

**Vorlage Nr.** GRBV/054/2021  
**Bearbeitet von:** Litzow, Klaus  
**Aktenzeichen:**  
**Kostenträger/Kostenstelle:** 52100000



Vorlage für: Gemeinderat 23.03.2021  
TOP 5

**Betreff:**

**Konsequenzen aus der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale durch Baader / RVMO - Grundstücksverkauf Sulzbach - Beratung und Beschlussfassung**

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zur Bauvoranfrage für den Teilbereich des Flurstücks 696 zu erteilen.
2. Der Gemeinderat beschließt den Verkauf einer Teilfläche von 430 m<sup>2</sup> wie in der Anlage dargestellt. Wirksam wird dieser Beschluss mit positiver Bauvoranfrage.

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	02.03.2021	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	23.03.2021	Entscheidung

**Beteiligung des Ortschaftsrates:**

- ist erfolgt Datum der Sitzung  
 nicht erforderlich

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine Auswirkungen auf den Haushalt  
 einmalige Einnahmen i.H.v. 130.000 Euro  
 kein Folgeertrag  Folgeertrag geschätzt pro Jahr i.H.v. \_\_\_\_\_ Euro  
 kein Folgeaufwand  Folgeaufwand geschätzt pro Jahr i.H.v. \_\_\_\_\_ Euro  
 Aufwand im Haushaltsplan enthalten unter  
 Ertrag im Haushaltsplan enthalten unter  
 Stelle im Stellenplan enthalten

**Bei über- und außerplanmäßige Ausgaben:**

angedachte Finanzierung der Maßnahmen über

- Einsparungen bei  
 Mehrertrag bei  
 kein Deckungsvorschlag des Fachamtes

*Hinweis: sofern kein Deckungsvorschlag aufgeführt ist, muss die Deckung über allgemeine Steuermittel oder allgemein vorhandene liquide Mittel erfolgen.*

## Sachverhalt / Begründung:

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein schreibt der Regionalverband auch die Siedlungsentwicklungskonzeption fort. Zusätzlich zur Erhebung von Baulücken werden auch Innenentwicklungspotenziale und potenzielle Flächen zur Nachverdichtung erfasst.

Bei der Sichtung des Kartenmaterials wurde durch die beauftragte Firma Baader-Konzept im rückwärtigen Teil der Walter-Förster-Str. 2 auf dem Flurstück 696 eine Baulücke im Gemeindebesitz identifiziert, die sich zur Bebauung eignet. Die Verwaltung erwartet einen Verkaufserlös von ca. 130.000 € (Bodenrichtwert = 300 €/m<sup>2</sup>) und schlägt die Vermessung und den Verkauf des Grundstücks vor.

Der Ortschaftsrat spricht sich mit dem Verweis auf unklares Baurecht gegen einen Verkauf aus.

Aufgrund kurzfristig eingereicherter Fragen der FWV-Gemeinderatsfraktion wurde der Tagesordnungspunkt von der Gemeinderatssitzung am 15.12.2020 abgesetzt. Die eingereichten Fragen und Bedenken des Ortschaftsrates werden in der folgenden Tabelle abgewogen.

1.	Ist das Grundstück erschlossen? Falls nein, was wären Kosten für Erschließung? Einnahmen / Ausgaben gegenüberstellen.	<i>Das Grundstück ist erschlossen. Die Anschlusskosten an Ver- und Entsorgung sind vom Erwerber zu Tragen. Die genauen Kosten sind durch das Rechnungsamt noch zu ermitteln.</i>
2.	Was wäre das Grundstück wert, wenn es nicht erschlossen ist?	<i>Siehe Punkt 1.</i>
3.	Was ist mit den 30 Metern vorgeschriebenem Abstand zum Wald?	<i>Die Wohnbebauung soll nicht vorrangig vor herabstürzenden Bäumen geschützt werden, sondern vielmehr der Wald vor der Wohnbebauung. Ganz konkret geht es um Feuerstätten und dass kein Feuer überspringen kann. Daher müssen Feuerstätten zum Schutz des Waldes einen Mindestabstand haben, um Waldbrände zu vermeiden.  Ein einfacher Ausschluss von Feuerstätten löst das Problem – also beispielsweise Wärmepumpe statt Brennstoffheizung.</i>

4.	<p>Was ist das Grundstück wert, falls es nur "Garten / Grünfläche" wäre?</p>	<p><i>Eine Einteilung in Hinterland (Zone II) erfolgt ab 40 m bis 80 m Grundstückstiefe. Dann wären 50% des Bodenrichtwertes anzusetzen. Die maximale Tiefe beträgt von der Walter-Förster-Straße 38,30 m. Somit ist die Fläche zu 100 % anzurechnen.</i></p> <p><i>Ein Verkauf als landwirtschaftliche Nutzfläche ist unzulässig, weil so die Gemeinde die Fläche lediglich zu unter einem Prozent Ihres tatsächlichen Wertes abgegeben würde.</i></p>
5.	<p>Wie ist ein mündlicher Vertrag mit einem Vorfahren und Bürgermeister Süss zu werten? Nach mehreren Zeugenaussagen hat die Gemeinde selbst mit einem Bagger die Einfriedung des Grundstückes vorgenommen im Auftrag und nach Absprache mit dem damaligen Bürgermeister Süss.</p>	<p><i>Ein Pachtvertrag muss gemäß § 550 BGB schriftlich abgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Da dies nicht vorliegt, ist von einer gefälligkeithalber Überlassung zur Nutzung auszugehen. Damit erwächst keine Rechtsposition dem bisherigen Nutzer aus der heraus er gegenüber der Gemeinde als Eigentümer irgendwelche Rechte einfordern kann. Da wohl auch zu keinem Zeitpunkt ein Nutzungsentgelt entrichtet wurde, ist von einer Beendigung der Nutzung nach einer angemessenen Frist auszugehen.</i></p>
6.	<p>Anbei ein Ausschnitt aus dem Teilbebauungsplan von 1965 als Sulzbach noch eigenständig war. Hier sind die Grenzen der Grundstücke Walter-Foerster-Str. 4 und 2 nur dünn skizziert. Das Gebäude diagonal war wohl das alte HJ-Heim. Folgende Aussagen wurden getätigt: Bei früheren Anfragen im Bauamt des Rathauses Malsch hieß es immer, dahinter kann niemals bebaut werden. Hier ist Wasserschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet. Nun die Frage, wie ist die Rechtslage bezüglich Wasserschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet?</p>	<p><i>Die Einrichtung einer Wasserschutzzone ist noch nicht erfolgt und diese würde sich dann auch über andere bereits bebaute Flächen erstrecken. Daher stellt dies kein Ausschlussgrund dar.</i></p> <p><i>Am 18.04.1941 wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Führer“ das Landschaftsschutzgebiet „Vorbergzone zwischen Ettlingenweier und Malsch, Mohrenwiesen und Langwiesen“ in Kraft gesetzt.</i></p> <p><i>Da sowohl die Bebauungspläne als auch die Bauanträge durch das Landratsamt Karlsruhe seit vielen Jahren genehmigt wurden, bestehen erhebliche Zweifel am Bestand der Rechtskraft des Landschaftsschutzgebietes, weil damit große Teile von Sulzbach durch rechtswidrig erteilte Genehmigungen bebaut wären.</i></p> <p><i>Im Übrigen ist Bauen im Landschaftsschutzgebiet möglich, wenn ein entsprechender doppelter ökologischer Aus-</i></p>

		<i>gleich erfolgt. Dies lässt sich bei der geringen zu bebauenden Fläche mit wenigen Ökopunkten leicht realisieren.</i>
7.	<p>Anbei noch ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Landratsamt Karlsruhe, Vermessungsbehörde. Dieser Auszug vom 06.11.2015.</p> <p>Sowie ein weiterer Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt vom 04.02.2013.</p> <p>Auch hier verläuft die Grenze hinter dem Grundstück Walter-Foerster-Str. 2. Somit ist dieses Grundstück nirgends vorzufinden.</p>	<p><i>Die Entwicklung bisher noch nicht gebildeter Innenpotentiale bedingt gerade, dass Baulandflächen „gehoben“ werden, die bisher noch unberücksichtigt geblieben sind. Dies gilt insbesondere bei schon erschlossenen, den vorhandenen Siedlungsbereich arrondierender Bauflächen. Wenn ein Grundstück durch eine einfache Teilung, bebaubar wird, ist dies gerade ein solches Innenpotential.</i></p> <p><i>Das Grundstück mit der Flurstücknummer 696, kann durch Teilung in ein bebaubare und in eine Weg-Fläche gebildet werden. Es geht hier dann um den Verkauf der bebaubaren Teilfläche von 430 m<sup>2</sup> des Flurstücks 696.</i></p>
8.	In keinem Plan ist dieses Flurgrundstück eingezeichnet, was eine Bebauung möglich machen würde.	<i>Siehe Punkt 7</i>
9.	<p>Im Birkenweg, eine Straße tiefer sind 3 oder 4 Grundstücke erschlossen am Ende der Straße am Waldrand. Hier wurde keine Baugenehmigung erteilt, obwohl diese Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone liegen. In der Begründung wurde auf das Landschaftsschutzgebiet verwiesen.</p> <p>Privat kann nicht im ausgewiesenen Gebiet gebaut werden, aber die Gemeinde würde hier eventuell eine Grenze der Bodenrichtwertzone verschieben. Wie ist hier die Rechtslage?</p>	<p><i>Verweis auf Punkt. 6.</i></p> <p><i>Dieser Sachverhalt ist für die Beurteilung der bebaubaren Teilfläche des Flurstücks 696 insofern irrelevant, als dass dies zu einem späteren Zeitpunkt noch abgeklärt werden kann, ob es sich dabei auch um eine Fläche im einen Innenpotential des Siedlungsbereichs Sulzbach noch handelt. Der bebaubare Teil des Flurstücks 696 ist dies unzweifelhaft.</i></p>

Zum weiteren Prozedere hat die Verwaltung vorgeschlagen, eine gemeindeeigene Bauvoranfrage beim Landratsamt Karlsruhe einzureichen, um damit die Bebaubarkeit der bebaubaren Fläche des Grundstücks 696 neutral klären zu lassen. Damit kann der Käufer schon die Art und Maß der Bebaubarkeit erkennen. Der Technische Ausschuss hat in nichtöffentlicher Sitzung dieser Vorgehensweise mehrheitlich zugestimmt.

Die Bauvoranfrage befindet sich im Anhang. Folgende Fragen sollen von der unteren

Baurechtsbehörde beantwortet werden:

- Kann ein Gebäude innerhalb der rot eingezeichneten Grenzen errichtet werden?
- Kann ein Gebäude mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss (Ausführung als Satteldach) errichtet werden?

Der westliche Abstand zur neuen, blau gekennzeichneten Grundstücksgrenze soll mindestens 5 m betragen (Vergleich Flst.171/4). Die geplante Gebäudehöhe soll die der bereits bebauten Flurstücke 696/1 und 695 nicht überschreiten.

Der Ortschaftsrat wird sicherlich die Bauvoranfrage fair und unvoreingenommen beurteilen, da die Baulandgewinnung im Rahmen der Innenentwicklung ein allgemeines Anliegen ist.

Natürlich sollte der Verkaufsbeschluss unabhängig vom zu erwartenden Ergebnis der Bauvoranfrage sofort getroffen werden, um weitere Verzögerungen zu vermeiden. Eine Vergabe nach Einheimischenmodell birgt hohe rechtliche Risiken, weil die Europäische Kommission darin einen Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot gesehen und deshalb im Jahr 2006/2007 ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland eingeleitet hat. Eine Vergabe im Losverfahren ist rechtssicher und pragmatisch, weil es sich lediglich nur um einen Bauplatz handelt.

In der Vorberatung im Technischen Ausschuss wurde der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, zwei weitere Gemeindeeigene Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit zu überprüfen. Bei den angesprochenen Grundstücken „Am Kolbenacker“ handelt es sich um Öffentliche Grünflächen innerhalb des Bebauungsplans „Schelmenäcker“. Einer Bebauung könnten diese nur zugeführt werden, wenn eine Änderung dieses Bebauungsplans vorgenommen würde.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 mehrheitlich dem Gemeinderat empfohlen:

1. das Einvernehmen zur Bauvoranfrage für den Teilbereich des Flurstücks 696 zu erteilen.
2. den Verkauf einer Teilfläche von 430 m<sup>2</sup> des Flurstücks 696 zu erteilen. Die Umsetzung erfolgt, sobald ein positiver Bauvorbescheid vorliegt.

**Anlagen:**

Antrag auf Bauvorbescheid Flst 696 in Sulzbach\_ohne Steuerelemente

Anlage zur Bauvoranfrage Flst. 696 in Sulzbach