

Zweckverband ‚IndustriePark Oberelbe‘
- Der Verbandsvorsitzende -

Heidenau, 25.02.2025

Beschlussvorlage Nr. IPO-006/2025



Dez/Amt: Stadt Heidenau / Heidenau
Bearbeiter: Wenske, Stefan
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: 20., 32., Dohna, Pirna, SEP, ZV IPO

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Verbandsversammlung	öffentlich	31.03.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Bestellung von Dienstbarkeiten - Liebenauer Agrar GmbH - Flurstück 1293/1 u. a.

Beschlusstext:

Die Verbandsversammlung genehmigt den Abschluss des notariellen Vertrages 1706/2024 (vom 04.10.2024) des Notars Stephan Schmidt (Pirna) [Anlage IPO-006/2025-01] zwischen dem Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe' (Breite Str. 4 – 01796 Pirna) und der Liebenauer Agrar GmbH (Hauptstr. 30 – 01774 Altenberg OT Liebenau) zur Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Zweckverbandes 'IndustriePark Oberelbe'.

Der Verbandsvorsitzende wird ermächtigt, die in dem og. Vertrag vereinbarte Option auszuüben.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	192.000 €
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Der Mittelbedarf i. H. v. 192.000 € wird erst mit der Ausübung der Option verbindlich und entsprechend in die Haushaltsplanung des Zweckverbandes aufgenommen.

Erläuterung:

Mit der Beschlussvorlage Nr. 014/2024 sollte die Verbandsversammlung den Beschluss fassen, das Vorkaufsrecht bzgl. der Flurstücke 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293/1, 1294 und 1295 der Gemarkung Pirna auszuüben, da sich diese Flurstücke allesamt im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „IndustriePark Oberelbe“ befinden und Teilflächen dieser Grundstücke für naturschutzrechtlich erforderliche CEF- und Kompensationsmaßnahmen genutzt werden müssen.

Zur näheren Erläuterung der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird auf die Beschlussvorlage IPO-014/2024 verwiesen.

In dieser Beschlussvorlage wurde zudem darauf hingewiesen, dass der Zweckverband mit den Kaufvertragsparteien in Verhandlungen stand, weshalb unter Umständen auch auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet werden sollte.

Nach Verhandlungen mit dem eigentlichen Käufer der Grundstücke konnte zur Vermeidung der Ausübung des Vorkaufsrechts eine Einigung erzielt werden.

Der Erwerber ist in diesem Fall das bewirtschaftende landwirtschaftliche Unternehmen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts hätte dieses in seinen Belangen stärker beeinträchtigt, als die jetzt vorgenommene Regelung.

Am 04.10.2024 wurde zwischen dem Käufer der Grundstücke (dem neuen Eigentümer) und dem Zweckverband, vertreten durch Herrn Dr. Müller, ein notarieller Vertrag zur Bestellung von zwei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf den o. g. Grundstücken geschlossen, konkret zur Anlage einer Hecke durch den Zweckverband sowie zur Anlage und Bewirtschaftung von extensivem Grünland durch den Eigentümer der Grundstücke.

Für die Bestellung der beiden vorgenannten Dienstbarkeiten ist vom Zweckverband eine Vergütung in Höhe von EUR 192.000,00 an den Eigentümer zu zahlen.

Die Vergütung ist höher als der vereinbarte Kaufpreis für die betroffenen Grundstücke, enthält dafür jedoch die Verpflichtung des Eigentümers das von der Dienstbarkeit betroffene Grünland anzulegen und für einen Zeitraum von 25 Jahren zu bewirtschaften.

Grundsätzlich ist der Zweckverband als Eingriffsverursacher zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und damit zu Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Die dafür notwendigen Maßnahmen (hier: Anlage extensiven Grünlands) erfolgen auf Kosten des Zweckverbands. Da der Eigentümer der o. g. Grundstücke diese Verpflichtung für den Zweckverband für 25 Jahre übernimmt, wurde eine gegenüber dem reinen Kaufpreis der Grundstücke höhere Vergütung vereinbart.

Der geschlossene Optionsvertrag stellt auch insoweit eine Einigung mit den Kaufvertragsparteien dar, als nun kein gegebenenfalls notwendiges gerichtliches Verfahren bezüglich der Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgen muss.

Es war vorliegend äußerst wahrscheinlich, dass der Verkäufer der Grundstücke die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht akzeptieren wird. Die Folge wäre ein langwieriges und kostenintensives Gerichtsverfahren (vermutlich sogar einschließlich eines Berufungsverfahrens) gewesen, dessen Ausgang völlig offen gewesen wäre. Das hätte die weitere Planung des Zweckverbands um Jahre zurückwerfen können, weshalb primär die hier vorgestellte einvernehmliche Einigung mit dem Käufer und neuen Eigentümer der Grundstücke gesucht wurde.

Für die erforderliche Nachgenehmigung des Optionsvertrages ist mangels anderweitiger Regelung in der Verbandssatzung, insbesondere mangels Zuständigkeit des Verbandsvorsitzenden und mangels Geschäfts der laufenden Verwaltung, die Verbandsversammlung zuständig

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.

Anlagen:

Anlage IPO-006/2025-01: Notarvertrag 1706/2024 - Dienstbarkeiten (nicht öffentlich)

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: IPO-006/2025			
Gremium (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"/>
Schriftführer (Unterschrift)			