

ARBEITSVORLAGE

Drucksachennummer:

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Amt für Liegenschaften, Bau und Technik	Klein, Heike	9745-12	08.02.2022
Registraturnummer	622.301	Seiten 4	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	Status	Sitzung	Top
Gemeinderat	öffentlich	22.02.2022	9

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Flst.-Nr. 122/2, Lerchenweg

I. Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, das Vorkaufsrecht bezüglich des mit notariellem Kaufvertrag veräußerten Grundstückes Flst.-Nr. 122/2 zum ermittelten Entschädigungswert nach § 28 Abs. 4 BauGB auszuüben.

II. Zusammenfassung

Das Grundstück mit der Flst. Nr. 122/2, Lerchenweg, Parkplatz mit einer Größe von 102m² soll über die Ausübung des Vorkaufsrechts von der Gemeinde erworben werden.

Um die im Bebauungsplan „Östlich Großmühlstraße“ dargestellte, öffentlichen Verkehrsfläche herstellen zu können. Dadurch sollen weitere öffentliche Parkplätze in der Ortsmitte verwirklicht werden. Dieses Ziel verfolgte die Gemeinde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und kann hiermit realisiert werden.

Zur Sicherstellung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zur bedarfsgerechten Schaffung zentrumsnaher Parkflächen ist die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich und durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

III. Finanzielle Auswirkungen

Der Wert der Grundstücksfläche wird vom gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Bietigheim-Bissingen derzeit noch ermittelt.

IV. Sachdarstellung und Begründung:

Mit Notar-Schreiben vom 28.12.2021, eingegangen bei der Gemeindeverwaltung am 30.12.2021 ausweislich des Eingangsstempels, ging dem Bürgermeisteramt ein Kaufvertrag vom 22.12.2021 (UR.-Nr. 4511/2021 O) für die Grundstücke Flst.-Nr. 122/1 und Flst.-Nr. 122/2 zu. In dem Notar-Schreiben vom 28.12.2021 wird um Erteilung des Negativzeugnisses nach § 28 BauGB gebeten.

Ende des Jahres 2021 wurde das ehemalige Gesamtgrundstück Flst.-Nr. 122 in die vorbezeichneten Grundstücke geteilt. Die Grundstücke befinden sich im rechtsgültigen Bebauungsplan „Östlich Großmühlstraße“ vom 09.10.2009. Das Grundstück Flst.-Nr. 122/1 ist im Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, das Grundstück Flst.-Nr. 122/2 als öffentliche Verkehrsfläche.

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche und der damit verbundenen Schaffung weiterer öffentlicher Parkplätze in der Ortsmitte, beabsichtigt die Verwaltung das Grundstück Flst.-Nr. 122/2 zu erwerben.

Der Gemeinde Ingersheim steht ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu, da das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, für die der Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festsetzt. Die Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche ist ein Regelfall der Nutzung für öffentliche Zwecke.

Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Abs. 3 BauGB nur ausgeübt werden, wenn es das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass in Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts in aller Regel durch das Allgemeinwohl gedeckt ist, wenn das Grundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für einen öffentlichen Zweck bestimmt ist und es von der Sache her in das Eigentum der Gemeinde selbst oder – vgl. § 27a BauGB – eines anderen Trägers öffentlicher Belange überführt werden muss.

Die Ausübung erfolgt zu dem Zweck, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkflächen zu verwirklichen. Eine Verwirklichung der öffentlichen Parkflächen durch einen privaten Dritten erscheint nicht realistisch. Zur Sicherstellung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zur bedarfsgerechten Schaffung zentrumsnaher Parkflächen ist die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich und durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 BauGB steht den Erwerber in den Fällen des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB kein Abwendungsrecht zu.

Eine weitere Sonderregelung bei dem Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ist in § 28 Abs. 4 BauGB geregelt. Demnach bestimmt sich der zu zahlende Betrag nach dem Entschädigungswert. Hierbei steht der Gemeinde kein Ermessen zu. Die Gemeinde hat den Betrag zu bestimmen, der für das Grundstück nach den Vorschriften des Zweiten Abschnittes des Fünftens Teils zu zahlen wäre. Maßgebend ist also der Wert, der bei einer Enteignung des Grundstücks nach den Vorschriften der §§ 95 und 96 BauGB ermittelt würde. Der Entschädigungswert bemisst sich gemäß § 95 Abs. 1 Satz 1 nach dem Verkehrswert (§ 194 BauGB). Für die Wertbemessung ist der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts maßgebend. Die Gemeinde ist gehalten, den Wert selbst zu bestimmen. Hierzu hat sich die Verwaltung an den gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Bietigheim-Bissingen gewandt. Mit einer Rückmeldung der genannten Wertbestimmung wird bis zum Sitzungstermin gerechnet. Vorläufig geht die Verwaltung davon aus, dass dieser Wert zwischen 250 € und 350 € liegt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts an sich liegt hingegen im Ermessen der Gemeinde. Hierfür sind alle maßgeblichen Umstände einzubeziehen.

Eine Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange führt dazu, dass das öffentliche Interesse an dem Erwerb der Grundstücke von einem derartigen Gewicht ist, dass die privaten Interessen der Verkäufer und der Käufer zurückstehen müssen. Für die Verkäufer entsteht durch die Ausübung nur ein geringer Nachteil, da aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans dieser Grundstücksteil keiner anderen Nutzung als vorgesehen zugeführt werden könnte. Auch das Interesse der Käufer muss zurückstehen, da für die Errichtung zentrumsnaher öffentlicher Parkplätze ein Bedarf besteht, welcher bereits durch den Bebauungsplan gesichert werden sollte.



Simone Lehnert
Bürgermeisterin



