

Bereich: Bauamt
Verfasser: Rudolf Schmidt
Aktenzeichen: 622.33

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
14.12.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Sitzungsvorlage 2021/276

Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB und Vorkaufsrecht gem. §§ 24 BauGB, 29 WG-BW und Flst.Nrn. 384, Klostergasse 2, Gemarkung Hilzingen

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Kaufvertrag vom 03.11.2021 über das Grundstück Flst.Nr. 384, Klostergasse 2, Gemarkung Hilzingen vor. Damit verbunden sind die Anträge auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB sowie auf Entscheidung über die Ausübung eines etwaigen Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB und § 29 WG.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB darf nur versagt werden, wenn u.a. Grund zur Annahme besteht, dass der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB). Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage liegen keine Anhaltspunkte vor, die erkennen lassen, dass dieser Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich machen würde oder den Anforderungen und Zielen der städtebaulichen Sanierung widerspricht.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ und grenzt südlich an den Mühlebach an. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zu. Das gilt auch gemäß § 24 Abs. 6 WG für Grundstücke, auf denen sich Gewässerrandstreifen zu öffentlichen Gewässern (hier: Mühlebach) befinden. Befindet sich der Gewässerrandstreifen nur auf einem Teil des Grundstücks, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diese Teilfläche. Ferner bedarf gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Da die Gemeinde das eingeräumte Vorkaufsrecht nur dann ausüben darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt bzw. wenn dies zum Schutz des öffentlichen Gewässers erforderlich ist, wurde sowohl die STEG als Sanierungsträger als auch das Rechtsanwaltsbüro BFMR aus Konstanz um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme der STEG vom 23.11.2021 und die gutachterliche Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt Wolfgang Frick vom 03.12.2021, aus denen hervorgeht, dass gewichtige städtebauliche, verkehrssicherheitsrechtliche und erschließungstechnische Gründe zur Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen, sind in der Anlage beigelegt.

Darüber hinaus wurde die STEG gebeten, eine ergänzende Stellungnahme unter Berücksichtigung der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB festgelegten Sanierungszielen nachzureichen (siehe hierzu die Stellungnahme von RA Frick vom 03.12.2021). Sobald diese ergänzende Stellungnahme vorliegt, wird sie als Tischvorlage dem Rat zur Verfügung gestellt.

Grundstück: Klostergasse 2, Flst.Nr. 384, Gemarkung Hilzingen, 649 m² (sh. Lageplan)
Kaufpreis: 250.000 € ($\triangleq$ 385 €/m²)

Finanzielle Auswirkungen

Kaufpreis nach Bodenrichtwert: 155,760 € (Grundstück 649 m² x 240,00 €/m²)

Beschlussvorschlag:

1. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird erteilt.
2. Das Vorkaufsrecht wird ausgeübt.
3. Beim Grundbuchamt wird gemäß § 28 Abs. 2 Satz 3 BauGB die Eintragung einer Erwerbsvormerkung für die Gemeinde beantragt.

Hilzingen, den 06.12.2021

Schmidt
Sachgebietsleiter Bauverwaltung

Mayer
Bürgermeister

Anlage 1 (nicht öffentlich): Übersichtslageplan Klostergasse mit Flst.Nr. 384 Hilzingen
Anlage 2 (nichtöffentlich): Sanierungsrechtliche Stellungnahme der STEG vom 23.11.2021
Anlage 3 (nichtöffentlich): Begutachtung Vorkaufsrecht RA Frick vom 03.12.2021