

Sitzungsvorlage Nr. 2020/33

Aktenzeichen: 622.33

Sachbearbeiter: Züfle, Rainer



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 07.05.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	19.05.2020	10

Betreff:
Entscheidung über ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde;
hier: Grundstück Flst.-Nr. 1459/1 in der Weinbergstraße, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Weißbach macht von Ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht am Grundstück Flst.-Nr. 1459/1 in der Weinbergstraße, Gemarkung Weißbach, keinen Gebrauch.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:		19.05.2020		TOP:	10 ö	
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
--------------------------	----	-------------------------------------	------

1		2		3		4		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten) EUR		Kosten laufendes Haushaltsjahr EUR		jährliche Folgekosten / -lasten EUR		Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel) EUR		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) EUR

Veranschlagung

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Produktkonto
<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit EUR	

Problembeschreibung / Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 14.04.2020 haben [REDACTED] aus [REDACTED] drei Grundstücke an [REDACTED] aus [REDACTED] verkauft, darunter auch den 872 m² großen unbebauten Bauplatz Flst.-Nr. 1459/1 in der Weinbergstraße in Weißbach (→ Siehe hierzu den dieser Sitzungsvorlage beigefügten Lageplan!). Der vereinbarte Verkaufspreis für den Bauplatz beträgt [REDACTED] €, was umgerechnet [REDACTED] €/m² ergibt.

Der Bauplatz liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Frühmeß - Änderung“. Das Grundstück ist bereits erschlossen. Laut Bebauungsplan kann auf ihm ein Wohnhaus errichtet werden.

Das Grundstück hat jedoch ein gravierendes Problem: Es ist extrem steil. Das – und nicht etwa fehlende Verkaufsbereitschaft der bisherigen Eigentümer – dürfte auch der Grund dafür sein, weshalb es bis jetzt immer noch brach liegt.

Aufgrund von § 24 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) steht der Gemeinde an unbebauten Wohnhausbauplätzen ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Laut Gesetz darf das Vorkaufsrecht jedoch nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts muss dann der Verwendungszweck für das Grundstück angegeben werden.

Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts aber abwenden, wenn:

- die Verwendung des Grundstücks nach baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist
- und der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen,
- und er sich vor Ablauf der Frist, binnen der die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben kann, dazu verpflichtet (§ 27 Abs. 1 BauGB).

Nach Ansicht der Gemeindeverwaltung sollte das Vorkaufsrecht vorliegend nicht ausgeübt werden.

Erstens ist das Grundstück so extrem steil, dass es heutigen Ansprüchen an einen Bauplatz nicht gerecht wird; heutzutage würde man einen solchen Steilhang nicht mehr als Bauland

ausweisen.

Zweitens hat die Gemeinde bereits den angrenzenden Bauplatz Flst.-Nr. 1458/1 im Portfolio, der wegen seiner Steilheit schon seit Jahrzehnten keinen Käufer findet.

Und drittens hat der Erwerber des Bauplatzes Flst.-Nr. 1459/1 gegenüber der Gemeinde erfreulicherweise tatsächlich Bauabsicht bekundet. In seiner öffentlichen Sitzung vom 16.12.2019 sind dem Gemeinderat bereits Planskizzen vorgestellt worden, die vom Gremium überwiegend positiv beurteilt worden sind.