

**BU Nr. 133/2015****Ausübung des Vorkaufsrechts im Bereich Schönbühl (landwirtschaftliche Grundstücke)**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	09.07.2015	nicht öffentlich
Gemeinderat	06.08.2015	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Vorkaufsrecht für die in der BU genannten Grundstücke zu den dort genannten Kaufpreisen auszuüben.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	ca. 75.000 EUR
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	670.000 EUR
Haushaltsstelle:	2.8800.932000
Haushaltsplan Seite:	271
davon noch verfügbar EUR:	630.000 EUR
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	nein
Deckungsvorschlag:	-

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Projekt 2.4 – Entwicklung von Wohngebieten

Verfasser:

01.07.2015, Liegenschaftsamt, Karlheinz Heinisch

Mitzeichnung

	Person	Datum
Fachbereich	Schlegel, Reinhard	02.07.2015
Stadtbauamt	Deißler, Thomas	07.07.2015
Dezernat II	Oswald, Jürgen	07.07.2015
Oberbürgermeister		08.07.2015

Sachverhalt:

Nach dem Erwerb der Grundstücke "Schönbühl" durch den bekannten Investor erteilte das Landwirtschaftsamt die gemäß § 7 Agrarstrukturverbesserungsgesetz erforderliche Genehmigung nur unter der Maßgabe, dass weite Teile der landwirtschaftlichen Grundstücke an Landwirte zu verkaufen waren. Es sollen dadurch "agrarstrukturelle Nachteile" für die Landwirtschaft verhindert werden.

Daraufhin wurden im Kaufvertrag zwischen dem KVJS und dem Investor die fraglichen Grundstücke herausgenommen und direkt an Landwirte veräußert.

Bei der Stadt wurde nun ein Kaufvertrag zwischen dem KVJS und einem Erwerber vorgelegt mit der Bitte um Äußerung über das Bestehen eines Vorkaufsrechts und ggf. über dessen Ausübung.

Es handelt sich um die Grundstücke, die auf dem Plan gelb markiert sind.

Die Stadt Weinstadt hat am 31.07.2014 eine Vorkaufsrechtssatzung für den Gesamtbereich "Schönbühl erlassen (vgl. weiterer Plan).

Es wird vorgeschlagen, aufgrund dieser Satzung und § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB das Vorkaufsrecht für folgende Flurstücke auf der Gemarkung Beutelsbach auszuüben:

Flurstück	Größe qm	Mittelrichtwert gemäß Bodenrichtwertkarte	Gesamtpreis EUR
6935	5.719	3,00 EUR / qm	17.157,00
6936	16.038	3,00 EUR / qm	48.114,00
gesamt	21.757	3,00 EUR / qm	65.271,00

Im Kaufvertrag ist der Kaufpreis nicht einzeln benannt, es ist ein Gesamtkaufpreis für die Grundstücke mit verschiedenen Wertigkeiten vereinbart. In der Bodenrichtwertkarte ist für die Gemarkung Beutelsbach ein Mittelrichtwert von 3,00 EUR/ qm angegeben. Zu diesem Preis soll das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

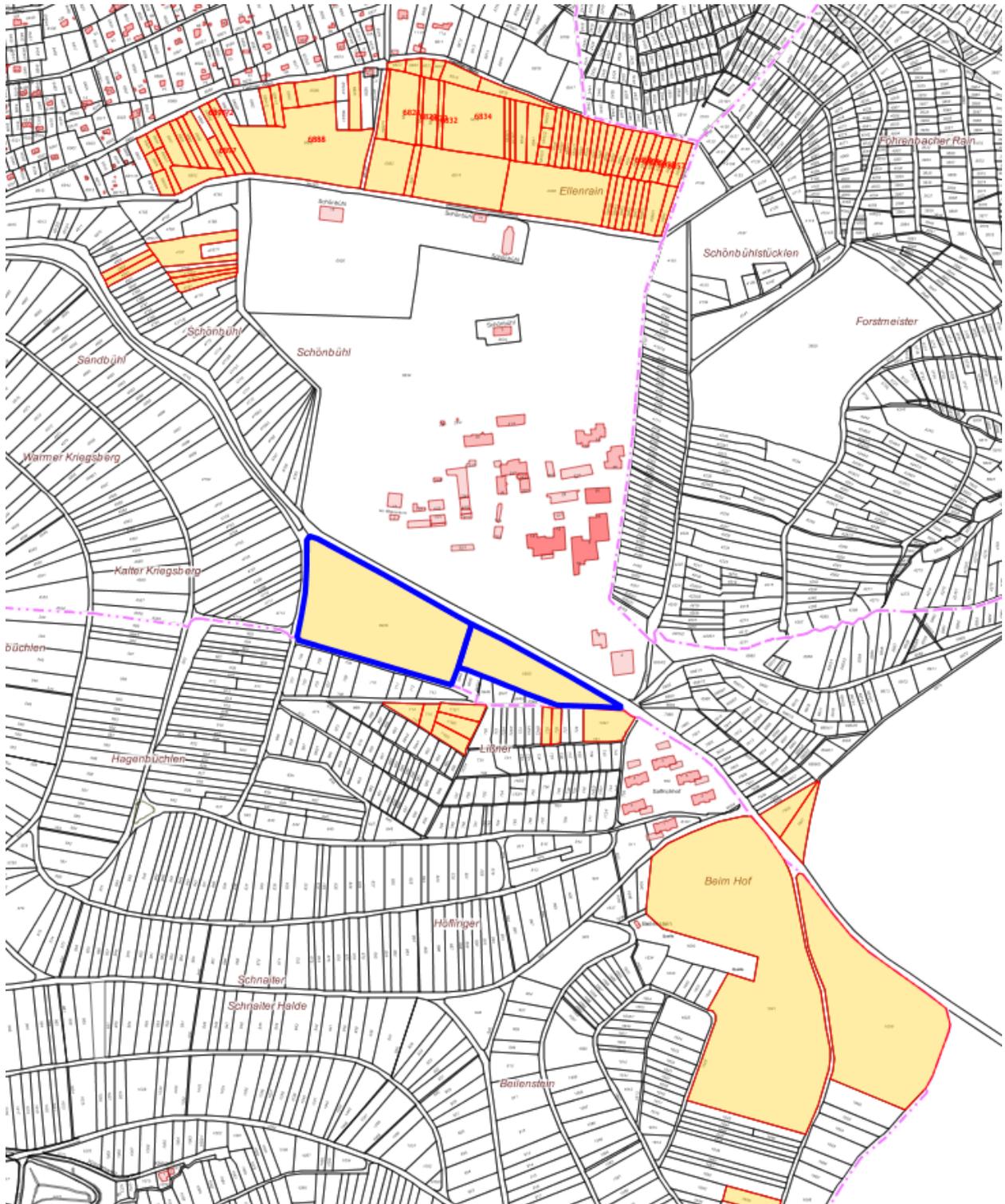
Das Vorkaufsrecht wird begründet mit den städtebaulichen Entwicklungszielen im Gesamtbereich. Es ist absehbar, dass nach der Entwicklung des Saffrichhofs (Bebauungsplan in Arbeit) und einer in Aussicht stehenden Entwicklung des Kernbereichs "Jugendheim Schönbühl" das Gesamtareal neu zu ordnen ist. Bei der künftigen Entwicklung sind Erschließungen, Ausgleichsmaßnahmen, Gemeinbedarfsflächen (z.B. für einen Spielplatz oder eine Kindertagesstätte) oder eben auch eine Bebauung, insbesondere im Bereich Wohnungsbau möglich – denn dadurch würden die beiden Bereiche Saffrichhof und der Kernbereich Schönbühl zusammenwachsen. Durch den Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (31.07.2014) hat die Stadt Weinstadt die nachhaltige Entwicklungsabsicht bereits formell dokumentiert.

Um eine optimale Entwicklung zu sichern ist es erforderlich, dass die Stadt über das Eigentum die Verfügungsgewalt über die benannten Flächen hat. Daher wird die Ausübung des Vorkaufsrechts empfohlen.

Durch die Verpachtung der Grundstücke an den Erwerber können dessen landwirtschaftliche Vorhaben dennoch durchgeführt werden, solange die Grundstücke nicht für die Entwicklung benötigt werden. Deshalb sieht die Verwaltung keinen unangemessenen Eingriff in die Rechte des Erwerbers.

An den anderen verkauften Grundstücken sieht die Verwaltung keinen eigenen Bedarf, bzw. liegen sie außerhalb der Gebietsumrandung der Vorkaufsrechtssatzung. Grundstücksverkäufe auf den Gemarkungen Grunbach und Geradstetten unterliegen nicht dem Vorkaufsrecht der Stadt.

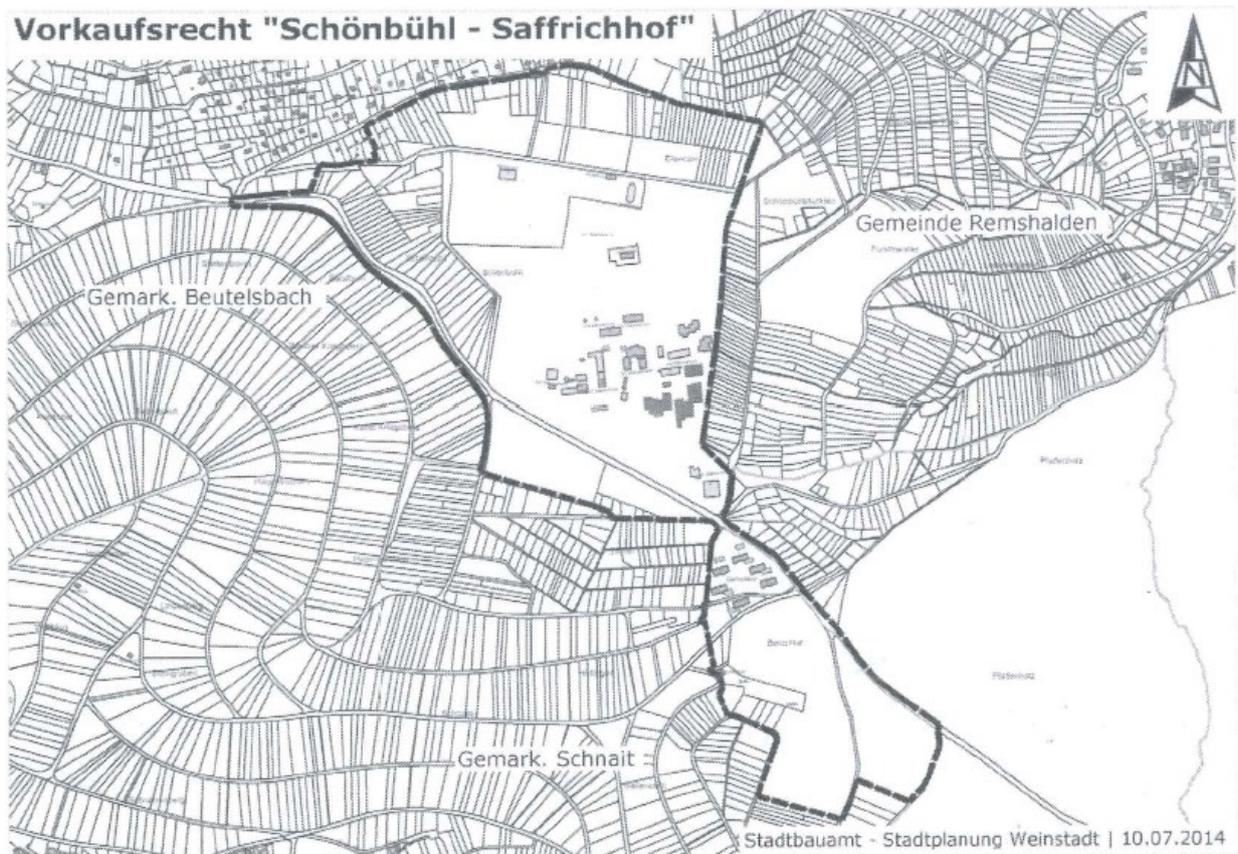
Planskizze, Anlage 1



gelb markiert:
blau umrandet:

vorliegender Kaufvertrag
In Frage kommende Grundstücke für die Ausübung des Vorkaufsrechts

Planskizze, Anlage 2



schwarz umrahmt:
Gebietsabgrenzung in der Vorkaufsrechtssatzung