

DER OBERBÜRGERMEISTER



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück!
HANSESTADT STENDAL • PF 10 11 44 • 39551 Hansestadt Stendal

Markt 1
39576 Hansestadt Stendal
 Tel. 03931 65-0
 Fax 03931 65-1000
 stadt@stendal.de
www.stendal.de

Herrn Fraktionsvorsitzenden Röxe

Über das Büro des Stadtrates

Auskunft erteilt: **Axel Kleefeldt**
 Vertreter des
 Oberbürgermeisters
 Dienstgebäude: Markt 1
 Zimmer: 102
 Telefon: 03931 65-1251
 Fax: 03931 65-1202
 E-Mail*: Axel.Kleefeldt@stendal.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen (**stets angeben**)

Ort, Datum

Hansestadt Stendal, den
 03.07.2018

Umlegungsverfahren

Schreiben von Herr Dr. B. vom 20.06.2018

Sehr geehrter Herr Röxe,

Sie haben uns das Schreiben von Herrn Dr. B. mit der Bitte um Stellungnahme übersandt. Die dort aufgeworfenen Fragen möchte ich nachfolgend beantworten. Zunächst muss ich jedoch auf einige Aussagen im Schreiben eingehen, die in der vorliegenden Form nicht unwidersprochen bleiben können.

1. Der Verfasser vertritt die These, dass der Stadtratsvorsitzende Grundstückseigentümern in der Einwohnerfragestunde das Wort entzogen habe. Er bezweifelt, dass es dafür eine Rechtsgrundlage gibt. Die Rechtsgrundlage folgt aus § 18 Abs. 3 S. 2 der Hauptsatzung vom 06.10.2014.
2. Der Verfasser bemängelt, dass die betroffenen Bürger aufgrund des Sitzes der Umlegungsstelle im ungünstigsten Fall 260 Kilometer nach Dessau fahren müssten. Dies ist nicht zutreffend. Die Mitarbeiterinnen der Umlegungsstelle suchen die betroffenen Eigentümer in Stendal auf.
3. Der Verfasser bemängelt, dass den Eigentümern nur die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme gegeben werde.

Antwort: Es obliegt der Umlegungsstelle, wie sie mit den Eigentümern kommuniziert.

4. Entgegen der Behauptung des Verfassers werden die Bekanntmachungen nicht so gelegt, dass sie in die Urlaubszeiten fallen. Die Bekanntmachungen folgen nach dem Stand des Verfahrens.

Bankverbindung:

Kreissparkasse Stendal
 IBAN: DE 37 8105 0555 3010 0115 54
 BIC: NOLADE21 SDL

Öffnungszeiten:

Die Öffnungszeiten der einzelnen Bereiche erfahren Sie im Internet oder bei dem o.g. Ansprechpartner.

E-Mail-Adresse:

* Bitte beachten Sie, dass die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs über unsere E-Mail-Adressen nicht möglich ist.

Stellungnahme zum Schreiben B.

5. Der Verfasser beanstandet, dass aufgrund der Umstellung einer flächenmäßigen Umlegung auf eine wertmäßige Umlegung Eigentümer einen Totalverlust ihres Eigentums zu befürchten hätten. Diese Aussage ist falsch: Richtig ist, dass Eigentümer, die für den Bau von Erschließungsanlagen Flächen abgeben müssen, dafür entweder eine Wertentschädigung oder einen Flächenausgleich erhalten.
6. Der Verfasser führt aus: „Telefonische Auskünfte und Äußerungen in der Presse legen den Schluss nahe, dass die Stadt Stendal und das LVerGeo des Landes annimmt, planungsbedingte Wertsteigerungen als Umlegungsvorteil abschöpfen zu können. Dies ist ein gängiger Versuch, der von Kommunen unternommen wird, um günstigst an Bauland zur Direktvermarktung oder an Mittel zur Aufbesserung des Stadthaushalts zu kommen.“

Anmerkung: Diese Äußerungen sind falsch: Richtig ist, dass es durch die Ausweisung von Bauland zu einer Wertsteigerung der Grundstücke kommt. Bislang liegt Bauerwartungsland vor. Bei Grundstücken, die bereits an einer fertigen Erschließungsanlage anliegen, bestand Bauland. Durch das Umlegungsverfahren soll erreicht werden, dass die Hansestadt Stendal das für den Bau der im B-Plan ausgewiesenen Erschließungsanlagen notwendigen Grundstücke gelangt und dass einzelne, bislang nicht bebaubare Grundstücke, einer Bebauung entsprechend den Vorgaben des P-Planes bebaut werden können. Daher erwächst diesen Eigentümern eine Wertsteigerung in Höhe der Differenz des Preises von Bauerwartungsland zu Bauland. Die Stadt darf nur die aus dem Umlegungsverfahren resultierende Wertsteigerung abschöpfen. Das Umlegungsverfahren hat nicht zur Folge, dass die Stadt in den Besitz von Flächen zur Direktvermarktung kommt.

7. Der Verfasser führt aus: „In diesem Zusammenhang könnte sicherlich noch, der von der Stadt gebotene und im einigen Fällen bezahlte Preis von 2,56 €/m² zu bewerten sein, da dieser von den im Bereich Haferbreite ausgewiesenen Bodenrichtwerten ähnlicher Grundstücke von 15-20 €/m² stark abweicht“.

Hinweis: Bei dem Bodenrichtwert handelt es sich um einen Durchschnittswert der Verkaufserlöse für Baugrundstücke in einem bestimmten Zeitraum. Im Bereich des B-Plans „Südliche Haferbreite“ beträgt der aktuelle Bodenrichtwert 60 €/qm. Vor zehn Jahren lag der Bodenrichtwert bei 45 €/m². Verkehrsflächen wurden zum Preis von 2,56 €/m² angekauft. Das basiert auf der Tatsache, dass der Wert für Straßenflächen deutlich unter dem von Bauland liegt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für den Erwerb der Verkehrsflächen den sog. umlagefähigen Aufwand darstellen. Würde die Stadt die Verkehrsflächen zu höheren Preisen erwerben, würden auch die Erschließungskosten der Anlieger steigen. Der Preis von 2,56 €/m² ist der übliche Preis für Verkehrsflächen im gesamten B-Plangebiet.

8. Der Verfasser stellt sodann folgende Fragen an die Fraktion DIE LINKE:
 1. Empfinden Sie/Fraktion die Hürden (Entfernung, Amtliche Bekanntmachungen), die durch die Stadt Stendal / LVerGeo des LSA aufgebaut werden als angemessen?

Antwort der Verwaltung: Ja. Es werden keine Hürden aufgebaut. Die Beratung der Eigentümer erfolgt vor Ort in Stendal.



2. Wurden Sie/Fraktion durch den Planungsamtsleiter Herrn Achilles über mögliche Änderungen des modus operandi des Umlegungsverfahrens aufgeklärt und hätte diese Änderung einer erneuten Abstimmung durch den Stadtrat bedurft?

Antwort: Herr Achilles hat dazu keine Aussagen getätigt. Dies obliegt der zuständigen Umlegungsstelle.

3. Wie stehen Sie/Fraktion zur Tatsache, dass anscheinend Verfahrensgrundsätze durch den Auftragnehmer des LVerMGeo des LSA missachtet werden? Wurde der Stadtrat über mögliche Rechtsfolgen und die sich daraus gegebenenfalls entstehenden zusätzlichen Belastungen für die Stadt, die sich aus der Vorgehensweise des Auftragnehmers ergeben können, informiert?

Antwort: Soweit ersichtlich, wurden keine Verfahrensgrundsätze verletzt.

4. Der Verfasser meint, dass die Eigentümer die Notar- und Umschreibungskosten zu tragen hätten.

Antwort: Notarielle Beurkundungen sind im Umlegungsverfahren nicht erforderlich. Nach § 79 BauGB sind „Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher,... frei von Gebühren.“ Dieser Sachverhalt wird auch auf der Homepage des Herrn B. falsch dargestellt.

5. Wie stehen Sie /Fraktion im Hinblick auf Art. 14 GG zum möglichen Totalverlust des Eigentums im Rahmen einer Wertumlegung?

Antwort: Ein Totalverlust des Eigentums ist nicht ersichtlich. Vielmehr gilt im Umlegungsverfahren der Grundsatz der Eigentumssicherung. Jeder Eigentümer, der ein Grundstück in die Umlegung eingeworfen hat, erhält ein – bzw. bei Zerlegung der überlängten Flurstücke zwei – weitgehend lageidentische Grundstück/e im Verfahren zugeteilt. Sofern tatsächlich Flächen abgetrennt und nicht an anderer Stelle durch Zuschreibung einer entsprechenden Fläche ausgeglichen werden können, erfolgt eine Entschädigung.

6. Wie stehen Sie/Fraktion vor dem Hintergrund des BauGB § 213 Abs. 1 Ziff. 1 zum Sachverhalt, dass durch den Planungsamtsleiter Herrn Achilles ausgeführt wurde, dass die Stadt über keinerlei Bauland im Umlegungsgebiet verfügt, ob wohl die Stadt anscheinend dort über Grundstücke verfügte und diese nach Einleitung des Verfahrens noch veräußerte?

Antwort: Die Hansestadt Stendal verfügt aktuell im Umlegungsgebiet über keine Baugrundstücke. Die Stadt besitzt lediglich Teilflächen, die für die Erschließungsanlagen erforderlich sind. Ein Grundstück wurde mit Verkaufsbeschluss vom 07.11.2016 im Weidengang verkauft. Es handelt sich um das Grundstück Flur 11, Flurstück 1280, das im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Frühjahr 2016 veräußert wurde. Ein weiteres ist ein zurzeit gefangenes Grundstück (F 11, FS



Stellungnahme zum Schreiben B.

817/188), welches ggf. später für den Ausbau der Stichstraße als Versickerungsfläche benötigt wird.

7. Wie stehen Sie/Fraktion zum Einsatz von 300.000 Euro an Steuergeldern (Aussage Herr Achilles Volksstimme vom 18.11.2015) für die Durchführung des Verfahrens obwohl laut Aussage von Herrn Achilles (Altmarkzeitung vom 13.03.2018) kein Bedarf an Bauland in der Stadt Stendal vorhanden ist und dies auch zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe der Umlegung an das LVerMGeo des LSA im Juni 2017 der Fall gewesen sein dürfte. Dahingehend sei auf die Verpflichtung zur planerischen Zurückhaltung, die sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ergibt, hingewiesen.

Antwort: Wir können Berichte in den Zeitungen nicht kommentieren. Richtig ist, dass es eine Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in der Stadt Stendal gibt, die das Angebot übersteigt. Dies zeigt u.a. die Tatsache, dass in neu ausgewiesenen Baugebieten wie der Grindbucht oder im Birkenweg in kürzester Zeit eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen war. Auch in der Kernstadt findet aktuell eine erhebliche Bautätigkeit statt.

8. Wie stehen Sie/Fraktion zum Kauf von 67 Grundstücken (Aussage des Planungsamtsleiters)? Wurde die Genehmigung für den Ankauf und auch die Bereitstellung der Haushaltsmittel durch den Stadtrat der Stadt Stendal ohne amtliche Bekanntmachung erteilt?

Antwort: Bei den 70 Grundstücken handelt es sich um Flächen für die Erschließungsanlagen. Diese wurden im Rahmen der in den jeweiligen finanziellen Möglichkeiten der vom Stadtrat beschlossenen Mittel und im Rahmen der Zuständigkeiten in den jeweiligen Haushaltsjahren erworben. Die Haushalte sind jeweils ordnungsgemäß bekanntgemacht worden. Für Ankäufe bis 50.000 € werden keine Beschlüsse gem. der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal benötigt. Insofern ist dies ein normaler Verwaltungsvorgang. Eine Bekanntmachung der Ankäufe ist nach den einschlägigen Gesetzen nicht vorgesehen.

9. Wie stehen Sie /Fraktion zum Sachverhalt, dass einzelne größere Privatgrundstücke (wie Pferdetränke 10) nachträglich aus dem beschlossenen Umlegungsgebiet und damit dem Umlegungsverfahren herausgenommen wurden (vgl. Amtsblatt für den Landkreis Stendal vom 08. November 2017, Seite 182)? Gab es dazu Abstimmungen/Absprachen im Stadtrat?

Antwort: Nein. Die Behörde hat diese Entscheidung im Rahmen ihrer Zuständigkeit getroffen.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



Axel Kleefeldt
Vertreter des Oberbürgermeisters

