

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 36 a Landschaftsgesetz
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün	18.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Beirat bei der Unteren Land- schaftsbehörde	22.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	30.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat beschließt:

Die Stadt Köln als Träger der Landschaftsplanung verzichtet darauf, das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß § 36 a des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli 2000 (GV.NRW.S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2007 (GV.NRW.S. 226, ber. S. 316), im Geltungsbereich des Landschaftsplans Köln sowie des Landschaftsplans Wahner Heide auszuüben.

Der Rat der Stadt Köln behält sich vor, den Verzicht jederzeit zu widerrufen.

Alternative:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß § 36 a LG wahrzunehmen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**Regelung des Vorkaufsrechts im Landschaftsgesetz**

Das Landschaftsgesetz räumt dem Träger der Landschaftsplanung für die Umsetzung der im Landschaftsplan getroffenen Festsetzungen nach

- § 20 (Naturschutzgebiete),
- § 22 (Naturdenkmale),
- § 23 (geschützte Landschaftsbestandteile),
- § 26 (Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen),

ein gesetzliches Vorkaufsrecht ein (§ 36 a).

Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Nicht ausgeübt werden kann das Vorkaufsrecht

- beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten,
- wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,
- bei einer Veräußerung zwischen Lebenspartnern oder Lebenspartnerinnen einer eingetragenen Lebenspartnerschaft.

Bei bebauten Grundstücken darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist und die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes anders nicht zu verwirklichen sind.

Sofern das Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes oder für einen abgegrenzten Landschaftsraum nicht ausgeübt werden soll, ist dies durch den Träger der Landschaftsplanung zu beschließen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung des Anwendungsverzichts

Das Mittel des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem Landschaftsgesetz ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Seine Ausübung ist jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht praktikabel. Der Grundstücksverkehr im Gebiet der Stadt Köln findet überwiegend im besiedelten Bereich statt und umfasst nur zu einem geringen Teil Flächen des baulichen Außenbereichs und somit des Geltungsbereichs der Landschaftspläne. Der Anteil der nach den Kriterien des § 36 a (Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Flächen für festgesetzte Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen) in Frage kommenden Flächen ist in Relation zum gesamten Geltungsbereich des Landschaftsplans wiederum gering, so dass die „Trefferquote“ im gesamten Grundstücksverkehr marginal wäre.

Um aber einzelne Flächen zu ermitteln, die den Kriterien des § 36 a genügen, müsste die Verwaltung die Kaufverträge des Grundstücksverkehrs in Köln umfassend prüfen. Der dafür erforderliche Aufwand stünde in krassem Missverhältnis zu seinem Nutzen.

Bereits seit 1995 verzichtet die Verwaltung generell auf die Ausübung anderer gesetzlicher Vorkaufsrechte (Ausnahme: Sanierungsgebiete). Nach einer entsprechenden Mitteilung an die Notarkammern erfolgt generell keine Prüfung des Grundstücksverkehrs. In einer Mitteilung der Verwaltung, die der Liegenschaftsausschuss am 08.12.1994 zustimmend zur Kenntnis genommen hat, wurde darauf hingewiesen, dass in den vorangegangenen 15 Jahren das Vorkaufsrecht seitens der Stadt überhaupt nicht mehr ausgeübt wurde.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.