

## **5. Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB für das Grundstück Flst.Nr. 4228, Im Mühlkopf 19, Ilvesheim; Beschluss.**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ilvesheim ist aus verschiedenen städtebaulichen Gründen an einer Baulückenschließung interessiert, da diese im Rahmen der Nachhaltigkeit sinnvoller ist, als die Erschließung neuer Baugebiete. In bestimmten Fällen hat die Gemeinde zur Aufgabenerfüllung auch ein berechtigtes Interesse, Grundstücke selbst zu erwerben, wenn ihr keine geeigneten eigenen Grundstücke zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall bestehen gleich mehrere Interessenslagen der Gemeinde das betroffene Grundstück zu erwerben. Neben der Möglichkeit, im Rahmen der Wirtschaftsförderung durch Vermittlung an geeignete Nutzer die Versorgungssituation zu verbessern bzw. dem örtlichen Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, ist das derzeit zentrale Thema die Unterbringung von Flüchtlingen. Das Grundstück ist aufgrund seiner Größe mit 1128 m<sup>2</sup> geeignet, eine Unterbringungsmöglichkeit für Flüchtlinge zu schaffen.

Nachdem im letzten Jahr bekannt wurde, dass die neuen Eigentümer an einem Verkauf interessiert sind, hat die Gemeinde – ebenso wie private Interessenten – ihr Kaufinteresse bekundet und sich aktiv um das Grundstück beworben. Nachdem die Gemeinde mehrmals überboten wurde, hatte sich die Gemeinde aus dem Bieterverfahren zurückgezogen. Zwischenzeitlich hat sich ein weiterer Bewerber um das Grundstück bemüht und den Zuschlag für das Grundstück erhalten.

Der Gemeinderat hat nach Kenntnis des Erwerbs in seiner Sitzung am 06. April 2017 die Verwaltung beauftragt, für das Grundstück Flst.Nr. 4228 mit 1128 m<sup>2</sup>, Im Mühlkopf 19, Ilvesheim, das Vorkaufsrecht auszuüben. Aufgrund der finanziellen Tragweite ist hierfür ein Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

Das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde ist in § 24 BauGB geregelt, die Vorschrift ist auszugsweise nachfolgend nochmals dargestellt:

**§ 24  
Allgemeines Vorkaufsrecht**

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Im vorliegenden Fall ging der Kaufvertrag bei der Gemeinde am 29. März 2017 ein, die Ausübung muss daher spätestens in der Sitzung des Gemeinderates am 18. Mai 2017 erfolgen, da die nächste darauffolgende Sitzung nach Ablauf der Frist stattfindet und der entsprechende Verwaltungsakt erlassen und zugestellt werden muss. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist öffentlich zu beraten und zu beschließen.

Ein wichtiger Punkt bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes ist neben der grundsätzlichen Prüfung, ob ein Vorkaufsrecht überhaupt besteht, auch die

Angabe eines Verwendungszweckes. Eine reine Grundstücksbevorratung ist durch die bisherige Rechtsprechung ausgeschlossen. Aus der Diskussion im Gemeinderat heraus hat sich als Verwendungszweck der Bau einer Flüchtlingsunterkunft ergeben. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass der bestehende Bebauungsplan Mühlkopf für dieses Grundstück eine reine Wohnbebauung ausschließt. Da eine Flüchtlingsunterkunft als wohnähnliche Anlage zu betrachten ist, wäre eine Nutzung nicht bebauungsplankonform. Eine abschließende baurechtliche Prüfung durch das Baurechtsamt ist mangels einer vorliegenden Planung noch nicht erfolgt.

Mit der Erstellung des entsprechenden Verwaltungsaktes wurde die Kanzlei Schlatter & Kollegen, Heidelberg, beauftragt.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Ilvesheim übt anlässlich des Verkaufs des Grundstücks Flst.Nr, 4228, Im Mühlkopf 19, Ilvesheim, ihr gesetzlich zustehendes Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB aus.

Das Grundstück wird für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft benötigt. Die Verwaltung wird ermächtigt, alle hierfür notwendigen Schritte einzuleiten.

Th/Me