

- | | |
|-------------|---|
| TOP 4
öS | Ausübung des Vorkaufsrechts für Teilflächen des Grundstücks,
Gemarkung Reute, Am Kirchweg, Flst. Nr. 175
a) nach § 24 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB
b) nach § 29 Abs. 6 WG |
|-------------|---|

I. Zu beraten ist:

Über die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte an Teilflächen des Grundstücks, Gemarkung Reute, Am Kirchweg, Flst. Nr. 175.

II. Zum Sachverhalt:

Die Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Reute, Am Kirchweg, Flst. Nr. 175, mit einem Flächengehalt von 30.132 m², wurde mit notariellem Vertrag vom 20.01.2015 verkauft. Der Kaufvertrag ging am 22.01.2015 bei der Stadt zur Prüfung ein, ob gesetzliche Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Wassergesetz (WG) vorliegen.

Die Prüfung ergab, dass für Teilflächen des Grundstücks Vorkaufsrechte der Stadt bestehen.

Zum einen liegt das Grundstück mit einer Teilfläche von ca. 9.530 m² in einem Bereich, den der aktuelle Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbaufläche darstellt. Auf der Grundlage von § 24 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB steht der Stadt für solche Flächen ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Zum anderen liegt das Grundstück mit einer Teilfläche von ca. 3.183 m² im Gewässerrandstreifen des unmittelbar angrenzenden „Durlesbachs“, einem Gewässer zweiter Ordnung. Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 Abs. 1 WG im Außenbereich zehn Meter breit. An diesem Gewässerrandstreifen steht der Stadt, als Trägerin der Unterhaltungslast, ebenfalls ein Vorkaufsrecht zu. Grundlage dafür ist § 29 Abs. 6 WG. Dieses Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des Gewässers erforderlich ist.

Sowohl die Verkäufer als auch der Käufer wurden über den Sachverhalt schriftlich informiert und hatten im Rahmen einer Anhörung Gelegenheit sich zu äußern.

Nur der Käufer hat sich an die Verwaltung gewandt. Seine Einwände bzw. Wünsche betreffen ausdrücklich nicht den Gewässerrandstreifen. Sie gehen dahin, dass auf der von der Stadt beanspruchten Grundstücksteilfläche verpflichtend eine Wohnbebauung zu realisieren ist bzw. dass sie bis zu einer plangemäßen Nutzung ihm pachtweise überlassen wird.

Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um die vorbereitende Bauleitplanung. Die konkrete Umsetzung oder auch Machbarkeit ist im Einzelfall der verbindlichen Bauleitplanung, also einem späteren Bebauungsplan, vorbehalten. Auf die vom Käufer geforderte Bindung kann und darf im jetzigen Sachstand nicht eingegangen werden. Privatrechtliche Nutzungsvereinbarungen nach dem über das Vorkaufsrecht erfolgten Grunderwerb sind denkbar, haben aber keinen Einfluss auf die Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts.

In der Abwägung der geäußerten privaten Interessen mit dem von der Stadt zu beachtenden öffentlichen Interesse bzw. dem Wohl der Allgemeinheit ist festzustellen, dass zur Sicherung der Bauleitplanung (und zum Schutz des Gewässers) die Ausübung der Vorkaufsrechte erforderlich ist. Der Vorschlag der Verwaltung ist daher auch, dass die Vorkaufsrechte deshalb ausgeübt werden. Der Grunderwerb für die beanspruchte Gesamtfläche (ca. 12.713 m²) verursacht Kosten in Höhe von ca. 56.954,24 € (4.48 €/m²), zuzüglich Nebenkosten und liegt in der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Die Finanzierung des Vorkaufsrechts erfolgt über die im Haushalt 2015 bereitgestellten Mittel im UA 02.8830.

III. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt dem Verwaltungsausschuss vor:

1. für die Teilfläche des Grundstücks, Gemarkung Reute, Flst. Nr. 175, mit einem Flächeninhalt von ca. 9.530 m², den der aktuelle Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbaufläche darstellt, wird gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB das gesetzliche Vorkaufsrecht durch die Stadt ausgeübt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient dem Wohl der Allgemeinheit; sie ist zur Sicherung der Bauleitplanung erforderlich
2. für eine weitere Teilfläche des oben genannten Grundstücks, mit einem Flächeninhalt von ca. 3.183 m², die den Gewässerrandstreifen entlang des „Durlesbachs“ umfasst, wird gemäß § 29 Abs. 6 WG das gesetzliche Vorkaufsrecht durch die Stadt ausgeübt. Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts ist zum Schutz des Gewässers erforderlich
3. die Finanzierung des Grunderwerbs in Höhe von rund 57.000 € im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt über die im Haushaltsplan 2015 bereit gestellten Mittel im UA 02.8830.

Bad Waldsee, 23.02.2015

Manz

Verteiler:

BM

1. Beig.

60

Reg: 622.31

Schriftführer

20 (2x)

63

