

Ausübung des Vorkaufsrechts am Grundstück im Gewinn Schimmelfeld, Flst. 3741

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	24.11.2020	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Durch Vertrag vom 13.10.2020 wurde das Grundstück der Markung Besigheim, Flst. 3741, Schimmelfeld, Landwirtschaftsfläche mit 958 m² zum Kaufpreis in Höhe von 5.964,00 € veräußert. Auf dem beigefügten Lageplan ist das Grundstück farblich umrandet (Anlage 1).

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Stadt Besigheim das ihr nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB zustehende Vorkaufsrecht zum vereinbarten Kaufpreis ausübt.

II. Beschlussvorschlag

Die Stadt Besigheim übt das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB zum vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 5.964,00 € am Grundstück

Flurstück 3741 Schimmelfeld, Landwirtschaftsfläche 958 m²

aus.

III. Begründung

Der Stadt Besigheim steht ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu, da sich das Vertragsgrundstück im Geltungsbereich der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 bis 2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim befindet und es sich bei dem Vertragsgrundstück um eine unbebaute Fläche im Außenbereich handelt, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist (Anlage 2).

Das Vorkaufsrecht kann gem. § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim hat am 06.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan 2020 bis 2035 für das Verbandsgebiet gefasst und im Neckar- und Enzboten am 11.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Zum aktuellen Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der künftige Flächennutzungsplan die Fläche des Vertragsgrundstücks als Wohnbaufläche darstellen wird.

Eine Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit liegt vor, weil die Flächen im Schimmelfeld für die Stadt Besigheim eine Entwicklungsfläche für künftigen Wohnraum darstellen, mit dem gleichzeitig auch das städtische Ziel der Angebotsverbesserung von kostengünstigem Wohnraum verfolgt und umgesetzt werden kann und damit überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Die Stadt hat bereits Fachgutachten in Auftrag gegeben, um die Planungen für eine Wohnbebauung näher untersuchen zu lassen. Um den Wohnbauflächenbedarf von rund 19,5 ha bis 2035 decken zu können, werden die Flächen im Schimmelfeld für die Errichtung von Wohngebäuden und deren infrastrukturelle Ausstattung (Erschließungseinrichtungen, Straßen, sonstige Flächen für den Gemeinbedarf) benötigt. Eine wesentliche Maßnahme für die Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum ist daher der Erwerb des Vertragsgrundstücks. Die Voraussetzung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt. Ein Ausschlussgrund nach § 26 BauGB ist nicht ersichtlich.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht im Ermessen der Gemeinde. Im Rahmen dieser Ermessensentscheidung hat die Gemeinde auch widerstreitende private Belange zu berücksichtigen, jedoch nur gemessen am Ziel und Zweck der gesetzlichen Ermächtigung. Das überwiegende öffentliche Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts ist nach der Rechtsprechung regelmäßig bereits indiziert, wenn das Wohl der Allgemeinheit zu bejahen ist. Das private Interesse des Käufers, das Grundstück zu erwerben, habe dann in der Regel zurückzutreten. Daher seien nur solche Gründe auf Seiten des Käufers zu berücksichtigen, die über Interessen der Allgemeinheit an der Sicherung der Planungsabsichten hinausgehen.

Zur Ermittlung der privaten Interessen hat die Stadt die Beteiligten (Verkäufer und Käufer) mit Schreiben vom 28.10.2020 über die beabsichtigte Ausübung des Vorkaufsrechts informiert und ihnen unter Fristsetzung bis zum 17.11.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bislang ist noch keine schriftliche Äußerung der Beteiligten eingegangen, so dass derzeit noch keine Informationen über private Interessen der Beteiligten bekannt sind, die in die Ermessensentscheidung einfließen könnten. Sollten bis zum Ablauf der Frist Stellungnahmen der Beteiligten eingehen, werden diese dem Gemeinderat unverzüglich zur Verfügung gestellt.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Im Handlungsfeld Ortsbild/Siedlungsentwicklung wird als eine Maßnahme die bedarfsorientierte Außenentwicklung genannt.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Auf der Seite 304 im Haushaltsplan 2020 sind entsprechende Mittel für Erwerb von Grundstücken veranschlagt und auch noch verfügbar.