

**STADT AULENDORF**

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/062/2025	
Sitzung am 20.10.2025	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 7 Eventuelle Ausübung eines Vorkaufsrechts für das Grundstück Uhlandstraße 9, Flst.-Nr. 2106/3			
Ausgangssituation: § 24 BauGB regelt das allgemeine Vorkaufsrecht. Gemäß § 24 Abs. 1 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken 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. Das Vorkaufsrecht darf nach § 24 Abs. 3 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. 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. 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. 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.

Nach den Regelungen der Hauptsatzung wäre im vorliegenden Fall die Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt und Technik gegeben. Die Entscheidung wurde auf die Tagesordnung des Gemeinderates genommen, da es sich um eine grundsätzliche Entscheidung für die Entwicklung in diesem Quartier handelt.

Das Grundstück Flst. Nr. 2106/3 wurde vom bisherigen Grundstück Flst. Nr. 2016 abgetrennt und nun veräußert. Das Grundstück hat eine Fläche von 347 m² und ist unbebaut. Die Fläche liegt innerhalb der Geltungsbereiche der Erhaltungssatzung und des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“. Das Grundstück liegt somit im Geltungsbereich nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 BauGB.

Gemäß § 24 Abs. 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Auf die v. g. Ausführungen zu § 24 BauGB wird verwiesen.

Auf Grundlage von § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Erhaltungssatzung) kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, wenn städtebauliche und soziale Belange den Ablauf der Stadtumbaumaßnahme auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder eines Sozialplanes beeinträchtigt werden würde. Auf Grundlage einer Erhaltungssatzung soll die städtebauliche Gestaltung des festgesetzten Gebietes gesichert werden.

Der städtebauliche Rahmenplan zur Erhaltungssatzung sieht für das Quartier der Uhlandstraße eine Wohnbebauung/Nachverdichtung vor. Das Grundstück mit einer Fläche von 347 m² ist jedoch zu klein, um auf diesem Grundstück einen Geschosswohnungsbau und somit eine höhere Anzahl von Wohnungen zu schaffen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen das Vorkaufsrecht im vorliegenden Fall nicht auszuüben.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf übt das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 2106/3 nicht aus.

Anlagen:

Lageplan

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 10.10.2025