



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/118/2019	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 10 Ausübung eines Vorkaufsrechts - Anwesen Hofgartenstr. 9			
<p>Ausgangssituation: § 24 BauGB regelt das allgemeine Vorkaufsrecht. Gemäß § 24 Abs. 1 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3, festgesetzt ist, 2. in einem Umlegungsgebiet, 3. in einem förmlich, festgesetzten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich, 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung, 5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist, 6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorliegen mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie 7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten. <p>Nach § 24 Absatz 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.</p> <p>Für den Fall, dass ein Grundstück in einem Geltungsbereich nach § 24 Abs. 1 Nr. 1-7 BauBG liegt, ist über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.</p> <p>Ein die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigendes Wohl der Allgemeinheit ist ein qualifiziertes, sachlich objektives Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im Einzelfall miteinander im Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen. Erforderlich ist, dass im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegend Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. Dies ergibt sich für die Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrs- und Versorgungsflächen regelmäßig aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. In allen anderen Fällen ist eine zusätzliche konkrete Begründung erforderlich.</p> <p>Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gewinnstreben oder zur Vorratshaltung von Grundstücken nicht. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts aus fiskalischem Interesse ist nach der ständigen Rechtsprechung nicht zulässig.</p>			

In der Sitzung des Gemeinderates am 14.05.2018 wurden die Wertgrenzen für die Zuständigkeit für die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts geändert. Nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf ist der Bürgermeister über die Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert bis zu 80.000 € im Einzelfall zuständig. Bei Vorkaufsrechten im Wert zwischen 80.000 € aber nicht mehr als 300.000 € ist der Ausschuss für Umwelt und Technik zuständig, darüber hinaus der Gemeinderat.

Die Grundstücke Flst. Nr. 824/3, Hofgartenstr. 9 und Flst. Nr. 822/19 wurden veräußert. Das Anwesen Hofgartenstr. 9 hat eine Fläche von 8.793 m² und das Grundstück Flst. Nr. 822/19 einen Flächeninhalt von 435 m².

Die beiden Grundstücke liegen nicht in einem Geltungsbereich nach § 24 Abs. 1 BauGB und somit kann ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB nicht ausgeübt werden.

In der Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2019 hat der Gemeinderat eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung fasst unter anderem die o. g. Grundstücke.

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt mit der Vorkaufsrechtssatzung die vorhandenen Parkanlagen Stadtpark, Hofgarten und Schlossgarten zu sichern, entwickeln und zu stärken. Ziel ist es, die vorhandenen Parkanlagen in eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung der Innenstadt einzubinden. Für eine Entwicklung zugunsten einer hohen park- und landschaftsplanerischen sowie stadträumlichen Qualität und der Sicherung der Parkflächen für den Stadtraum zieht die Stadt Aulendorf den Ankauf notwendiger Grundstücke im Einzugsbereich der Parkanlagen in Betracht.

Gemäß den Regelungen der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB steht der Stadt für eine innerstädtische Entwicklung zugunsten einer hohen park- und landschaftsplanerischen sowie stadträumlichen Qualität und zur Sicherung der Parkflächen für den Stadtraum ein besonderes Vorkaufsrecht an den bebauten und unbebauten Grundstücksflächen zu. Nach § 25 Abs. 2 BauGB ist § 24 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Auf die v. g. Ausführungen zu § 24 BauGB wird verwiesen.

Um ein Vorkaufsrecht ausüben zu können müssen für die Flächen städtebauliche Maßnahmen zumindest in Betracht gezogen werden. Diese Formulierung ist weit zu verstehen. Es sind alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen, vorausgesetzt, sie weisen einen städtebaulichen Bezug auf. Das Vorkaufsrecht kann daher bereits zu einem sehr frühen Stadium kommunaler Planungsüberlegungen eingesetzt werden. Die Absicht städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, kann sich bereits aus informellen Planungsüberlegungen ergeben.

Mit dem Erwerb der o. g. Grundstücke kann die vorhandene Parkanlage Stadtpark, Hofgarten und Schlossgarten gesichert, entwickelt und auch gestärkt werden. Die Flächen können langfristig im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingebunden werden. Ziel ist die Entwicklung einer hohen park- und landschaftsplanerischen sowie stadträumlichen Qualität und Sicherung der Parkflächen für den Stadtraum.

In der Gemeinderatssitzung am 05.11.2018 hat sich der Gemeinderat bereits mit einem Erwerb des Anwesens Hofgarten 9 beschäftigt und beschlossen auf den Erwerb zu verzichten.

Nach dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung ist über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf entscheidet über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Anlagen:

Lageplan

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 03.05.2019

- | | | |
|---|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |