



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 622.303

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 13 / 2021

zu TOP 6 öffentlich

zur Sitzung am 8. Februar 2021

Betrifft:

Ausübung des Vorkaufsrechts, Flst. 184, Hirrlinger Straße 25, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Teilort Wachendorf

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan, Auszug aus dem GeoMedia

Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 3: Bodenrichtwertkarte Wachendorf

Anlage 4: Auszug aus dem Kaufvertrag (nichtöffentlich)

Datum
26.02.2021

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiterin
Christiane Krieger

SACHDARSTELLUNG

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziffer 2.8 und § 8 Abs. 2 Ziffer 2.5 der Hauptsatzung vom 21. Oktober 2019 entscheidet der Gemeinderat über das Ausüben der Vorkaufsrechte ab einem Betrag von 25.000 € im Einzelfall.

Mit Datum vom 4. Februar 2021 wurde ein Kaufvertrag über das Flurstück 184, Hirrlinger Straße 25, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Teilort Wachendorf geschlossen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (vergleiche §24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Darunter subsumiert man unter anderem auch das Städtebaurecht. Auch hat die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck für das Grundstück anzugeben. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde kann maximal zwei Monate nach Veräußerung geltend gemacht werden.

Das Grundstück zieht sich von der Hirrlinger Straße aus in östlicher Richtung in den Außenbereich hinein. Aus städtebaulicher Sicht kommt die Ausübung des Vorkaufsrechts hier in Betracht, weil das Grundstück sich im Bereich eines mittelfristig zu entwickelnden Baugebiets südlich des Katzentaler Wegs befindet. Es liegt an einer strategisch günstigen Stelle und könnte unter anderem zur Erschließung dieses neu zu entwickelnden Baugebiets dienen. Es ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Mischgebietsfläche ausgewiesen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Anfang vergangenen Jahres wurde dieses Grundstück bereits der Gemeindeverwaltung zum Kauf angeboten. Zuerst konnte die Verwaltung aufgrund der langen haushaltslosen Zeit kein Kaufangebot unterbreiten. Als der Haushalt dann beschlossen und genehmigt war, standen keine Mittel zum Kauf von Grundstücken mehr zur Verfügung.

Die Eigentümer wollten dann nicht noch einmal darauf warten, ob der Gemeinderat sich zur Bereitstellung von entsprechenden Finanzmitteln entscheidet und entschlossen sich zum Verkauf an eine Privatperson. Die Verkäufer wurden in den Verhandlungen darüber informiert, dass es dann zur Ausübung des Vorkaufsrechts kommen kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Eingriff in den Kaufvertrag aus Gründen des Allgemeinwohls hier gerechtfertigt. Sollte der Eigentumsübergang an den privaten Käufer stattfinden und das bisher nur mit kleineren baulichen Anlagen Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut werden, wäre diese Erschließungsachse blockiert. Es ist deswegen für die weitere Entwicklung der Gemeinde Starzach und des Ortsteils Wachendorf von großer Wichtigkeit, ins Eigentum dieses Grundstücks zu kommen.

Da die Verwaltung mit einer möglichen Ausübung des Vorkaufsrechts für dieses Grundstück gerechnet hatte, wurden die notwendigen Mittel im Haushaltsplan 2021 berücksichtigt. Der vergleichsweise niedrige Quadratmeterpreis von 27,41 € ergibt sich daraus, dass der hintere Teil des Grundstücks dem Außenbereich zugeordnet wird und sich der Gesamtpreis deswegen aus Bauland- und Landwirtschaftsflächenpreis zusammensetzt. Im Teil an der Hirrlinger Straße liegt laut Bodenrichtwertkarte von 2018 ein Quadratmeterpreis von 77 € vor.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde nach Mitteilung des Kaufvertrags zwei Monate Zeit (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Vertrag ist am 19. Februar bei der Gemeinde eingegangen.

In der haushaltslosen Zeit kann die Gemeinde nur die Investitionen tätigen, zu denen sie rechtlich verpflichtet ist oder die unaufschiebbar sind (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 GemO). Der Kauf eines Grundstücks fällt regelmäßig nicht unter diese Voraussetzungen, Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Drucksache weder Haushaltsbeschluss noch Haushaltsgenehmigung vorliegen, schlägt die Verwaltung einen Vorratsbeschluss vor. Mit diesem Vorratsbeschluss wird die Verwaltung ermächtigt, das Vorkaufsrecht fristgemäß auszuüben, sobald der Haushalt von der Rechtsaufsicht genehmigt worden ist. Für die fristgemäße Ausübung des Vorkaufsrechts bleibt Zeit bis zum 19. April. Allerdings muss an diesem Datum die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Käufer erklärt werden. Der Versand dieses Verwaltungsakts muss entsprechend einige Werktage im Vorhinein erfolgen.

Sollte der Haushaltsplan am 8. März beschlossen werden, ist es möglich, diese Frist einzuhalten und das Vorkaufsrecht ohne Verstöße gegen haushaltsrechtliche Vorschriften auszuüben.

BESCHLUSSANTRAG:

- 1.) Der Gemeinderat beschließt, die Verwaltung zu ermächtigen, bei Vorlage der Haushaltsgenehmigung das Vorkaufsrecht Flurstück 184, Hirrlinger Straße 25, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Teilort Wachendorf fristgerecht auszuüben.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.