

## Niederschrift

über die Sitzung der Gemeindevertretung Leezen am 30.01.1996 in der Amtsverwaltung Leezen.

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 22.40 Uhr

Aufgrund der Einladung des Bürgermeisters vom 19.01.1996 sind zu dieser Sitzung erschienen:

Bürgermeister Schulz,

Gemeindevertreter: Holger Rickert, Gismara Wilm, Jürgen Wagner, Jörg-Peter Blohm, Jörg Hein, Torsten Tilly, Rolf Hildebrandt, Rolf Kaben, Hans-Wilhelm Steenbock, Reinhard Rode (ab 19.45 Uhr).

Entschuldigt fehlen: Wilfried Schramm und Rolf Kaben. *Kaack*.

Vom Amt Leezen hinzugezogen: Verwaltungsfachangestellter Klaus Steenbuck, sowie Verwaltungsfachangestellter Marco Fritzsche

Ferner beigelesen: Notarin Gerlind Geißler.

Bürgermeister Schulz eröffnet die Sitzung mit der Feststellung, daß gegen Form und Inhalt der Tagesordnung sowie Ladungsfrist keine Einwände erhoben werden und die Gemeindevertretung beschlußfähig ist.

Bürgermeister Schulz regt an, den Tagesordnungspunkt 1 b „Vertragskriterien“ vor dem TOP 1 a „Festlegung des Grundstückskaufpreises“ zu behandeln.

Die Gemeindevertretung stimmt dieser Vorgehensweise zu.

### Zu Top 1 b: Vertragskriterien

Bürgermeister Schulz bedankt sich bei Frau Notarin Geißler für die Teilnahme an der Sitzung und erteilt ihr das Wort.

Bis 1990 haben Gemeinden, die Bauland erschlossen und ausgewiesen haben, alle anfallenden Kosten für dieses Vorhaben über den Grundstückskaufpreis umgelegt. Das bedeutet, daß der privatrechtlich zwischen der Gemeinde und dem zukünftigen Käufer geschlossene Vertrag öffentlich rechtliche Bestandteile enthält. Ein solch geschlossener Vertrag ist nach Rechtsprechung nichtig.

Seit 1990 sind öffentlich - rechtliche Forderungen über eine Ablösevereinbarung gemäß § 133 Baugesetzbuch (BauGB) zu regeln.

Diese Vereinbarung muß eine genaue Aufstellung der öffentlich - rechtlichen Kosten ausweisen. Eine solche Ablösevereinbarung hätte die Folge, daß die Gemeinde gemäß § 129 Abs. 1 BauGB einen Mindestbeitrag von 10% der Erschließungskosten zu tragen hätte.

Hierzu erläutert Herr Steenbuck, daß nach Rücksprache mit anderen Verwaltungen nach wie vor die alten Grundstückskaufverträge geschlossen werden. Selbst wenn die Grundstückskaufverträge nichtig sind, besteht für die Gemeinde im Falle einer

gerichtlichen Auseinandersetzung die Möglichkeit, rückwirkend eine Erschließungsbeitragssatzung nach BauGB zu erlassen.

Jedoch ist auch dann der Anteil von 10 % an den Erschließungskosten von der Gemeinde zu tragen.

Nach kurzer Aussprache beschließt die Gemeindevertretung bei 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme sowie 1 Enthaltung, die Grundstückskaufbeträge nach „altem Recht“ zu schließen und demnach alle anfallenden Kosten über den Grundstückskaufpreis umzulegen, da der Gemeindevertretung das Risiko der Bekanntgabe der Nichtigkeit der Verträge als relativ gering und überschaubar erscheint.

Zum Vertragsinhalt weist Frau Geißler darauf hin, daß der Gemeinde ein Rücktrittsrecht bei Verzug der Zahlung des Kaufpreises zustehen sollte.

Als weiterer Punkt sollte der Gemeinde ein Rückübertragungsanspruch eingeräumt werden, wenn das Grundstück bis zum 31.12.2000 nicht bezugsfertig bebaut worden ist. Wird das Rückübertragungsrecht in Anspruch genommen, ist dem Käufer der ursprüngliche Kaufpreis ohne Zinsen und Mehrwert zu erstatten.

Für evtl. Schäden an den Erschließungsanlagen, die durch die Bebauung des Grundstücks entstehen, ist von den Erwerbern ein Sicherheitsbetrag in Höhe von je 1000,- DM zu leisten. Sollte der Sicherheitsbetrag von der Gemeinde nicht in Anspruch genommen werden, ist der Betrag dem Käufer zuzüglich Zinsen zu erstatten.

Die Gemeindevertretung beschließt einstimmig, die von Frau Geißler vorgetragene Punkte zum Vertragsinhalt in den Vertragsentwurf aufzunehmen.

Weiter wird beschlossen, die in der Gemeindevertretungssitzung am 20.06.1995 unter TOP 4 b beschlossene Bewerbungsfrist bis 01.10.1995 aufzuheben.

Eventuellen Interessenten wird die Möglichkeit gegeben, sich bis einschließlich 06.02.1996 um ein Baugrundstück zu bewerben.

Spätere Bewerbungen bleiben bei der Grundstücksvergabe unberücksichtigt.

Dieser Beschluß ergeht einstimmig.

Ferner vertritt die Gemeindevertretung die Auffassung, die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenkamp“ dargestellten Grundstücke 10-14 zu teilen.

Die Teilung soll so erfolgen, daß die nördlich entstehenden Grundstücke eine Grundstücksgröße von mindestens 800 qm aufweisen und somit für die Bebauung eines Doppelhauses vorgesehen sind. Die südlich gelegenen Grundstücke sind so einzumessen, daß sie eine Größe von ca. 600 qm haben und somit für die Bebauung eines Einfamilienhauses zugelassen sind.

Auch dieser Beschluß ergeht wiederum einstimmig.



Zu Top 1 a: Festlegung des Grundstückskaufpreises

Der Gemeindevertretung liegt ein Entwurf der Kalkulation für die Ermittlung der Grundstückskaufpreise vor. Die vorliegenden Zahlen werden stichpunktartig von Herrn Steenbuck erläutert.

Danach belaufen sich die Erschließungskosten auf 2.301.200,-- DM sowie die Grunderwerbskosten auf 1.445.250,-- DM. Demnach wird der Grundstückskaufpreis bei 120,30 DM/qm liegen.

Nach kurzer Aussprache beschließt die Gemeindevertretung einstimmig, die Position 6 „Unvorhergesehenes“ unter den Erschließungskosten von 100.000,-- DM um 150.000,-- DM auf 250.000,-- DM sowie die Position 5 „Zwischenfinanzierungskosten“ im Bereich der Grunderwerbskosten von 175.000,-- DM um 75.000,-- DM auf 250.000 DM zu erhöhen.

Somit erhöht sich der Kaufpreis von 120,30 DM/qm um 7,22 DM auf 127,52 DM. Es wird angeregt, den Kaufpreis auf 128,-- DM aufzurunden. Auch dieser Beschluß ergeht einstimmig.

Zu TOP 2: Allgemeine Bauangelegenheiten

Aufgrund eines am 15.01.1996 geführten Erörterungsgesprächs im Hause der Kreisverwaltung wird der Gemeinde nahegelegt, nochmals über folgende Anträge bzw. Anfragen zu beraten:

- Antragsteller Herr E. Radde-053 VA 2027/95
- Antragsteller Herr R. Hildebrandt-053 BA 2995/95
- Antragsteller Herr U. Teegen-053 VA 3020/95.

Seitens des Kreises Segeberg bestehen aus baurechtlicher Sicht keine Einwände gegen die beabsichtigten landwirtschaftlichen Erweiterungen und die geplante Nutzungsänderung.

Nach reger Diskussion beschließt die Gemeindevertretung, das gemeindliche Einvernehmen zu den Anträgen von R. Hildebrandt und U. Teegen mit 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme sowie 1 Enthaltung herzustellen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag von E. Radde wird mit 5 Ja-, 2 Nein- Stimmen sowie drei Enthaltungen hergestellt.

Gemeindevertreter Hildebrandt hat weder an der Beratung noch an der Beschlußfassung gemäß § 22 GO teilgenommen.

Mit einem Dank für die rege Beteiligung schließt Bürgermeister Schulz die Sitzung.

Genehmigt:

  
