

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/0524
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	622.31-20

Besonderes Vorkaufsrecht für die Grundstücke Flst.Nr. 2637, Landwirtschaftsfläche mit 6,62 ar und Flst.Nr. 2638, Gebäude- und Freifläche mit 7,16 ar, beide im Gewann Hauptstraße auf Gemarkung Freistett

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	10.02.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke

- Flst.Nr. 2637, Landwirtschaftsfläche mit 6,62 ar, Gewann Hauptstraße, Gemarkung Freistett und
- Flst.Nr. 2637, Gebäude- und Freifläche mit 7,16 ar, Gewann Hauptstraße, Gemarkung Freistett

wird für den im Sachverhalt bezeichneten Verkaufsfall nicht ausgeübt. Ferner stimmt der Gemeinderat einer Verlängerung der Bebauungsfrist auf längstens drei Jahre bis zum 31.12.2023 zu.

Finanzielle Auswirkungen	X	Nein		Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

--

Sachverhalt und Erläuterungen:

Mit zwei Kaufverträgen vom 08.12.2020 wurden die folgenden Grundstücke auf Gemarkung Freistett im Gewann Hauptstraße verkauft (vgl. Anlage 1 - Lageplan):

1. Kaufvertrag

- Flst.Nr. 2635, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche mit 15,80 ar
- Flst.Nr. 2637, Landwirtschaftsfläche mit 6,62 ar

2. Kaufvertrag

- Flst.Nr. 2641/1, Gebäude- und Freifläche mit 20,88 ar
- Flst.Nr. 2639, Gebäude- und Freifläche mit 11,63 ar
- Flst.Nr. 2640, Gebäude- und Freifläche mit 8,46 ar
- Flst.Nr. 2638, Gebäude- und Freifläche mit 7,16 ar

Sämtliche Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptstraße“. Dieser ist in die Satzung der Stadt Rheinau über das besondere Vorkaufsrecht vom 31.01.2019 aufgenommen (§ 1 II Nr. 10 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Rheinau). Die beiden Grundstücke Flst.Nr. 2637 und Flst.Nr. 2638 sind unbebaut. Demnach steht der Stadt Rheinau bei einem Verkauf der Grundstücke gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB das besondere Vorkaufsrecht zu. Da die beiden Grundstücke jeweils zusammen mit anderen, bebauten Grundstücken verkauft wurden, kann ein konkreter Kaufpreis für diese Grundstücke nicht festgestellt werden. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts müsste ein entsprechender Kaufpreis im Bewertungswege ermittelt werden. Auf Grund der Gesamthöhe der jeweiligen Kaufgeschäfte ist jedoch davon auszugehen, dass die Entscheidung über die Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt.

Mit Schreiben vom 18.12.2020 wurden beide Vertragsparteien zur Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB angehört. Der Käufer hat daraufhin mit Mail vom 04.01.2020 mitgeteilt, dass er alle Grundstücke nutzen möchte, um diese mit Wohngebäuden zu bebauen. Ein erster Entwurfsplan ist dieser Beschlussvorlage beigelegt (Anlage 2 – Entwurfsplan).

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Das Wohl der Allgemeinheit ist u.a. dann gerechtfertigt, wenn mit der Ausübung des Vorkaufsrechts das städtebauliche Ziel verfolgt wird, die Wohnungsbauentwicklung voranzutreiben und vorhandene Bauplätze zeitnah zu nutzen, d.h. mit einem Wohngebäude zu bebauen und danach die Grundstücke für Wohnzwecke zu verwenden. Dieses Ziel verfolgt die Stadt Rheinau grundsätzlich bei allen Grundstücken, die baulich nutzbar sind.

Der Käufer kann das Vorkaufsrecht nach § 27 Abs. 1 BauGB abwenden, wenn er sich dazu verpflichtet, die Grundstücke entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen und er hierzu in der Lage ist.

Nach Aufforderung durch die Verwaltung, hat sich der Käufer im Rahmen der Anhörung gegenüber der Stadt Rheinau schriftlich verpflichtet, dass er die Grundstücke, wie oben geschildert, für die Wohnbebauung nutzen wird. Die Stadt Rheinau und der Käufer gehen jedoch aktuell davon aus, dass zur Verwirklichung des Bauvorhabens eine Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ erforderlich ist. Die Dauer des Änderungsverfahrens wird voraussichtlich ca. 1 Jahr betragen. Unmittelbar anschließend soll der Baubeginn erfolgen und das Bauvorhaben im Herbst 2023 abgeschlossen sein. Eine Verpflichtung zur Bebauung innerhalb der üblichen Frist von zwei Jahren ist somit nicht möglich. Der Käufer hat sich daher zu einer Verwirklichung seines Bauvorhabens bis spätestens 31.12.2023 bzw. für den Fall, dass für das Bauvorhaben keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, bis spätestens 31.12.2022 verpflichtet.

Damit hat der Käufer wirksam von seinem Abwendungsrecht Gebrauch gemacht. Die Verwaltung schlägt daher vor, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben und die Bebauungsfrist bis längstens 31.12.2023 zu verlängern.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Entwurfsplan