zum Kreis- und Strategieausschuss am 25.02.2019, TOP 11

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

### Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 21.02.2019

Az.

Zuständig: Eva-Maria Berninger, 2823-127

1/Grundstücke/Kastensee

# Vorgesehene Beratungsreihenfolge

Kreis- und Strategieausschuss am 25.02.2019, N

# Grundstücksangelegenheiten; Kastensee

- Antrag der Freien Wähler-Kreistagsfraktion vom 09.05.2018
- Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 21.05.2018

Anlage\_1\_Antrag der Freien Wähler-Kreistagsfraktion vom 09.05.2018

Anlage\_2\_Antrag SPD-Kreistagsfraktion vom 21.05.2018

Anlage\_3\_Stellungnahme Bauamt vom 08.06.2018

Anlage\_4\_Luftbild\_Kastensee

Anlage\_5\_Schreiben Landrat Niedergesäß vom 10. Januar 2019

## Sitzungsvorlage 2018/3161/1

#### I. Sachverhalt:

#### Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

ULV-Ausschuss am 30.09.2009, TPO 12 NÖ

Kreis- und Strategieausschuss am 07.10.2013, TOP 16 NÖ

ULV am 02.10.2013 TOP 17, NÖ

Gemeinsame Ortsbesichtigung der Mitglieder des ULV sowie Kreis- und Strategieausschuss am 16.10.2013 am Kastensee

Kreis- und Strategieausschuss am 24.02.2014, TOP 15 NÖ

Kreis- und Strategieausschuss am 07.04.2017, TOP 7 Ö und TOP 13 NÖ

Kreis- und Strategieausschuss am 14.07.2014, TOP 19.2 NÖ

Kreis- und Strategieausschuss am 10.11.2014, TOP 14 NÖ

Kreis- und Strategieausschuss am 01.12.2014, TOP 17, NÖ

Kreis- und Strategieausschuss am 12.10.2015, TOP 12, NÖ

Kreis- und Strategieausschuss am 09.11.2015, TOP 19, NÖ

Kreis- und Strategieausschuss am 11.07.2016. TOP NÖ 1 und 24 NÖ

Gemeinsame Besprechung der Mitglieder des Kreis- und Strategieausschuss sowie Vertretern der Verwal-

tung und Betreiber des Badebetriebs bei Notar Frauhammer in Ebersberg am 26.01.2017

Kreis- und Strategieausschuss am 06.02.2017, TOP 10, NÖ

Kreis- und Strategieausschuss am 23.04.2018, TOP 19, NÖ

Kreis-und Strategieausschuss am 03.12.2018, TOP 15, NÖ

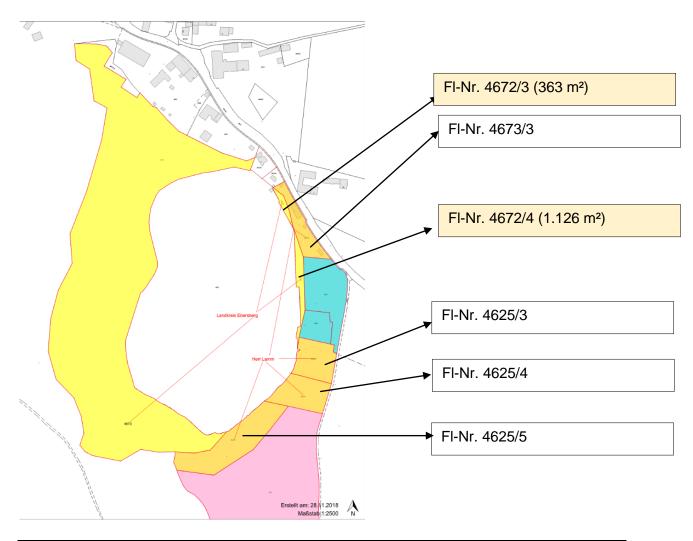
### Sachstand

Der Landkreis ist Eigentümer des Sees, hat derzeit jedoch <u>keinen</u> rechtlich gesicherten Zugang zum See (Geh- und Fahrtrecht). Seit mehreren Jahren steht der Landkreis deshalb in Verhandlungen mit dem Inhaber des Badebetriebes, Herrn Lamm, der die Grundstücke FINr. 4672/3 (so genanntes "Terrassen-Grundstück") und FINr. 4672/4 (so genannte "Liegebretter/Ufergrundstück") erwerben möchte, um insbesondere Investitionssicherheit für seinen Badebetrieb zu erhalten. Hierzu beabsichtigt er unter anderem, das bestehende Gebäude abzureißen und ein neues, attraktives Restaurantgebäude zu errichten. Mit Vorbescheid vom

11.01.2018 wurde Herrn Lamm von der unteren Bauaufsichtsbehörde bestätigt, dass der Abbruch mit anschließender Neuerrichtung von Betriebsgebäuden für den Bade- und Gaststättenbetrieb sowie die Neuerrichtung eines kleinen Wohngebäudes entsprechend der eingereichten Planung aufgrund der vorhandenen Innenbereichslage (§ 34 BauGB) bauplanungsrechtlich zulässig ist.

In der Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses vom 23.04.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, zwei Varianten von Kaufverträgen vorzustellen (vgl. hierzu Anlage 5) sowie den Wert der verkaufsrelevanten Liegenschaften ermitteln zu lassen. Zudem wurde die Verwaltung durch die Fraktionssprecherrunde am 02.07.2018 damit beauftragt, die Neuvermessung bzw. Grenzsteinfeststellung aller relevanten Liegenschaften am Kastensee vornehmen zu lassen. Überdies erhielt die Verwaltung mit Nachricht vom 22.01.2019 von der SPD Fraktion den Auftrag, die derzeit im Grundbuch an den Landkreisgrundstücken eingetragene Dienstbarkeit einer rechtlichen Prüfung (Notariat) zu unterziehen. Eine rechtliche Auslegung hinsichtlich des Umfangs der Dienstbarkeit wurde trotz mehrmaliger Anfragen durch unterschiedliche Notare abgelehnt. Aus diesem Grund wurde von Seiten der Verwaltung parallel hierzu selbst ein umfangreiches juristisches Gutachten angefertigt. Über die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens wird in Form einer Zusammenfassung in nichtöffentlicher Sitzung berichtet.

#### Grundstücksverhältnisse



Eine Darstellung der Eigentumsverhältnisse <u>aller</u> Grundstücksanlieger am See sowie der Grundstücksgrößen nach Grenzsteinfeststellung erfolgt in nicht öffentlicher Sitzung.

# Vermessungsergebnis

Das Ergebnis der Grenzsteinfeststellung an den betroffenen Liegenschaften liegt vor. Überraschend ist, dass sich die Ufergrundstücke durch dauernde Überflutung in tatsächlicher Hinsicht verkleinert haben. Das Eigentum an den überfluteten Grundstücken wächst gemäß Art. 7 Abs. 1 BayWG dem Seeeigentümer, mithin dem Landkreis, zu. Hierüber wurde in nicht öffentlicher Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses am 03.12.2018 berichtet.

# Wertgutachten

Auch das Ergebnis des Wertgutachtens, aktualisiert um die Ergebnisse der Neuvermessung/Grenzsteinfeststellung, liegt vor. Die Werte wurden in der nichtöffentlichen Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses vom 03.12.2018 ebenfalls vorgestellt.

#### **Aktueller Verhandlungsstand**

Mit Nachricht vom 8. Januar 2019 teilte der Rechtsbeistand von Herrn Lamm mit, kein Interesse mehr am Erwerb der Landkreisgrundstücke zu haben. Als Gründe hierfür wurden insbesondere Zweifel am Wertgutachten und den darin ermittelten Werten genannt. Daraufhin wurde mit Schreiben vom 10. Januar 2019 durch Herrn Landrat Niedergesäß nochmals auf die bereits verhandelten Vertragsvarianten sowie weitere Alternativen und den aktuellen Verhandlungsstand hingewiesen (vgl. Anlage 5).

Nach den jahrelang andauernden Verkaufsverhandlungen gibt es nach Auffassung des Landratsamtes neben den im Schreiben ausführlich dargestellten Varianten letztlich nur noch die Möglichkeit, sämtliche im Eigentum des Herrn Lamm stehenden Grundstücke durch den Landkreis zu erwerben oder die Verhandlungen endgültig als gescheitert ansehen zu müssen. Im letzteren Fall ist eine rechtliche Auseinandersetzung insbesondere aufgrund des gesetzlichen Auftrags aus Art. 141 Abs. 3 S. 3 Bayerische Verfassung und der unterschiedlichen Auslegung des Umfangs der Dienstbarkeit nicht auszuschließen. Eine Rückmeldung erfolgte mit Posteingang vom 18.2.2019. Herr Lamm hat durch seinen Rechtsanwalt sein Angebot erneuert und folgende Lösung angeboten:

- a) Erwerb der Landkreisgrundstücke 4673/3 und /4 seitens des Herrn Lamm zu einem noch mithilfe des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Braun abschließend zu findenden Kaufpreis,
- b) Einräumung eines Vorkaufsrechts gegenüber dem Landkreis an allen (dann) in Herrn Lamms Eigentum stehenden Grundstücken und
- c) Bestellung einer Dienstbarkeit auf seinen Grundstücken 4625/3, /4 und 5 zugunsten des Landkreises, wie seit Langem besprochen, wonach die Öffentlichkeit im Winter-

halbjahr (1.10. bis 30.4.eines jeden Jahres) jederzeit kostenlosen, freien Zugang zum See über den Lindacher Weg haben soll und in der übrigen Zeit (1. 5. bis 30.9. eines jeden Jahres) ebenso, wenn das Bad (wegen schlechter Witterung oder aus sonstigen Gründen vorübergehend oder dauerhaft eingestelltem Badebetrieb, etc.) geschlossen ist, andernfalls über das Bad. Darüber hinaus soll natürlich der Landkreis bzw. von ihm beauftragte Dritte jederzeit Zugang zum See für notwendige technische Maßnahmen etc. erhalten.

### Antrag der Freien Wähler-Kreistagsfraktion vom 07.05.2018 (Anlage 1)

Die Verkaufsverhandlungen werden zunächst im dafür zuständigen Kreis- und Strategieausschuss in nichtöffentlicher und öffentlicher Sitzung geführt. Sind diese abgeschlossen, wird die Grundstücksfrage antragsgemäß dem Kreistag zur Entscheidung vorgelegt. Bisher haben der Landkreis bzw. die Allgemeinheit **kein** gesichertes, dauerhaftes Zugangsrecht zum See. Durch die unterschiedlichen, im Schreiben von Herrn Niedergesäß vom 10. Januar 2019 dargestellten Verhandlungsalternativen kommt der Landkreis dem gesetzlichen Auftrag im Sinne des Art. 141 Abs. 3 S. 2 BV, der Allgemeinheit Zugang zum See zu verschaffen, nach. Das Betretungsrecht der Allgemeinheit im Sinne der Art. 26 f. BayNatschG erstreckt sich grundsätzlich auf die "freie Natur", d. h. auf alle Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen verändert sind. Dies ist stets im Einzelfall zu beurteilen und bei gewerblich genutzten Flächen wie Badeanstalten sehr fraglich.

Nach Auffassung des Bauamts besteht für die Errichtung der beantragten Gebäude ein Rechtsanspruch im Sinne des Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB, da sich das Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich befindet (vgl. Stellungnahme Bauamt vom 07.06.2018 als <u>Anlage 3</u>). Eine Beteiligung der Regierung von Oberbayern ist im Verfahren gesetzlich nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

Durch das eingeräumte Vorkaufsrecht, bezogen auf alle Grundstücke und alle zukünftigen Verkaufsfälle, verbleibt dem Landkreis auch zukünftig ein Zugriffsrecht auf die Liegenschaften am Kastensee. Dies bindet auch Rechtsnachfolger von Herrn Lamm z. B. im Wege der Erbfolge.

## Antrag der SPD Kreistagsfraktion vom 21.05.2018 (Anlage 2)

Die Eigentumsverhältnisse sind oben dargestellt. Als Vergleich findet sich ein aktuelles Luftbild in <u>Anlage 4</u>. Eine Darstellung aller Grundstücksanlieger und Eigentumsverhältnisse am See erfolgt in nichtöffentlicher Sitzung. Wie oben dargelegt, verfügen der Landkreis bzw. die Allgemeinheit derzeit über <u>keinen</u> dauerhaft gesicherten Zugang zum See. Insoweit verbessert sich die Situation bei jeder der im Schreiben vom 10. Januar dargelegten Vertragsalternativen; insbesondere deshalb, weil hiermit ein dauerhaftes Zugangsrecht der Allgemeinheit gewährleistet wird. Zur langfristigen Erhaltung des Badebetriebes möchte Herr Lamm Investitionen durchführen und legt nachvollziehbar dar, dass dies mit einer rein vertraglichen Regelung aufgrund mangelnder Investitionssicherheit nicht möglich sei.

Nach jahrelangen Verkaufsverhandlungen wurden zahlreiche Lösungen, einen Zugang zum See zu erhalten, diskutiert und geprüft. Das für alle zukünftige Verkaufsfälle zu vereinbarende Vorkaufsrecht beugt Grundstücksspekulationen vor und sichert die dauerhafte Zugriffsmöglichkeit des Landkreises auf die Liegenschaften am Kastensee.

Anliegend werden die Verhandlungsmöglichkeiten noch mal in einer Übersicht zusammengefasst:

Situation heute:	Maximalforderung:	Verhandlungslösung:	Gerichtliche Lösung:
Kein rechtlicher Zugang für den Landkreis als Seeeigentümer (allenfalls z.B. über Notwegerecht)	Kein Verkauf von Landkreisgrund- stücken	Landkreis verkauft die beiden Grundstücke (Terrasse + Liegebrettergrundstück) und regelt Vorkaufsrecht für die Zukunft für alle künftigen Verkaufsfälle	Langwieriges Verfahren
Kein Zugang für die Öffentlich- keit/Allgemeinheit	maximal flächen-, bzw. wertgleicher Tausch mit Regelung über Grunddienstbarkeiten => LK bleibt Eigentümer von Grundstücksteilen am See	Herr Lamm bestellt Grunddienstbar- keiten auf seinen Grundstücken 4625/3, /4 und /5 (große Wiese, 12.252 qm)	Ausgang und rechtliche Durchsetzung des Zugangs sehr ungewiss  Prozessrisiko!
Eigentümer kann gewerblichen Ba- debetrieb rechtlich jederzeit einstel- len, dann auch keine Zugangsmöglichkeit der Allgemeinheit im Sommer	Landkreis hat Zugangsrecht	Landkreis hat Zugangsrecht	Badebetrieb kann morgen eingestellt werden: Bürger haben weder Nut- zungsmöglichkeit im Sommer noch im Winter
Eigentümer hat grundsätzlich Anspruch auf Baurecht, genehmigter Vorbescheid	Öffentlichkeit hat uneingeschränktes Zugangsrecht zwischen 01.10. und 30.04. (7 Monate)	Öffentlichkeit hat uneingeschränktes Zugangsrecht zwischen 01.10. und 30.04. (7 Monate)	
Im Verkaufsfall ist derzeit kein Vor- kaufsrecht geregelt, höchstens naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht denkbar	Öffentlichkeit hat Zugangsrecht zwischen 01.05. und 30.09. (5 Monate), wenn der Badbetrieb geschlossen ist	Öffentlichkeit hat Zugangsrecht zwischen 01.05 und 30.09. (5 Monate), wenn der Badbetrieb geschlossen ist	
Bewertung: Situation für den Land- kreis und die Öffentlichkeit sehr un- befriedigend, Eigentümer wird ver- mutlich nicht in neues Strandbad in- vestieren	<b>Bewertung</b> : Situation für den Land- kreis und die Öffentlichkeit am si- chersten, Eigentümer lehnt diese Lösung ab	Bewertung: Situation für den Land- kreis und die Öffentlichkeit gut, aller- dings gibt der Landkreis Eigentum ab und regelt die Situation über Dienst- barkeiten, Eigentümer wird in neues Strandbad investieren	Bewertung: Situation für alle Seiten ungewiss mit eventuell schwierigem Ausgang

Wie oben dargestellt, werden Grundstücksverhandlungen stets zunächst in nichtöffentlicher Sitzung im zuständigen Kreis- und Strategieausschuss geführt. Eine Befassung im Kreistag in öffentlicher Sitzung erfolgt nach der grundsätzlichen Entscheidung über das weitere Vorgehen.

Es sei weiterhin nochmals darauf hinzuweisen, dass bei den dargelegten Vertragsvarianten der Landkreis seinem verfassungsrechtlichen Auftrag aus Art. 141 Abs. 3 S. 2 BV, der Allgemeinheit freien Zugang zum See zu verschaffen, gerecht werden kann.

# **Auswirkung auf Haushalt:**

Die Beratungen darüber sind nichtöffentlich.

## II. Beschlussvorschlag:

Dem Kreis- und Strategieausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

<Wird in der Sitzung erarbeitet>

gez.

Eva-Maria Berninger