

**Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2020/033**

**Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke**

Federführung: Bauer, Heidi
Telefon: +49 7021 502-414

AZ:
Datum: 07.09.2020

**Vorkaufsrecht nach § 29 WasserG und allgemeines Vorkaufsrecht
nach § 24 BauGB an einer Teilfläche von insgesamt ca. 81
Quadratmetern von Flst. 4245/2, Pfaffenhalde, Gemarkung Kirchheim**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	30.09.2020

ANLAGEN

Anlage 1 - Lageplan (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
Mitzeichnung von: 220, 340, BM, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

Die Stadt ist Vorreiter beim Naturschutz und wird als solcher wahrgenommen.

Leistungsziel:

-

Maßnahme:

-

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: ca. 10.000 Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Investitionsauftrag	702113330001
Sachkonto	78210000

Ergänzende Ausführungen:

Die angegebenen Auswirkungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Kaufpreis: 7.776 Euro
- Vermessungskosten: ca. 1.000 - 2.000 Euro
- Notarkosten ca. 500 Euro

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

ANTRAG

Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 29 WasserG sowie des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs.1 Nr. 1 BauGB für den Erwerb einer Teilfläche von insgesamt ca. 81 Quadratmetern vom Flurstück Nr. 4254/2, Pfaffenhalde 34, Gemarkung Kirchheim, für den Fall, dass ein direkter Erwerb dieser Fläche durch die Stadt vor Fristablauf nicht möglich ist.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Flurstück 4254/2, Pfaffenhalde 34, wurde verkauft. Das Grundstück grenzt an den Jauchertbach. Daher hat die Stadt ein Vorkaufsrecht nach Wassergesetz für den Gewässerrandstreifen (5 Meter). Außerdem weist der Bebauungsplan „Pfaffenhalde“ eine Fläche von ca. 81 Quadratmetern des Grundstücks als öffentliche Grünfläche aus. Dadurch begründet sich auch ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Um dort eine gesamtheitliche Gewässerentwicklung realisieren zu können, empfiehlt die Verwaltung jetzt den Erwerb dieser Teilfläche. Falls ein Direkterwerb nicht rechtzeitig möglich ist, sollte das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Mit Kaufvertrag vom 05.08.2020 wurde das Flst. 4254/2, Pfaffenhalde 34, Gebäude- und Freifläche, 349 Quadratmeter, Gemarkung Kirchheim verkauft. Der Kaufvertrag liegt der Stadt seit 12.08.2020 zur Prüfung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts vor.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pfaffenhalde“, Planbereich Nr. 16.03, vom 16.08.1994. Der Bebauungsplan weist eine Fläche von ca. 81 Quadratmetern des Flurstücks als öffentliche Grünfläche aus. Daher besteht für die Stadt ein allgemeines Vorkaufsrecht für diese Teilfläche gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Das Flurstück grenzt direkt an den Jauchertbach. Daher hat die Stadt darüber hinaus auch noch ein Vorkaufsrecht gemäß § 29 WasserG für einen 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen. Diese Fläche ist in den oben genannten ca. 81 Quadratmetern enthalten.

Das Profil des Jauchertbachs ist stark eingeengt und es fehlen Flächen für eine naturnahe Entwicklung. Entlang des Jauchertbachs wurden bereits mehrere Teilflächen für eine naturnahe Entwicklung und einen verbesserten Hochwasserschutz erworben. Um eine gesamtheitliche Gewässerentwicklung realisieren zu können, empfiehlt die Verwaltung jetzt den Erwerb der Teilfläche von ca. 81 Quadratmetern von Flst. 4254/2 durch die Stadt.

Die Verwaltung hat die Vertragsparteien darüber informiert, dass hier ein Vorkaufsrecht für die Stadt besteht. Die Vertragsparteien signalisierten ihr Einverständnis zu einem Nachtrag zum Kaufvertrag vom 05.08.2020, durch den ein direkter Erwerb der Teilfläche von ca. 81 Quadratmetern durch die Stadt möglich wird. Es ist jedoch nicht sicher, ob eine Beurkundung dieses Nachtrags vor Ablauf der Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht gelingt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Teilfläche von ca. 81 Quadratmetern des Grundstücks Flst. 4254/2 durch Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Verkäufer gemäß § 28 Abs. 2 und 3 BauGB zum Verkehrswert (für Gewässerrandstreifen bzw. öffentliche Grünfläche) zu erwerben, sofern keine Einigung und rechtzeitige Beurkundung eines freiwilligen Verkaufs durch Nachtragsvertrag vor Ablauf der Zwei-Monats-Frist (11.10.2020) möglich ist.

Die Finanzierung erfolgt über den Betrag, der für den Erwerb von Grundstücken im Haushalt 2020 eingeplant ist.