

Teil 5b: Wie die Stadt Lage ein Baugebiet im Außenbereich plante, ohne überhaupt das Wegerecht für die erforderliche Straße zu besitzen – heute Teil II: Wie sie dann mit den rechtmäßigen Eigentümern der Straßenfläche umging

Liebe Besucherinnen und Besucher,

bereits im letzten Teil (Teil 5a) ging es darum, dass die Stadt Lage in Hörste ein Baugebiet im Außenbereich geplant hatte, ohne überhaupt die Mindestvoraussetzungen dafür erfüllen zu können – **sie hatte nämlich überhaupt keine genehmigungsfähige Erschließungs- und Zufahrtsstraße für das neue Baugebiet vorzuweisen**. Ein wichtiger Teil der Fläche aus der bereits vorhandenen und benutzten Straße in das geplante Gebiet **war in Privatbesitz und stand daher als mögliche Zufahrtsstraße gar nicht zur Verfügung**.

Die Alternative wäre gewesen (siehe u. a. unseren Beitrag vorher!), die Straße über die Fläche zu führen, die der Stadt rechtlich zur Verfügung stand. **Das wäre der absurd anmutende „Knick-Verlauf“ durch die Mauer, über den Hof und durch die Ecke der Scheune des alten Weeke Hofes gewesen**. Hier hätte die Stadt zwar Wegerecht gehabt, aber der alte Weeke Hof wäre mehr oder weniger zerstört worden. Außerdem wäre diese Straße als Zufahrtsstraße nicht genehmigungsfähig gewesen, u. a., weil wegen fehlender Breite und des „Knick-Verlaufs“ kein Begegnungsverkehr, keine adäquate Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und keine Zufahrt für landwirtschaftliche Maschinen möglich war.

Alles das wusste die Stadt Lage im Prinzip lange Zeit vorher. Sie plante und investierte aber dennoch immer weiter. Offenbar hatte sie einfach darauf gesetzt, dass es am Ende schon irgend eine Lösung geben werde – **„warten auf ein Wunder“** war wohl die Devise. Nötigenfalls würde man (wie sich dann später zeigte) dem „Wunder“ durch einige Tricks eben ein wenig auf die Sprünge helfen. Jedenfalls legte die Verwaltung der Politik die Planungen zur Genehmigung vor und tat bis zum Schluss einfach so, als gebe es das Problem einer fehlenden Zufahrtsstraße überhaupt nicht.

Die Verwaltung hatte offenbar pauschal darauf gebaut, die rechtmäßigen Besitzer des wichtigen Teils der Straße (die Familie D.), ohne den das Baugebiet keine Zufahrt hatte, zu einem Verkauf dieses Teils an die Stadt zu bewegen. Und dass das gelingen würde, war wohl einfach vorausgesetzt worden, denn die konkreten Planungen hatten ja schon lange vorher begonnen. Hatte man in der Verwaltung das Problem tatsächlich nicht realistisch genug eingeschätzt? Oder war man so sicher, dass man die Besitzer irgendwie überzeugen würde, dass man einfach so tat, als sei bereits alles in trockenen Tüchern, und daher immer weiter plante?

Jedenfalls machte sich die Stadt zwischenzeitlich daran, den unbedingt erforderlichen Straßenanteil zu kaufen – und wie das ablief, wollen wir Ihnen im Detail doch noch etwas genauer schildern.

Wieder einmal kann man hier nämlich sagen: Unglaublich!

Die meisten von uns würden wahrscheinlich zuerst einmal spontan davon ausgehen, dass die Stadtverwaltung der Familie D. die Situation transparent schilderte, ihr Anliegen begründete und dann ein Angebot machte. Schließlich ist eine Kommune ein Dienstleistungsbetrieb, der **im Namen und im Auftrage seiner Bevölkerung handelt** – **nicht gegen sie und schon gar nicht mit Trickereien** (sollte man meinen). Dann hätte die Stadt eben darauf hoffen müssen, dass in offener Verhandlung unter Nennung aller

Umstände ein Käuferfolg zustande kam. Wenn nicht, dann eben leider nicht - auf jeden Fall wäre das der korrekte Weg gewesen.

Wie handelte die Stadt? Ein Angebot machte sie zwar, sie begründete ihr Anliegen auch, allerdings völlig anders, als es der Realität entsprach. Und von einer transparenten Schilderung der wirklichen Situation konnte nun schon gar keine Rede sein. Im Gegenteil ...

Der Ausgangspunkt **aller** Überlegungen bei der Stadt war nämlich **nicht**, dass man mit der Familie offen umgehen und ehrlich verhandeln müsse (wie es eigentlich selbstverständlich ist), sondern der Ausgangspunkt war von Beginn an:

Die Besitzer des benötigten Straßenanteils würden nicht verkaufen, wenn sie wüssten, dass mit dieser Straße in direkter Nähe in ihrem Rücken ein Neubaugebiet entstehen und erschlossen würde. Also müsse man etwas anders vorgehen.

Daran richtete sich die Strategie in den Kaufgesprächen aus. Und so ging die Stadt – na ja, nennen wir es einmal „*etwas anders*“ vor.

Nun werden Sie fragen: Wie kann man eine Strategie in den Kaufgesprächen darauf ausrichten, den Besitzern **nicht** mitzuteilen, dass ein Neubaugebiet entstehen soll, wo doch längst klar ist, **dass genau dieses Neubaugebiet entstehen soll?**

Damit haben Sie genau das Kernproblem entdeckt!

Wie muss man als Stadt also vorgehen in einer solchen Situation? Ganz einfach: Man darf den Verhandlungspartnern, sehr vorsichtig formuliert, eben „**nicht** die Wahrheit sagen“.

Sie meinen, so etwas mache eine Stadt gegenüber ihren Bürgerinnen und Bürgern doch nicht? Dann müssen wir sie – leider – für die Stadt Lage auch hier wieder eines Besseren belehren.

Die Familie, gerade erst im Umzug nach Hörste begriffen und noch mit der Renovierung ihres Hauses beschäftigt, sollte ihren Straßenanteil verkaufen. Das war das Einzige, was für die Stadt zählte. Und zu diesem Zweck wurde sie von ihrer eigenen neuen Verwaltung gleich gebührend empfangen, nämlich nach Strich und Faden hinters Licht geführt.

So lockt man neue Einwohner nach Lage ...

Der Ablauf im Einzelnen:

Im März 2010 hatten die Eheleute D., damals noch in Oerlinghausen wohnend, ein Haus gegenüber dem Weeke Hof an der Straße Hörster Bruch (Abzweig zur Reithalle und zur alten Tennishalle) erworben.

Bevor sie am 11. Mai 2010 den notariellen Kaufvertrag unterschrieben, rief Frau D. sicherheitshalber in der Bauverwaltung der Stadt Lage an. Sie fragte an, was mit den dahinter liegenden Grundstücken und der Wiese sei. Ihr wurde eindeutig erklärt, eine Bebauung werde dort jedenfalls nicht stattfinden. Schon das Haus, das sie kaufen wollten, läge im Außenbereich. Die Baugrenze sei davor. Auf der Wiese dürfe nicht gebaut werden.

Daraufhin unterschrieb das Ehepaar den notariellen Kaufvertrag und machte sich an die Renovierung des Hauses.

Das Grundstück beinhaltete auch den wichtigen Teil der Straße, der, wie **wir** wissen, eigentlich für eine Erschließungs- und Zufahrtsstraße zu dem neuen Baugebiet benötigt wurde. Das aber war den neuen Eigentümern in dieser Dimension zu diesem Zeitpunkt selbstverständlich gar nicht klar – woher auch?

Die Stadt Lage hatte die Möglichkeit eines Vorkaufsrechts auf das Grundstück oder Teile davon mit Schreiben vom 6. Juli 2010 bereits offiziell verneint (die Entscheidung darüber stand, wie wir aus der bereits in Teil 5a gezeigten und unten noch einmal zitierten Empfehlung des „Fachteams Planen“ wissen, aber schon mindestens seit Ende Mai fest):

Lage, 06. Juli 2010

Bitte bei Zahlung
immer angeben:

... liegt mir

Antrag/Anfr. vom: 11.05.2010 Eingang.-Datum: 14.05.2010 Unser Zeichen/AZ: 62 60 24/ [REDACTED] **Buchungsziffer:** 063.0. [REDACTED].9

Sehr geehrter Herr Notar,

betreffend des Grundstückskaufvertrages W [REDACTED]-B [REDACTED] r / D [REDACTED]
vom 11.05.2010 Urk.-Nr.: [REDACTED] aus Jahr 2010

bestätigt die Stadt Lage hiermit, dass für das Grundstück,

Grundbuch von Lage, Blatt-Nr.: 84 [REDACTED]

Gemarkung: Hörste

Flur: 5

Flurstück: [REDACTED]

ein Vorkaufsrecht nach den §§ 24 bis 26 des Baugesetzbuches (BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung

zur Zeit nicht besteht.

Es schreibt Ihnen:

Hr. [REDACTED]

Fachbereich 4/FT Planen

Lange Strasse 67

Rathaus III

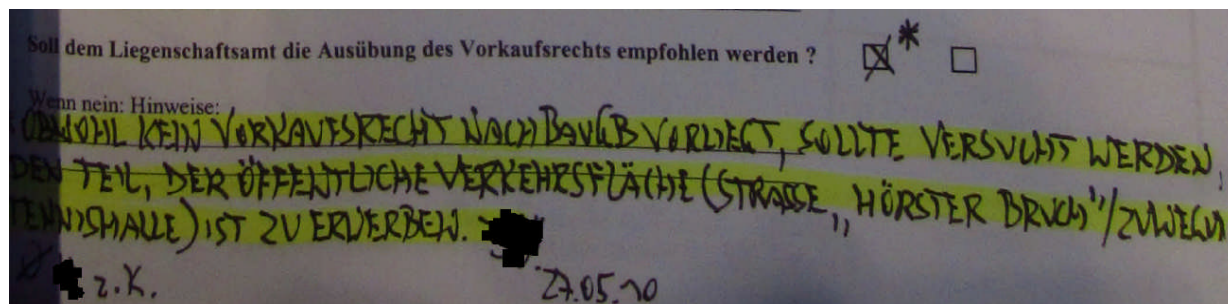
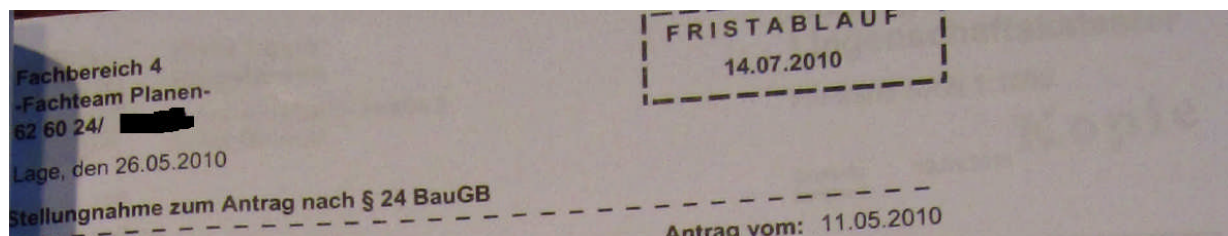
Zimmer: [REDACTED]

Tel.: 05232/601-[REDACTED]

Fax: 05232/601-[REDACTED]

[REDACTED]@lage.de

Hier auch einmal noch die Empfehlung des „Fachteams Planen“ vom 26.Mai 2010 (wir erinnern uns an Teil 5a):



Alles schien geklärt.

Am 31.8.2010 traf bei den Eheleuten D. in Oerlinghausen ein Schreiben der Stadt Lage ein:

Stadt Lage * Der Bürgermeister * Postfach 1970 * 32778 Lage

Eheleute

██████████ D. ██████████
██████████ 21

33813 Oerlinghausen



Lage, 31. August 2010

Teilstück aus Flurstück ██████, Flur 5, Gemarkung Hörste
Bezug: Ihr Grundstückskaufvertrag vom ██████.2010
(UR-Nr.: ██████/ 2010 des Notars ██████ in Lage)

Es schreibt Ihnen:

Sehr geehrte Frau D. ██████████,
sehr geehrter Herr D. ██████████,

mit o. a. Vertrag haben Sie das Flurstück ██████ (1. ██████ qm), Flur 5, Gemarkung Hörste, eingetragen im Grundbuch von Lage Blatt ██████, von Frau R. ██████ B. ██████ erworben. Wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich (gelb markierter Bereich), ist hiervon auch die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen unterhalb des Sternbergs betroffen. Diese verläuft in einer Fläche von ca. 135 qm über Ihr Privatgrundstück.

Ich bin daran interessiert, diese private Straßenfläche zu erwerben und die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

Gerne würde ich die Situation in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen erörtern. Ich bitte Sie daher, sich diesbezüglich mit mir in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage:

Lageplan mit der von der Stadt Lage benötigten Fläche (gelb markiert).

„Ich bin daran interessiert, diese private Straßenfläche zu erwerben und die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen“ - ist das nicht eine schöne Formulierung? Wieso ist eine Stadt „daran interessiert“, unbedingt in einer bis dahin eher unbedeutenden Straße zusätzlich eine „Verkehrssicherungspflicht“ (mit allen zusätzlichen Verpflichtungen!) übernehmen zu wollen??

Aber genau das, man kann es schon vorwegnehmen, war die gewählte „Begründungslinie“ der Stadt Lage:

Nicht, weil ein Neubaugebiet geplant war, möchte man die Straßenfläche erwerben (im Gegenteil, das wurde sogar bestritten!), sondern um die „*Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen*“!

So unsinnig und falsch und bewusst irreführend das auch war: Die Stadt Lage behauptete (auch in späteren Gesprächen), es sei sinnvoll und empfehlenswert und auch von übergeordneten Behörden empfohlen, möglichst viele Straßen selbst zu erwerben, um der „*Verkehrssicherungspflicht*“ gut nachkommen zu können!

Hochgerechnet und verallgemeinert hieße das in etwa, um möglichst gut und einheitlich alles planen und selbst gestalten zu können, sollte eine Kommune am besten das gesamte Stadtgebiet erwerben, vor allem aber erst einmal alle Privatstraßen.

Eine solche „Argumentation“ ist nicht nur irreführend, sondern eigentlich schon unverschämt, weil sie die Adressaten zusätzlich noch versucht für dumm zu verkaufen.

Frau D. machte sich also auf zur Stadtverwaltung. Auch wenn sie sich bereits fragte, wieso denn plötzlich die Stadt diesen Anteil der Straße kaufen wolle, und sich daher bereits einige kritische Fragen notiert hatte, glaubte sie bis hierhin noch, die Stadtverwaltung wolle tatsächlich und ganz neutral „*gern ... die Situation in einem persönlichen Gespräch ... erörtern*“.

Zuerst wurde über den Preis gesprochen. Der städtische Mitarbeiter, nennen wir ihn hier einfach mal Herrn M., erklärte, man habe in BORIS.NRW nachgesehen. Der Bodenrichtwert läge bei 80 €. Für das dortige Gebiet (Straßenfläche) würde man 9,50 € zahlen, weil nicht erschlossenes Bauland hier etwa 45 € pro Quadratmeter koste.

Frau D. erklärte, auf dieser Basis werde man sich nicht einig. Der städtische Mitarbeiter wollte sich daraufhin dann noch mit dem Bürgermeister und anderen zusammensetzen, um zu klären, wie viel die Stadt bereit wäre zu zahlen.

Man beachte: Die Stadt will einen kleinen Anteil einer Straßenfläche kaufen, die sie offiziell gar nicht benötigt. Dennoch will der Verwaltungsvorstand sich mit dem Fall spontan noch einmal befassen und über eine mögliche Preiserhöhung nachdenken. Bei welcher Bürgerin oder welchem Bürger ist so etwas schon einmal passiert??

Frau D. fragte dann, warum die Stadt diesen kleinen Anteil Straßenfläche den überhaupt kaufen wolle und ob das eventuell noch etwas mit dem eigentlich doch längst gestorbenen HGL („Homöopathischen Gesundheitszentrum Lippe“) zu tun habe. Nein, war die Antwort, das sei keineswegs der Fall. Das sei ja alles längst vom Tisch.

Frau D. fragte weiter, ob denn etwas anderes gebaut werden solle. Denn sonst könne sie nicht verstehen, warum die Stadt unbedingt den Straßenanteil kaufen wolle. **Nein, erklärte ihr daraufhin ihr Gesprächspartner, auch das sei nicht der Fall. Dahinten solle nichts gemacht werden.**

Auf ihre nochmalige Frage, warum die Stadt denn die Straße kaufen wolle, erklärte der Gesprächspartner daraufhin, die Stadt Lage wolle zusehen, dass möglichst alle Straßen in

ihrem Besitz seien. Deshalb sollten möglichst alle Straßen aufgekauft werden. Er wies dabei auch wieder auf die jeweiligen Verkehrssicherungspflichten hin. [Siehe dazu unsere Anmerkung oben, dass eine solche Bemerkung nicht nur irreführend, sondern eigentlich schon unverschämt ist, weil sie die Adressaten zusätzlich noch versucht für dumm zu verkaufen.]

Frau D. fragte weiter, was denn wäre, wenn die Straße mal erschlossen werde. Denn dann würden ja sehr hohe Erschließungskosten auf sie zukommen.

Ihr Gesprächspartner erklärte daraufhin, das könne ja nicht passieren. Warum sollten denn Erschließungskosten auf sie zukommen? Dahinter würde ja nicht gebaut.

Wir müssen der Vollständigkeit und Deutlichkeit halber an dieser Stelle noch einmal auf eine Tatsache hinweisen:

Zu dem Zeitpunkt, an dem dieses Gespräch stattfand, war in der Verwaltung der Stadt Lage bereits völlig geklärt, dass in Hörste an der alten Tennishalle (also **genau hinter dem Grundstück der Familie D.) ein neues Baugebiet geschaffen werden sollte! Die Planungen liefen bereits seit längerer Zeit, und **die erste Vorstellung mit relativ konkreten Plänen im Bau- und Planungsausschuss hatte bereits stattgefunden, nämlich am 2. Sept. 2010.****

Hätten Sie sich soviel Unverfrorenheit einer Kommune gegenüber ihrer Bevölkerung vorstellen können?

Man verblieb in diesem Gespräch jedenfalls so, dass die Stadt sich wieder melden wolle. Und das tat sie dann auch.

Wie es dann weitergeht, werden wir Ihnen in unserem nächsten Beitrag schildern.

[Fortsetzung folgt!]