Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat **am 13.06.2013** Nr. 6 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/806/2013
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 31.05.2013

FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	13.06.2013		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Teilweise Einziehung eines Interessentenweges in der Bauschaft Tetekum
hier: Teilflächen aus den Grundstücken Gemarkung Seppenrade, Flur 53, Flurstück 9 sowie Gemarkung Seppenrade, Flur 52, Flurstück 51

I. Beschlussvorschlag:
Der Rat beschließt die als Anlage 1) beigefügte Satzung über die Teileinziehung des im Bereich Tetekum gelegenen Interessentenweges (Teilfläche aus den Grundstücken Gemarkung Seppenrade, Flur 53, Flurstück 9 sowie Gemarkung Seppenrade, Flur 52, Flurstück 51).
Die Bekanntmachung der Satzung soll erfolgen, sobald die Genehmigung des Kreises Coesfeld vorliegt sowie die in der Satzung aufgeführten Grunddienstbarkeitsbestellungen erfolgt sind.

II. Rechtsgrundlage:
GO NW, Gesetz über die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten, Straßen- und Wegegesetz (StrWG) NRW

III. Sachverhalt:
Die Stadt Lüdinghausen hat die gesetzliche Verpflichtung, die im Stadtgebiet gelegenen Interessentenwege zu verwalten und zu unterhalten.
Die oben beschriebene Wegefläche, welche im Grundbuch von Seppenrade für die Interessentengesamtheit der Zusammenlegungssache Tetekum eingetragen ist, hat für den allgemeinen öffentlichen Verkehr keine Bedeutung, sondern erschließt lediglich einige wenige angrenzende Grundstücke. Diese Einstufung wird auch durch das für den Außenbereich erstellte Strategische Wegekonzept bestätigt, in dem die Wegefläche als Anliegererschließungsweg eingestuft ist, dem keine übergeordnete Funktion für den Durchgangsverkehr zukommt.

Ein Anlieger, dessen Hofstelle durch die Wegefläche erschlossen ist, beabsichtigt die Wegefläche zu erwerben. Um Unterhaltungskosten einzusparen, soll die Wegefläche aus Gründen des öffentlichen Wohles eingezogen und an den Anlieger veräußert werden.

Bevor eine Grundstücksübertragung rechtswirksam erfolgen kann ist ein formales Einziehungsverfahren durchzuführen. Nach dem Gesetz über die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten sind Interessentenwege mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde durch Satzung einzuziehen. Als Folge der Einziehung verliert der Weg seine Eigenschaft als öffentlicher Interessentenweg.

Die Einziehungsabsicht ist am 27.02.2013 im Amtsblatt 05/13 der Stadt Lüdinghausen (Nr. 17 des Inhaltsverzeichnisses) öffentlich bekannt gemacht worden, um Gelegenheit zu Einwendungen zu geben (vgl. Anlage 2). Darüber hinaus sind alle Eigentümer der direkt an die Wegefläche angrenzenden Flächen sowie die Versorgungsträger angeschrieben und auf die Einziehungsabsicht hingewiesen worden.

Die Bekanntmachung hat ursprünglich die Einziehung einer Wegefläche vorgesehen, die sich direkt an den Einmündungsbereich zur B 474 anschließt. Nach den aktuellen Ausbauplänen wird sich der Verlauf der B 474, nach erfolgter Kurvenbegradigung sowie der Anlegung eines Radweges, zukünftig verändern. Die an die B 474 direkt angrenzende Teilfläche (zur Größe von ca. 263 qm) wird zukünftig benötigt werden, um die Anbindung der vorhandenen Wirtschaftswege an den neuen Straßenverlauf herzustellen. Aus diesem Grund kann diese Teilfläche nicht mit veräußert werden. Um die Nutzung durch die direkt angrenzenden Anlieger bis zu einer Straßenverlegung weiterhin zu gewährleisten, soll dieser Teilbereich von der Einziehung ausgenommen werden.

Da in dem Gesetz über die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten keine Einspruchsfrist bestimmt ist, ist den Anliegern sowie der Öffentlichkeit - in analoger Anwendung des § 7 Abs. 4 des Straßen- und Wegegesetzes NRW - für einen Zeitraum von 3 Monaten (gerechnet ab Bekanntmachungsdatum) die Möglichkeit gegeben worden, Stellung zu der beabsichtigten Einziehung des Weges zu nehmen.

Die im Rahmen des Einziehungsverfahrens vorgetragenen Anregungen sind nachfolgend dargestellt und seitens der Verwaltung abgewogen worden. Um die Eingaben nachvollziehen zu können, ist zudem ein Lageplan beigefügt, aus dem die einzuziehende Wegfläche sowie die angrenzenden Parzellen ersichtlich sind (vgl. Anlage 3).

a) Schreiben des Eigentümers der an die Wegefläche angrenzenden Parzellen 11 und 37 (Eingabeführer A)

Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Seppenrade, Flur 52, Flurstück 37 sowie Flur 53, Flurstück 11 bittet um Eintragung eines Wegerechtes zu Lasten der einzuziehenden Wegefläche.
Die beiden aufgeführten Flurstücke werden derzeit nicht allein durch den aufgeführten Interessentenweg erschlossen. In der Örtlichkeit ist erkennbar, dass derzeit ein Verbindungsweg von dem Flurstück 47 (Hofstelle Tetekum 32) zu den Parzellen 11 und 37 angelegt ist, der jedoch von der Wegeparzelle 33 unterbrochen wird, die sich in Privateigentum eines anderen Anliegers befindet.
Unabhängig von den aktuellen örtlichen Verhältnissen wird die Anregung des Eingabeführers als berechtigt angesehen. Für den Fall, dass die Parzelle 11 oder 37 an Dritte veräußert oder verpachtet wird, würde - nach erfolgter Einziehung des Interessentenweges - der von der Hofstelle Tetekum 32 aus angelegte Weg die einzige Erschließung darstellen, welche jedoch ein weitläufiges Befahren des Flurstückes 47 (und für die Erreichbarkeit der Parzelle 11 auch der Parzelle 37) erforderlich machen würde. Für den Fall einer nicht mehr gegeben Eigentümeridentität wird es als Einschränkung angesehen, die Parzelle 47 weiterhin in weiten Teilen als Zufahrtsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen. In der Bestellung eines Wegerechtes wird zudem keine wesentliche Beeinträchtigung der Rechtsposition des zukünftigen Käufers gesehen, da die zu erwerbende Wegefläche – auch nach Aufhebung der Interessentenwegeigenschaft – weiterhin als Privatweg zur Erschließung der Hofstelle Tetekum 15 benötigt wird und somit erhalten bleiben muss.
Der Anregung wird gefolgt. Zu Lasten der einzuziehenden Wegefläche ist ein dingliches Wegerecht zu Gunsten der beiden Grundstücke Gemarkung Seppenrade, Flur 52, Flurstück 37 und Gemarkung Seppenrade, Flur 53, Flurstück 11 zu bestellen.

b) Schreiben der Kanzlei Pernhorst, im Auftrag des Eigentümers der Hofstelle Tetekum 15 (Eingabeführer B)

Mit Schreiben vom 23.05.2013 werden Einwendungen gegen die Einziehung des Interessentenweges vorgebracht, für den Fall, dass keine endgültige Einigung bezüglich eines Ankaufes der einzuziehenden Wegefläche zustande kommt. Beide Vertragsparteien haben am 24.05.2013, einen Kaufvertrag geschlossen, der den Erwerb der einzuziehenden Wegefläche zum Inhalt hat. Der Vertrag ist unter dem Vorbehalt geschlossen worden, dass die Einziehung des Kaufgegenstandes rechtswirksam erfolgt. **Mit dem - nach Eingang des Schreibens - erfolgten Vertragsabschluss werden die Interessen des Eingabeführers ausreichend gewahrt. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung der Eingabe ist nicht erforderlich.**

c) Schreiben der RWE Deutschland AG vom 25.03.2013 (Eingabeführer C)

Es wird auf das Erfordernis hingewiesen, vor Veräußerung des Weges ein Wegerecht zu Gunsten des Grundstückes Gemarkung Seppenrade, Flur 53, Flurstück 10 (aufstehende Trafostation) zu bestellen.

Der Anregung wird gefolgt.

d) Schreiben des Seppenrader Ortslandwirtes vom 15.05.2013 (Eingabeführer D)

Mit Schreiben vom 15.05.2013 wird darum gebeten, im Falle einer Veräußerung des Interessentenweges, für die Grundstücksanlieger und deren Pächter entsprechende Wegerechte einzutragen.

Neben den Grundstücksflächen des zukünftigen Erwerbers grenzen lediglich Parzellen an, die sich im Eigentum des Eingabeführers A bzw. der RWE befinden. Für alle diese Flurstücke (Parzellen 11, 37 und 10) ist die Bestellung von grundbuchrechtlich gesicherten Wegerechten vorgesehen. Eine darüber hinausgehende Wegerechtsbestellung zu Gunsten der nur mit wenigen Metern an die einzuziehende Wegefläche angrenzenden Parzelle 47 wird aufgrund der anderweitig vorhandenen Erschließung der Hofstelle nicht für erforderlich gehalten und ist darüber hinaus auch nicht durch den Grundstückseigentümer (Eingabeführer A) gefordert worden.

Die Rechtsposition der angrenzenden Grundstückseigentümer wird durch die Eintragung dinglicher Wegerechte ausreichend berücksichtigt. Eine Ausdehnung dieser Rechte auf Pächter von angrenzenden Ackerflächen entspricht nicht der gängigen Praxis und wird zudem rechtlich nicht für erforderlich gehalten.

Für die Eigentümer, deren Grundstücke sich im weiteren Verlauf des Weges (Richtung B 235) anschließen, ist keine privatrechtliche Absicherung der Zufahrt vorgesehen. Ihre Grundstücke grenzen nicht direkt an die Wegefläche, welche eingezogen werden soll. Aufgrund des sich östlich, nach einem kurzen Teilstück anschließenden weiteren Interessentenweges (Parzelle 19) besteht auch nach erfolgter Einziehung die Möglichkeit, die Grundstücksflächen - ohne große, nicht zumutbare Umwege - sowohl von der Kastanienallee, als auch von der B 235 aus, zu erreichen.

Der Anregung ist in ausreichendem Umfang gefolgt worden.

e) Eingabe der Deutschen Telekom GmbH (Eingabeführer E; E-Mail vom 23.05.2013)

Es wird darauf hingewiesen, dass in der einzuziehenden Wegefläche eine Telekommunikationslinie als Gebäudezuführung zur Hofstelle Tetekum 15 betrieben wird. Es wird lediglich für den Fall, dass der Interessentenweg nicht an den Eigentümer der Hofstelle Tetekum 15 veräußert wird, um die Bestellung eines Leitungsrechtes gebeten.

Der Kaufvertrag mit dem Eigentümer der Hofstelle Tetekum 15 ist bereits geschlossen (vgl. Ausführungen zu Buchstabe b).

Die Anregung ist ausreichend berücksichtigt worden.

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen sind aus Sicht der Verwaltung keine Gründe erkennbar, welche das öffentliche Interesse, Unterhaltungskosten durch die Veräußerung des Interessentenweges einzusparen, überwiegen.
Insbesondere entsteht den angrenzenden Grundstückeigentümern kein Erschließungsnachteil, da - auch nach einem Verkauf der Wegefläche - die Erreichbarkeit der Grundstücke weiterhin möglich ist und durch die Bestellung von entsprechenden dinglichen Wegerechten privatrechtlich sichergestellt wird.

Aus diesem Grund bittet die Verwaltung darum, die als Anlage beigefügte Satzung zu beschließen. Die Satzung soll durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden, sobald die erforderliche Zustimmung des Kreises Coesfeld vorliegt und die in der Satzung aufgeführten Grunddienstbarkeiten notariell bestellt sind.

Anlagen:
- Satzung über die teilweise Einziehung des Interessentenweges (Anlage 1)
- Bekanntmachung der Einziehungsabsicht (Auszug am dem Amtsblatt 05/13 Nr. 17 der Stadt Lüdinghausen, Anlage 2)
- Lageplan (Darstellung einzuziehender Wegefläche einschl. angrenzender Flächen, Anlage 3)
- Stellungnahme Eingabeführer A (Anlage 4)
- Stellungnahme Eingabeführer B (Anlage 5)
- Stellungnahme Eingabeführer C (Anlage 6)
- Stellungnahme Eingabeführer D (Anlage 7)
- Stellungnahme Eingabeführer E (Anlage 8)