

Vorlage-Nr.: **VO21-055**

Antrag Frau Dr. Gabriele Hübener, Kiebitzweg 4, 26465 Langeoog Kaufantrag eines Grundstücksstreifens vor dem Haus Kiebitzweg 4

Berichtersteller: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Antragsschreiben / Planskizze

Sachverhalt und Begründung:

Frau Dr. Gabriele Hübener beantragt mit Schreiben vom 01.03.2021 den Ankauf eines Grünstreifens vor ihrem Wohnhaus „Kiebitzweg 4“ zur Größe von 33 qm.

Als Begründung gibt sie an, dass Wohnhaus „Kiebitzweg 4“ seinerzeit von Herrn Dr. Pache angekauft und im Jahr 2004 erweitert zu haben.

Im Rahmen allgemeiner bauaufsichtlicher Überprüfungen wurde nun festgestellt, dass das Erdgeschoss um ca. 9 qm überbaut ist.

Eine Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde hat ergeben, dass zur Herstellung eines ordnungsgemäßen baulichen Zustandes und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 eine zusätzliche Grundstücksfläche von 33 qm benötigt wird (33 qm x 0,3 GRZ = 9,90 qm). Mit dem Erwerb des vor ihrem Wohnhaus befindlichen Grünstreifens in Besitz der Inselgemeinde Langeoog zur Größe von 22 m x 1,50 könnte ein ordnungsgemäßer baulicher Zustand geschaffen werden.

Der Grünstreifen würde im Falle eines Ankaufes von jeglicher Bebauung freigehalten, weder bepflanzt noch eingefriedet werden. Dies könne vertraglich auch für die Gemeinde gesichert werden.

Beurteilung des Antrages

Grundsätzlich ist es möglich, die Flächenprobleme, die für das Grundstück Dr. Hübener im Hinblick auf die Grundflächenzahl bestehen, dadurch zu lösen, dass der Eigentümer eine Fläche, die zurzeit als Straßenbegleitgrün genutzt wird, hinzukaufte. Die Fläche ist dann allerdings mit dem Baugrundstück zu vereinigen, damit es sich um ein sogenanntes Buchgrundstück handelt.

Auf darüberhinausgehende bauleitplanerische- bzw. straßenentwidmende Maßnahmen könnte in diesem Fall aus praktischen Gründen verzichtet werden, da dessen Aufwand in keinem Verhältnis zur angefragten Fläche steht. Dies scheint auch nicht zwingend erforderlich, da vor allem die Frage, ob die verbleibende Fläche für die Straßennutzung breit genug bleibt, bejaht werden kann. Die Gemeindeparzelle hat eine Breite von 8 m inklusive Grünstreifen. Der Straßenkörper selbst ist vom Ankauf nicht betroffen und verbleibt wie vorhanden. Rein optisch werden sich auch an dem begehrten Grünstreifen keine Veränderungen ergeben.

Dennoch wäre die Duldung der aktuellen örtlichen Situation vertraglich für die Käuferin und mögliche Rechtsnachfolger festzulegen.

Alternativ zum Ankauf eines Grünstreifens wäre nur eine Bebauungsplanänderung mit der Erhöhung der Grundflächenzahl. Dieses muss jedoch aufgrund der Schaffung eines Präzedenzfalles - wie in anderen Fällen bereits geschehen- abgelehnt werden. Ein Teilrückbau des Hauses bzw. bauliche Veränderungen könnten mit dem Ankauf einer Fläche von 33 qm verhindert werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in den vergangenen Jahren auch Verkehrswerte für Straßenbegleitgrün auf Langeoog festgesetzt. Auf Basis dieser Gutachten hat der Vorsitzende des Gutachterausschusses der Inselgemeinde mitgeteilt, dass, sofern sich an den planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie an den Grundstücksdaten der Gutachten nichts geändert hat, das Gutachten selbst mit einem aktuellen Bodenrichtwert von 900,00/qm fortgeschrieben werden kann. Mit den damaligen Ansätzen (Abschläge von 50% und weiteren 27,5%) ergäbe sich ein heutiger Verkehrswert von rd. € 325,00/qm.

Das von Frau Dr. Hübener beantragte Teilstück beträgt 33 qm. Der Kaufpreis läge demnach bei einem Richtwert von zunächst insgesamt € 10.725,00. Zusätzlich zum Kaufpreis sind vom Antragsteller alle mit dem Kauf des Grundstückes verbundenen Kosten zu übernehmen.

Der Richtwert kann allerdings nur ein fiktiver Wert sein, da explizit keine Bewertung unter Berücksichtigung des baurechtswidrigen Zustandes durch den Gutachterausschuss erfolgte. Möglicherweise ist der Wert der anzukaufenden Fläche höher einzuschätzen, da der bisher baurechtswidrige Zustand durch den Zukauf legalisiert werden soll. Unter Berücksichtigung dieser Umstände empfiehlt die Verwaltung, ein gesondertes Gutachten vom Gutachterausschuss anfertigen zu lassen. Die Kosten hierfür hat die Antragstellerin zu tragen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
- b) der Rat beschließt,
den Verkauf eines Teilstückes des Flurstückes 31/10 der Flur 8 zur Größe von 33 qm an Frau Dr. Gabriele Hübener unter der Voraussetzung, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich ein aktuelles Gutachten über den Verkehrswert erstellt und in die Bewertung den bisher baurechtswidrigen Zustand des Grundstückes mit der einhergehenden Überschreitung der Grundflächenzahl berücksichtigt. Die Kosten für das Gutachten hat die Antragstellerin wie alle weiteren mit dem Ankauf verbundenen Kosten zu übernehmen.
- c) Die Duldung der Fläche als Straßenbegleitgrün ist vertraglich auch für mögliche Rechtsnachfolger festzulegen

In Vertretung:


Ralf Helmes

Dr. Gabriele Hübener
Kiebitzweg 4
26465 Langeoog

An den Gemeinderat
der Insel Langeoog
Hauptstraße 28
26465 Langeoog

01.03.2021

Kaufantrag eines Grünstreifens vor dem Haus Kiebitzweg 4

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich einen Antrag auf Ankauf eines Grünstreifens vor meinem Wohnhaus Kiebitzweg 4 zur Größe von 33 qm.

Begründung:

Mein Wohnhaus im Kiebitzweg 4 habe ich seinerzeit von Herrn Dr. Pache angekauft und im Jahr 2004 erweitert.

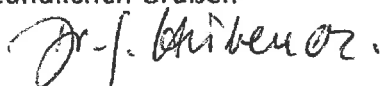
Im Rahmen allgemeiner bauaufsichtlicher Überprüfungen auf Langeoog wurde festgestellt, dass das Erdgeschoss um ca. 9 qm überbaut ist.

Eine Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde hat ergeben, dass zur Herstellung eines ordnungsgemäßen baulichen Zustandes und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 eine zusätzliche Grundstücksfläche von 33 qm benötigt wird ($33 \text{ qm} \times 0,3 \text{ GRZ} = 9,90 \text{ qm}$). Der vor meinem Wohnhaus befindliche Grünstreifen in Besitz der Inselgemeinde Langeoog zur Größe von 22 m x 1,50 wäre hierfür passend.

Tatsächlich würde dieser Grünstreifen im Falle eines Ankaufes von jeglicher Bebauung freigehalten, weder bepflastert noch eingefriedet.

Ich bitte meinem Antrag stattzugeben.

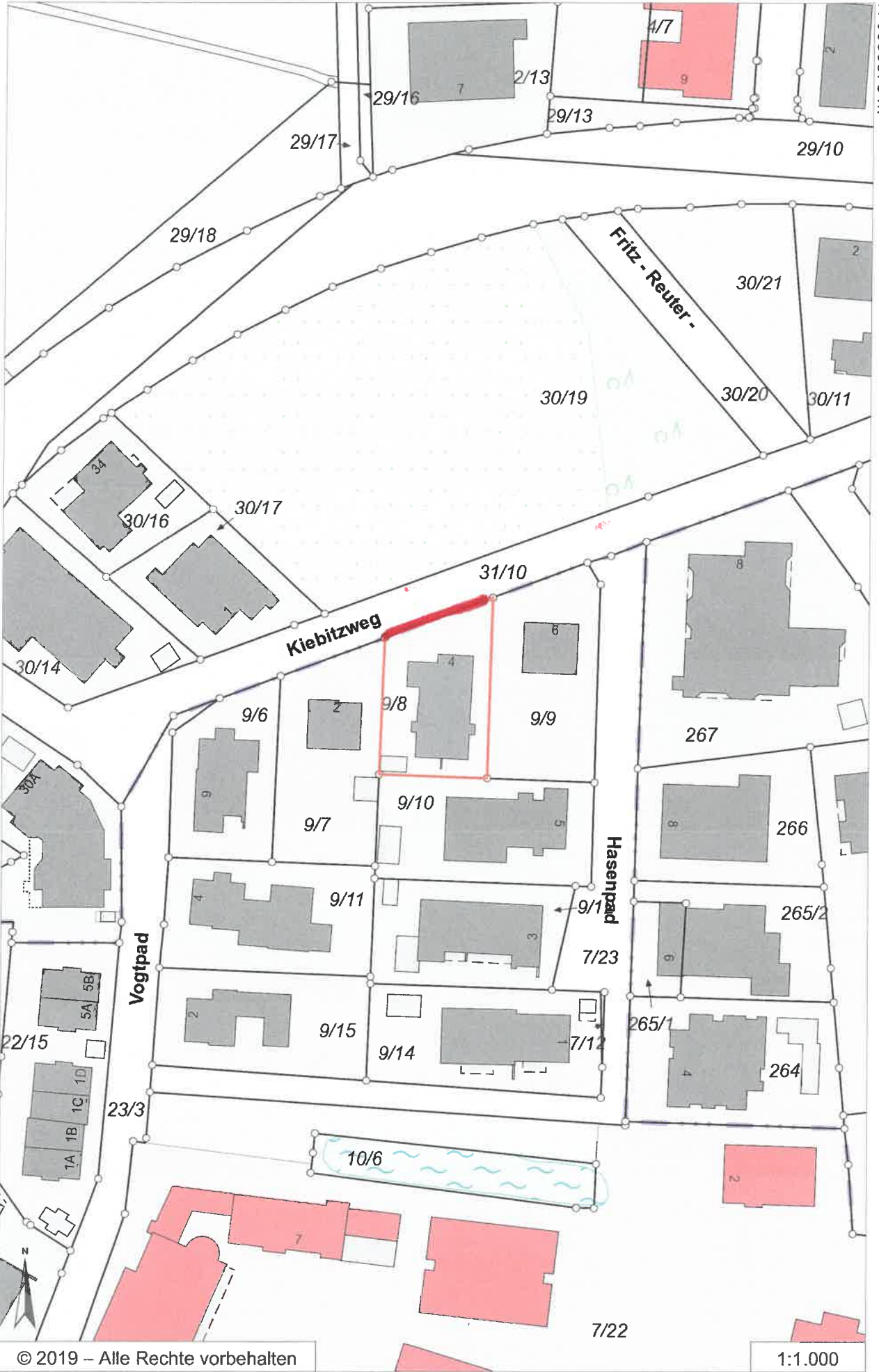
Mit freundlichen Grüßen



Anlage
Lageplan

E 400136 m

N 5956876 m



N 5956615 m

© 2019 – Alle Rechte vorbehalten

E 399972 m

1:1.000

E 400095 m

N 5956811 m



N 5956680 m

© 2019 – Alle Rechte vorbehalten

1:500

E 400013 m