

**Sitzungsvorlage**

**Nr. 0004/2020**

**Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 20196, Gewinn Grüne Wiesen, Gemarkung Bruchsal**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Gemeinderat	28.01.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:  
 Anlage 1: Lageplan  
 Anlage 2: Fläche Vorkaufsrecht

**Beschlussantrag**

1. Der Gemeinderat stimmt der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an einer **Teilfläche von ca. 764 m<sup>2</sup>** des folgenden Grundstücks der Gemarkung Bruchsal zu:

**Flst.Nr. 20196                      1.683 m<sup>2</sup>                      Landwirtschaftsfläche                      Grüne Wiesen**

2. Der zu zahlende Kaufpreis beträgt nach § 28 Abs. 3 BauGB aktuell geschätzt ca. 764 m<sup>2</sup> x 8,00 €/m<sup>2</sup> = 6.112,- €. Der exakte Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufes soll durch den Gutachterausschuss der Stadt Bruchsal in seiner Sitzung am 29.01.2020 ermittelt werden.
3. Alle mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verbundenen Nebenkosten gehen zu Lasten der Stadt Bruchsal.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des Grundstücksgeschäfts weitere zweckmäßige und erforderliche Bedingungen auszuhandeln.

**I. Sachverhalt und Begründung**

Mit Kaufvertrag vom 16.12.2019 wurde das Grundstück Flst.Nr. 20196 (vgl. Anlage 1) in Bruchsal veräußert.

Eine Mehrfertigung des Kaufvertrages ging am 30.12.2019 bei der Stadt Bruchsal ein, mit der Bitte, über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zu entscheiden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts endet am 29.02.2020.

Verwaltungsintern wurde die Angelegenheit geprüft. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB steht der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu, soweit es sich um Flächen handelt, für die Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB (z. B. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt wurden.

Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des am 17.08.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Heimenäcker-Erweiterung“. Entlang des Saalbachkanals wurde ein Geländestreifen mit einer Breite von 10 m als entsprechend zu schützende Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die restliche Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 919 m<sup>2</sup> ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan basieren auf den Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Regionalplans, wonach das Grundstück innerhalb eines übergeordneten Grünzugs liegt.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es, den Uferrandstreifen langfristig von Ackerland in Gehölzbiotope umzuwandeln. Dies führt zu einer Aufwertung der ökologischen Funktion und zum Schutz der Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten. Die Stadt Bruchsal hat bereits in der Vergangenheit mehrere Teilflächen des Uferstreifens erworben. Diese Maßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Aus diesem Grund soll das Vorkaufsrecht an der Grundstücksteilfläche ausgeübt werden.

Nach § 28 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet.

Der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis unterscheidet sich erheblich vom tatsächlichen Verkehrswert. Der Bodenrichtwert in diesem Gebiet liegt laut Bodenrichtwertkarte (Stand 31.12.2018) bei 5,- €/m<sup>2</sup>. Die Verwaltung schätzt den aktuellen Verkehrswert auf ca. 8 €/m<sup>2</sup>. Der exakte Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufes (Wertermittlungstichtag 16.12.2019) wird durch den Gutachterausschuss der Stadt Bruchsal in der Sitzung vom 29.01.2020 ermittelt.

Aufgrund der deutlichen Abweichung zwischen Kaufpreis und Verkehrswert wird der zu zahlende Betrag für die Teilfläche auf der Grundlage des vorgenannten, noch endgültig zu bestimmenden, Verkehrswertes festgelegt. Dieser liegt schätzungsweise bei 6.112,- €.

## **II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen**

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 1133

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts entstehen der Stadt Ausgaben in Höhe von ca. 6.112,- € zuzüglich der üblichen Nebenkosten für Notar, Grundbuch sowie noch eventuellen Auslagen der Vertragsbeteiligten. Der exakte Kaufpreis steht erst nach Vorlage des noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens fest. Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Budget der Grundstücksankäufe (PSP 7.000062) zur Verfügung.

Andreas Glaser  
Bürgermeister