

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/511/2024
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	08.01.2024
Bearbeiter:	Maia Stephan		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	22.01.2024	öffentlich

Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes - Privater Teil Gartenweg Flst. 3652

Schilderung des Sachverhalts:

Mit Kaufvertrag vom 27.11.2023 wurde das Flurstück 3652 Gartenweg, Haiterbach mit 259 m² veräußert. Zuvor war man mit den Verkäufern im Gespräch über den Erwerb des Flurstückes durch die Stadt Haiterbach.

Durch Schreiben mit Eingang vom 29.11.2023 informierte uns Notarin Nowak über den Verkauf und forderte uns zur Äußerung über die Ausübung oder die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes auf. Gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Stadt Haiterbach drei Monate Zeit, um ggf. das Vorkaufsrecht auszuüben.

Das Flurstück 3652 Gartenweg, Haiterbach ist im Grundbuch als Verkehrsfläche ausgewiesen und dient in der Nutzung auch als solche, allerdings im Privatbesitz. Die Stadt Haiterbach hat gegenüber den Erben der Eigentümer Interesse geäußert das Grundstück zu erwerben. Diese haben trotz unseres Interesses zu einem Preis von 20.000,00 € an privat verkauft. Die Stadt Haiterbach hat aufgrund von § 24 Abs. 1 Nr. 6 ein Vorkaufsrecht. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechtes liegen vor, da es sich hierbei um ein unbebautes Grundstück im Innenbereich mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes handelt und es zudem der notwendigen Infrastruktur dient. Dies ist aufgrund der umliegenden Bebauung gegeben.

Der Stadt Haiterbach liegt ein Stadtentwicklungskonzept in diesem Bereich aus dem Jahr 2011 vor, das damals vom Gemeinderat verabschiedet wurde und eine städtebauliche Nachverdichtung ausweist. Sowie eine Machbarkeitsstudie für eine evtl. Bebauung in diesem Bereich vom Dezember 2022, die so ebenfalls bereits dem TSA als Konkretisierung des Stadtentwicklungskonzepts vorlag.

Bei der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss im Ermessen das Wohl der Allgemeinheit gegen die privaten Belange abgewogen werden. Aufgrund des jahrelangen Unmutes der Grundstückseigentümer über die unzureichende Absicherung der Zufahrt zu Haus- und landwirtschaftlichen Grundstücken als öffentliche Zufahrt, wäre ein Kauf durch die Stadt ein Ruhestifter, was dem Wohl der Allgemeinheit dient. Durch einen Kauf durch die Stadt Haiterbach wäre die Erschließung der eingeschlossenen Grundstücke durch die dann öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Mit dem Erwerb des Flurstückes kann die städtische Innenentwicklung vorangetrieben werden, was auch dem Wohl der Allgemeinheit dient.

Insbesondere im Hinblick darauf, dass im Stadtteil Haiterbach keine städtischen Bauplätze mehr vorhanden sind, ist eine Ausweisung von weiteren Baugebieten notwendig. Um den Landschaftsverbrauch einzudämmen ist es überdies Vorgabe des Landes an die Kommunen, vorrangig Nachverdichtungsflächen für die notwendige Bebauung bereitzustellen. Dies wäre hier gegeben. Um ein solches Gebiet realisieren zu können, kann über die Ausübung des Vorkaufsrechts, die Erschließung der unbebauten Flächen ermöglicht werden.

Vor Ausübung des Vorkaufsrechtes sind die Beteiligten Vertragsparteien anzuhören. Dies ist mit Schreiben vom 12.12.2023 erfolgt. Der Käufer hat sich auf dieses Schreiben gemeldet und unter anderem folgende Punkte vorgetragen:

1. Der Käufer stellt die Realisierung eines Baugebiets in Frage.
2. Die Stadt Haiterbach hat im vorgesehenen Plangebiet nur eine kleine Fläche im Eigentum. Er bezweifelt, dass weitere Flächen erworben werden können.
3. Er weist darauf hin, dass durch die Realisierung eines Baugebietes Grünflächen verloren gehen.
4. Der Käufer stellt den Bestandsschutz des „Totenweges“ in Frage.
5. Das Weggrundstück war schon immer Bestandteil des Haus- und Werkstattgrundstücks.
6. Der Käufer sieht keinerlei Nachteile für die Allgemeinheit, wenn der Weg weiterhin im Privatbesitz bleibt und kann das Interesse der Stadt Haiterbach nicht nachvollziehen.

Ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht muss der technische Ausschuss im Wege einer Ermessensentscheidung beschließen. Hierzu sind die Interessen des Käufers und die Interessen der Allgemeinheit gegeneinander abzuwägen.

Durch den Privatbesitz des Weggrundstücks haben die Anlieger und Eigentümer der umliegenden Flächen lediglich ein dingliches Recht das Flurstück zu begehen, ein Befahren ist nur für die Wohngebäude 1 und 3 rechtlich gesichert, die privaten Grünflächen haben nur ein eingetragenes Gehrecht. Die Gebäude Gartenweg 1, 3 und 5 sind ausschließlich über das FlSt. 3652 erschlossen. Dieser Zustand führt bei den Eigentümern zu großem Unmut seit Jahren. Es ist durchaus im Interesse der Allgemeinheit eine öffentliche Erschließung zu bebauten Grundstücken bereitzustellen und damit einen städtebaulichen Mischstand zu vermeiden.

Aufgrund eines bereits beschlossenen städtebaulichen Konzepts ist die Realisierung eines kleinen Baugebietes in diesem Bereich durchaus umsetzbar. Dass durch die Realisierung einer solchen Maßnahme auch Grünflächen verloren gehen ist durchaus üblich. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Naturschutzes durchaus berücksichtigt.

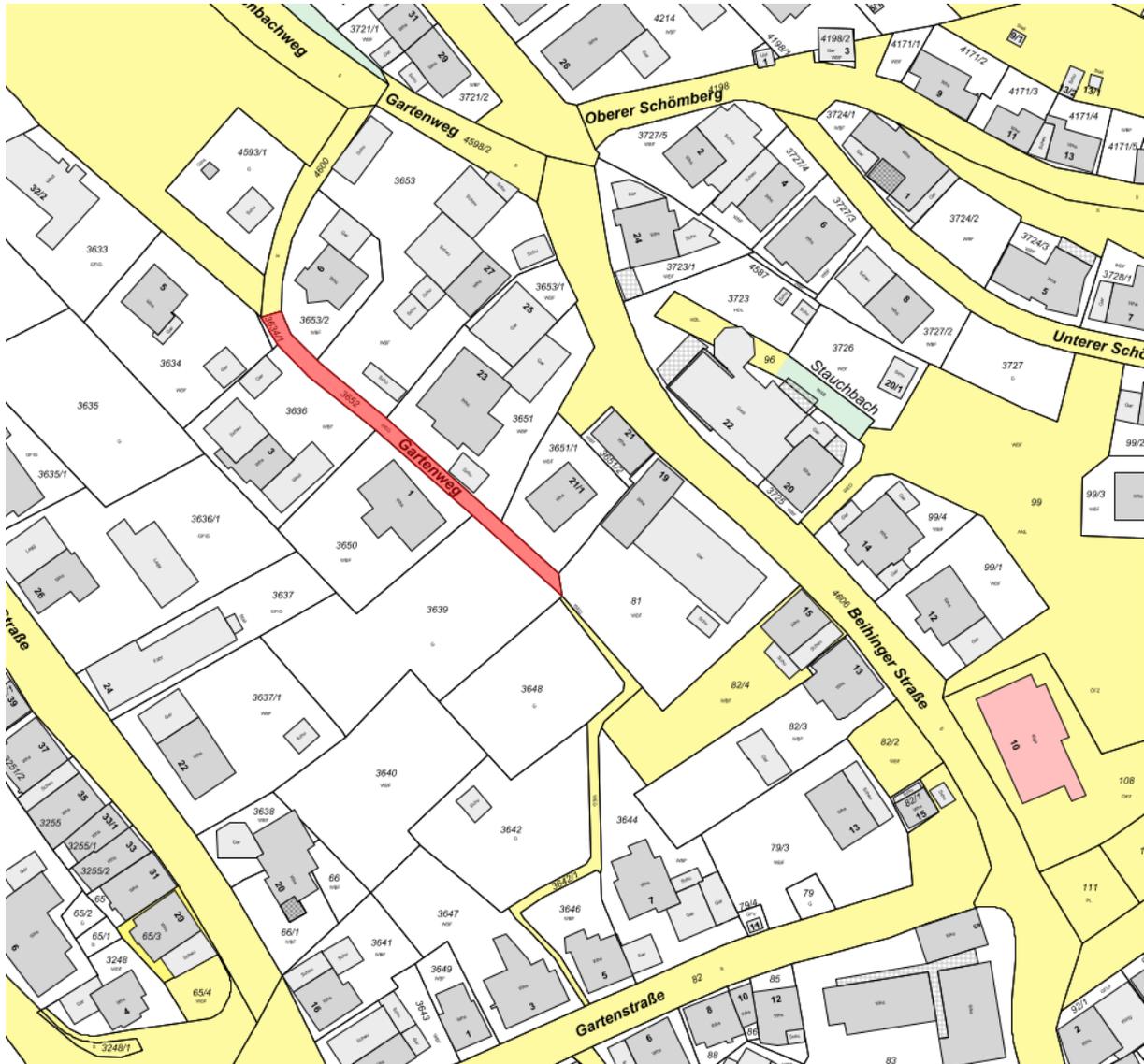
Von der Beihinger Straße kommend existiert auf privaten Grundstücken zwischen den Gebäuden Beihinger Straße 21 und 23 eine Treppe zum FlSt. 3652 und danach entlang des FlSt. 81 (Gebäude Beihinger Straße 19) ein zu einem ausgemerkten Weggrundstück führender öffentlicher Fußweg als historischer Weg nach dem Straßengesetz (sog. Totenweg von Beihingen nach Haiterbach).

Im vorliegenden Fall ist das Recht auf Eigentum und Vertragsfreiheit dem Wohle der Allgemeinheit gegenüberzustellen. Selbst wenn, das betreffende Flurstück nicht im Eigentum des Käufers liegt, erlangt der Käufer hierdurch keine substantziellen Nachteile. Es ist ihm jederzeit möglich den künftigen öffentlichen Weg weiterhin zu nutzen. Auch haben die Verkäufer keinen Nachteil beim Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Haiterbach, da die Vertragskonditionen bestehen bleiben.

Schon vor einigen Jahren hat die Stadt Haiterbach versucht das Grundstück vom damaligen

Eigentümer zu erwerben, allerdings ergibt sich erst jetzt aufgrund des Eigentümerwechsels die Chance das Grundstück zu erwerben.

Jedes Mitglied des Technischen Ausschusses nimmt eine eigene Abwägung der öffentlichen gegen die privaten Belange vor und entscheidet im Ermessen über das Ausüben oder Nichtausüben des Vorkaufsrechts anhand dieser Abwägungen.



Beschlussvorschlag:

Der Technische und Sanierungsausschuss entscheidet im Rahmen einer Abwägung im Ermessen über die Ausübung oder Nichtausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für das Flurstück 3652 (Gartenweg) in Haiterbach mit 259 m² durch Eintritt anstelle des Käufers in den Kaufvertrag vom 27.11.2023 zum im Vertrag vereinbarten Kaufpreis von 20.000,00 €.

Anlagen:

Anhörung Käufer (nichtöffentlich)