



GEMEINDE
KÜRNBACH

SITZUNGSVORLAGE

Nr. 62/2023
23.05.2023
Az: 623.21:LSP 2017;
622.31
Bearbeiter: S. Kimmich

**TOP Nr. 7
Vorkaufsrecht – Bachstraße 7**

Anlagen: 1. Lageplan FISTnr. 73
2. Bebauungsplan „Gänsweide“, schriftliche Festsetzungen

Status: öffentlich nichtöffentlich

Gremium: Gemeinderat
 Technischer Ausschuss
 Verwaltungsausschuss

Beratungszweck: Beschluss Vorberatung Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Erhaltene Einzahlungen (Zuschüsse o.ä.)	Ansatz im Haushaltsplan	Jährliche Folgekosten der Maßnahme	Verfügbare Restmittel
265.000 €		51100000 (LSP): 162.000 € 11330000 (Erwerb): 100.000 €		

Klausurtagung 24.09.2022
GRS 25.10.2022

I. Beschlussvorschlag

Die Gemeinde übt an dem in der Gemeinde Kürnbach gelegenen Grundstück, Flst.Nr. 73 (Grundbuch von Kürnbach Blatt 483) und mit von Notar Dr. Bopp (UR B771/2023) am 17.04.2023 beurkundeten Kaufvertrag das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB aus.

II. Sachstandsbericht

Das Grundstück, FISTnr. 73, Bachstraße 7, wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 17.04.2023 zu einem Kaufpreis von 265.000,00 € veräußert. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 212 m². Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gänsweide“ (Anlage 1 und 2).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Ortskern" in Kürnbach. Die Sanierungssatzung wurde am 27.11.2018 vom Gemeinderat beschlossen. In der Gemeinderatssitzung am 12.09.2017 hat der Gemeinderat die Sanierungsziele einstimmig beschlossen. In der Gemeinderatssitzung am 23.05.2023 hat die Gemeinde die Sanierungsziele insoweit ergänzt und angepasst, als der zukunftsfähigen Entwicklung der Kinderbetreuungseinrichtung in der Gemeinde eine besondere Bedeutung zukommt.

In der Bachstraße 13 ist auf FISTnr. 85 der Kindergarten Bachstraße untergebracht. Das Grundstück FISTnr. 73 befindet sich dementsprechend links neben dem Gebäude des Kindergartens. In der Gemeinderatssitzung am 25.10.2022 sowie der Klausurtagung des Gemeinderats am 24.09.2022 im vergangenen Jahr hat sich der Gemeinderat detailliert mit der weiteren bzw. künftigen Entwicklung des örtlichen Kindergartens in der Bachstraße 13 (FISTnr. 85) beschäftigt. Hierbei wurde eine mögliche

Erweiterung des Kindergartens erörtert. Weiterhin hat der Gemeinderat am 28.04.2023 beschlossen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf eine Flächenerweiterung zu prüfen und ein Planungsbüro für die Änderung des Bebauungsplans „Gänsweide“ zu konsultieren. Der Kindergartenstandort in der Bachstraße soll erhalten bleiben.

Durch die Schaffung des Baugebiets „Am Alsberg“ sowie des Baugebiets „Sternenfelser Straße“ verzeichnet die Gemeinde wachsende Zuzugszahlen. Damit verbunden ist eine zunehmende Zahl an Kindergartenkindern, die einen Anspruch auf einen Kindergartenplatz haben. Zusätzlich ist die Erweiterung des Kindergartens ein wichtiger Baustein zur Qualitätsentwicklung der frühkindlichen Bildung sowie des Beschäftigungsumfelds der Fachkräfte. Das veräußerte Grundstück FISTNr. 73 in der Bachstraße ist für die weitere Entwicklung für die Gemeinde von wesentlicher Bedeutung.

Mit der Ausübung des sanierungsrechtlichen Vorkaufsrechts sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Kindergartens Bachstraße konkret geschaffen werden. Es ist geplant, das Grundstück nach Erwerb in Hinblick auf den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen für die Erweiterung des Kindergartens zu nutzen.

Der Gemeinde steht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht zu. Dieses darf gemäß § 24 Abs. 3 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Vom Wohl der Allgemeinheit regelmäßig gerechtfertigt ist eine Ausübung dann, wenn mit dem gemeindlichen Grunderwerb in Bezug auf eine konkrete gemeindliche Aufgabe überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Die Kinderbetreuung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Einer Erweiterung des Kindergartens kommt deshalb eine wichtige Bedeutung zu, um dem Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für Kinder weiterhin gerecht zu werden und den Anforderungen einer wachsenden Gemeinde entsprechen zu können. Darüber hinaus kann durch die Erweiterung des Kindergartens über eine Erweiterungsfläche in unmittelbarer Nähe des bestehenden Kindergartens eine Kostenersparnis erreicht werden. Des Weiteren können Synergieeffekte dahingehend entstehen, dass sich personelle Engpässe durch größere Räumlichkeiten und einen damit verbundenen höheren Personalschlüssel besser auffangen lassen. Durch die Zentralisierung kann somit auf einen weiteren Kindergartenstandort verzichtet werden. Mit dem gemeindlichen Grunderwerb soll das Sanierungsziel der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Kinderbetreuungseinrichtung verfolgt und umgesetzt werden. Von der Verwaltung wird empfohlen, das Vorkaufsrecht entsprechend auszuüben.