

ausgefertigt durch: Herrn Lehmann  
Ausfertigungsdatum: 18. Mai 2022

**Beschlussvorlage-Nr.: SR 376 b/33/2022**

der Sitzung der/des

Beschluss-Nr.:

**Stadtrates**/VERWALTUNGSAUSSCHUSSES  
Ausschuss Umwelt/Technik

Abstimmungsergebnis: von

Tischvorlage: ja/nein  
**öffentlich**/ nichtöffentlich

dafür dagegen Enthaltungen Befangenheit

-----  
vorberaten im Aufsichtsrat am:

Verwaltungsausschuss am: 16. Mai 2022

Amtsleiterberatung am:

Ausschuss Umwelt/Technik am:

Ortschaftsrat am: 01.03.2022

**Stadtrat am: 30. Mai 2022**

-----  
**Beschlussgegenstand**

**Flächentausch im OT Liebenau im Zuge der Ländlichen Neuordnung**

-----  
Der Stadtrat/ Ausschuss U/T/ Verwaltungsausschuss beschließt:

Die Stadt Altenberg erhält zur Sicherung der Löschwasserversorgung im Mitteldorf der Ortschaft Liebenau das Flurstück 117/2 mit 1.069 m<sup>2</sup> zum Preis von 5 Euro/m<sup>2</sup>. Im Gegenzug erhält die Liebenauer Agrar GmbH die Flurstücke 353, 928/1 und 926/1 mit einer Gesamtgröße von 91.854 m<sup>2</sup> zum Preis von 0,59 bzw. 0,61 Euro/m<sup>2</sup>. Der Wertausgleich von der Liebenauer Agrar GmbH an die Stadt Altenberg beträgt 49.990 Euro.

Nicht fristgemäß eingegangene Anträge lagen nicht vor.

-----  
**Finanzielle Auswirkungen (in €)**

|                           |             |           |                           |
|---------------------------|-------------|-----------|---------------------------|
|                           | keine       | einmalige | periodisch wiederkehrende |
| Gesamtkosten der Maßnahme |             | 49.990 €  |                           |
| Produkt                   | 11.13.01.00 |           |                           |
| Sachkonto                 | 506100      |           |                           |

---

---

## **Begründung/Sachverhalt:**

Im Zusammenhang mit mehreren Bauvoranfragen für den Bereich Mitteldorf Liebenau, wurde festgestellt, dass für dieses Gebiet keine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden ist.

Grundsätzlich ist die jeweilige Gemeinde, in diesem Fall die Stadt Altenberg) gesetzlich verpflichtet, entsprechen dem Grundschutz ausreichend Löschwasser bereitzustellen.

Nach den gängigen Richtlinien bedeutet das i.d.R. mit Einordnung der allgemein vorherrschenden dörflichen Wohnbebauung in unserer Region:

- 48m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden
- im Umkreis von 300m.
- jederzeit und ohne Zeitverzug, ohne größere Hilfsmittel und Aufwendungen nutzbar

Das Wasser aus dem Bach oder Flusslauf mit ggf. zu errichtenden Anstauung darf leider nicht zuverlässig als Löschwasser herangezogen werden (trockene Sommer / Winter mit viel Eis und Schnee).

Im Mittleren Bereich von Liebenau stehen uns aktuell nur die vorhandenen Löschteiche in einer weitaus größeren Entfernung zur Verfügung (in Bezug auf den Bereich rund um den Kindergarten ca. 600m von unten / 900m von oben).

Der vorhandene Brunnen auf dem Flurstück 117/2 Gemarkung Liebenau mit ca. 30m<sup>3</sup> Inhalt würde der Feuerwehr die Möglichkeit geben, im Falle eines Brandes das nötige Löschwasser für ca. 30min sicherzustellen. In dieser Zeit müsste dann mit erhöhtem Personal und Technikeinsatz eine „lange Wegstrecke“ von einem der Löschteiche aufgebaut werden.

Eine Alternative zu dem Brunnen wäre die zeitnahe Errichtung einer Löschwasserzisterne mit mind. 50m<sup>3</sup> / besser 100m<sup>3</sup> Inhalt auf einem stadteigenen Grundstück (z.B. neben Kindergarten).

Die Kosten für den Bau dieser Zisterne würden sich geschätzt auf 80.000€ bei 50m<sup>3</sup> bzw. 140.000€ bei 100m<sup>3</sup> belaufen.

Zudem läge das Grundstück etwas taktisch günstiger.

Aktuell kann in dem angesprochenen Bereich weder für aktuell vorliegende Bauanträge die nötige Löschwassersicherstellung gewährleistet werden, noch für die umliegenden Gebäude im Bestand.

Da die Löschwasserversorgung aktuell in dem Bereich nicht gesichert ist, könnten ggf. im Brandfall/Schadensfall Schadensersatz-Klagen von Betroffenen auf die Stadt zukommen. Auch wäre es möglich, das Eigentümer von Bestandsbauten die Löschwasserssicherstellung einfordern.

Der Eigentümer des Flurstückes 117/2 der Gemarkung Liebenau, die Liebenauer Agrar GmbH, machte daraufhin einen Vorschlag, damit diese Fläche in das Eigentum der Stadt Altenberg eingebracht werden kann.

Der Vorschlag lautet, dass die Stadt Altenberg das Flurstück 117/2 der Gemarkung Liebenau mit einer Größe von **1.069 m<sup>2</sup>** erhält. Im Gegenzug bekommt die Liebenauer Agrar GmbH die Flurstücke 353, 928/1 und 926/1 der Gemarkung Liebenau mit einer Größe von **91.854 m<sup>2</sup>** zugeordnet.

Dieser Flächentausch soll durch die Ländliche Neuordnung Liebenau vollzogen werden.

Dadurch entstehen keine Vermessungs- bzw. Notarkosten für die Stadt Altenberg.

Die Bewertung der Flächen wurden durch die Teilnehmergesellschaft Ländliche Neuordnung Liebenau, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge in Pirna vorgenommen. Die Preise für die Flurstücke sind die allgemein gültigen Bodenrichtwerten für diese Region.

Das Flurstück 117/2 der Gemarkung Liebenau hat mit einer Größe von 1.069 m<sup>2</sup> und einem Bodenrichtwert von 5 €/m<sup>2</sup> einen Wert von **5.345 €**. Dem gegenüber steht eine Gesamtfläche der Flurstücke 353, 928/1 und 926/1 der Gemarkung Liebenau mit einem Bodenrichtwert von

0,59 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,61 €/m<sup>2</sup> und somit einem Preis von **55.335 €**.

Der Wertausgleich von der Liebenauer Agrar GmbH an die Stadt Altenberg beträgt somit **49.990 €**.

Außerdem gewährt die Liebenauer Agrar GmbH der Stadt Altenberg für die Feuerwehr Liebenau eine unbefristete und kostenlose dingliche Dienstbarkeit auf dem Flurstück 283/4 der Gemarkung Liebenau zum Betrieb eines Schlauchturmes mit Sirene, sowie dem dazugehörigen Geh- und Fahrrecht.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass sich in den letzten Jahren die Bodenrichtwerte nach oben bewegen. Dies registriert die Stadt Altenberg an den Kaufverträgen bei der Ausstellung der Negativzeugnisse.

Des Weiteren muss von der Stadt Altenberg auf folgendes hingewiesen werden:

*„Überwiegt aber für einen Tauschpartner die zusätzliche Geldabfindung den Wert der ihm zufallenden Tausch nebst wesentlichen Bestandteilen, erhält er also mehr Geld als Sachwert, liegt zwischen diesen Partnern kein Tausch, sondern ein **verdeckter Kaufvertrag** vor. Die Behörde muss dafür die beteiligten Partner an den Notar verweisen (§ 311 Abs. 1 BGB).“*

Der Ortschaftsrat von Liebenau stimmt dem Flächentausch zu.

---

Anlage zur Beschlussfassung:

---

Abstimmung erfolgte mit:

---

Gesetzliche Grundlagen (Gesetze, Beschlüsse u. ä. der Beschlussfassung).

---

Verteiler für Vorlage:

Verteiler für Beschlüsse:

**K i r s t e n**  
**Bürgermeister (Siegel)**