Flurstücke beschränkten Eintritt des Zweckverbands in den Kaufvertrag, UVZNr.: 1298/2024-L, vom 18.06.2024 des Notariats Heckschen & van de Loo gemäß § 24 Abs. 1 S. 2 BauGB bzw. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der Vorkaufssatzung „IndustriePark Oberelbe“ vom 20.08.2018 zu.

Dieses Vorkaufsrecht kann auch auf Teilflächen der vorgenannten Flurstücke beschränkt werden.

Im Falle der Einigung mit den Kaufvertragsparteien des o.g. Kaufvertrags vom 18.06.2024 kann auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet werden.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gremium</b> (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			

**Finanzielle Auswirkungen:**

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:2024
Buchungsstelle :	57.10.01.00-099210.10001
Beträge in €	204.500 €
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	204.500 €
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen****Erläuterung:**

Die Flurstücke 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293/1, 1294 und 1295 der Gemarkung Pirna liegen allesamt im Verbandsgebiet des Zweckverbands „IndustriePark“ Oberelbe. Zur Realisierung des Bebauungsplans 1.1 und des Bauvorhabens „IndustriePark Oberelbe“ ist der Erwerb dieser im Verbandsgebiet liegenden Grundstücke zwingend erforderlich. Eine andere Möglichkeit zur umfassenden nachhaltigen Sicherung des Eigentums an den Flurstücken steht nicht zur Verfügung. Jegliche Versuche einer anderweitigen, gütlichen Einigung, insbesondere Angebote zum Abschluss eines Optionsvertrages mit dem Käufer oder Erwerb der Flurstücke vom Eigentümer direkt, blieben erfolglos.

Mit Schreiben vom 09.07.2024, zugegangen am 10.07.2024, wurde dem Zweckverband „IndustriePark Oberelbe“ von dem Notariat Heckschen & van de Loo die Veräußerung der o.g. Flurstücke der Gemarkung Pirna unter Vorlage einer einfachen Abschrift des Kaufvertrages vom 18.06.2024 angezeigt. Der Zweckverband wurde um Mitteilung gebeten, ob ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff. BauGB besteht und ob die Ausübung eines Vorkaufsrechts erfolgt oder ob darauf verzichtet wird.

Gemäß § 4 Abs. 2 S. 1 Buchstabe d) der Verbandssatzung des ZV IPO ist der Zweckverband zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 f. BauGB in eigener Zuständigkeit berechtigt.

Der Zweckverband beabsichtigt, das Vorkaufsrecht innerhalb der dreimonatigen Frist gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB, mithin bis spätestens zum 10.10.2024, auszuüben und in den Kaufvertrag, beschränkt auf die Flurstücke im Verbandsgebiet, einzutreten. Die Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag, insbesondere der festgelegte Kaufpreis für die betroffenen Flurstücke i. H. v. 170.140,60 EUR + Nebenkosten gehen dann auf den Zweckverband über. Der Zweckverband stützt das Vorkaufsrecht auf § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der Vorkaufssatzung „IndustriePark Oberelbe“ vom 20.08.2018 (Anlage 1) bzw. auf § 24 Abs. 1 S. 2 BauGB (Bebauungsplan-Aufstellungsgebiet).

Teilflächen der o. g. Flurstücke werden benötigt, um den geplanten Neubau der K 8772, insbesondere den Ausbau und die Verbreiterung der Fahrbahnen und Geh- und Radwege sowie erforderlicher Grünstreifen, mit einer Tiefe von mindestens 16,20 m zu sichern (vgl.

Anlage 2). Des Weiteren müssen die Grundstücksflächen zur langfristig nachhaltigen Sicherung der geplanten CEF- und Kompensationsmaßnahmen mit Bepflanzung einer Hecke im Biotopverbund in einer Tiefe von 10 m (siehe K1 in Anlage 3) und zur Bepflanzung mit extensivem Grünland mit einer Tiefe von 15 m (vgl. K2 in Anlage 3) nördlich der K 8772 genutzt werden.

Auf den Flächen wird des Weiteren der Bau von 2 Trinkwasser-Vorlagebehältern zu je 200 m<sup>3</sup> erfolgen, um die Trinkwasserversorgung der Teilbaufläche C des IndustrieParks Oberelbe durch die Stadtwerke Pirna nördlich der K 8772 sicherzustellen. Diese Örtlichkeit wurde durch die Stadtwerke Pirna aufgrund der vorhandenen Druckverhältnisse vorgegeben (vgl. Anlage 4).

Der Erwerb der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Zweckverbands ist zudem zwingend geboten, um Flächen für weitere Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit der Genehmigung des B-Plan 1.1 - eventuell weitere Forderungen hinsichtlich Arten- und Naturschutz im Genehmigungsverfahren (vgl. Anlage 5) - und um Flächen für Regenwasserrückhaltmaßnahmen zum Schutz der unterliegenden Flurstücke im Norden und Osten vor oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser, begründet durch die sich häufenden Starkregenereignisse, zur Verfügung zu haben (vgl. Anlage 6).

Die Notwendigkeit der Sondersitzung am 07.10.2024 ergibt sich aus der dreimonatigen Ausübungsfrist des § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB, welche am 10.10.2024 abläuft. Im Übrigen steht der Zweckverband mit den Kaufvertragsparteien aktuell weiterhin in Verhandlungen, weshalb im Falle einer Einigung mit der Kaufvertragsparteien gegebenenfalls auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gänzlich verzichtet werden kann.

### **Anlagen:**

Anlage IPO-014/2024-1: Vorkaufsatzung IndustriePark Oberelbe

Anlage IPO-014/2024-2: Querschnitt K 8772

Anlage IPO-014/2024-3: Grünordnungsplan ohne Orthophoto

Anlage IPO-014/2024-4: Planungen Trinkwasser SWP

Anlage IPO-014/2024-5: Grünordnungsplan mit Orthophoto

Anlage IPO-014/2024-6: Flächennutzungsplan RAPIS Flurstücke Eigentümer

J. Opitz

Verbandsvorsitzender

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!