

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 125/2022

Tischvorlage

| | | | |
|----------------------|---------------------------|---------------|------------|
| Federführung: | SG 3.3 - Stadtentwicklung | Datum: | 10.10.2022 |
| Verfasser*in: | Birgit Grauer | AZ: | 855.00 |

| | | |
|--|--------------------------|---|
| Beratungsfolge: | Termin: | Art der Beratung: |
| Ortschaftsrat Aufhausen Verwaltungsausschuss Gemeinderat | 12.10.2022 26.10.2022 | Vorberatung - nö - Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö - |

| | |
|----------------------------|------------------|
| Zuständigkeit nach: | § 2 Hauptsatzung |
|----------------------------|------------------|

| | |
|--------------------------------|----|
| Begründung nö Beratung: | -- |
|--------------------------------|----|

Ausübung eines Vorkaufsrechts über die Waldfläche Flst. 824 Markung Aufhausen

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Stellungnahme der Verkäufer (vertraulich)
- 3 Stellungnahme des Käufers (vertraulich)
- 4 Übersichtsplan

Antrag zur Beschlussfassung

Die Verwaltung wird ermächtigt, das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 25 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg für das Waldgrundstück Flst.Nr. 824 Markung Aufhausen auszuüben.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Eine Grundstücksgemeinschaft beabsichtigte, verschiedene land- und forstwirtschaftliche Grundstücke auf Markung Aufhausen und Türkheim zu veräußern, u.a. auch die Waldfläche Flst.Nr. 824 Aufhausen. Mit Mail vom 29.03.2022 bot die Stadtverwaltung der Grundstücksgemeinschaft für insgesamt fünf Grundstücke jeweils einen Kaufpreis, der etwas über den festgesetzten Bodenrichtwerten lag; für Flurstück Nr. 824 waren es 7.000 €.

Am 04.05.2022 teilten die Eigentümer mit, dass die Stadt Geislingen bei keinem der Grundstücke zum Zuge kam, teilweise weil sie im Eigentum einzelner Eigentümer blieben oder zum Teil an nur einen Käufer vergeben wurden.

Mit Kaufvertrag vom 29.08.2022 wurde das Waldflurstück Nr. 824 Aufhausen zu einem Kaufpreis veräußert, der minimal über dem ursprünglichen Angebot der Stadt Geislingen liegt. Dieser Kaufvertrag wurde sowohl dem Forstamt Göppingen als Landesforstbehörde und der Stadt Geislingen zur Prüfung eines Vorkaufsrechts vorgelegt. Das Forstamt verzichtet auf ein Vorkaufsrecht, zudem geht ein Vorkaufsrecht der Kommune dem des Landes vor.

Nach § 25 Abs. 2 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) darf dieses Recht nur ausgeübt werden, wenn der Kauf der Verbesserung der Waldstruktur oder der Sicherung der Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes dient und keines der in dieser Vorschrift genannten Ausübungshindernisse vorliegt (Verkauf an land-/forstwirtschaftlichen Betrieb, an Familienangehörige, Verkauf zusammen mit einem landwirtschaftlichen Betrieb oder an einen angrenzenden Waldeigentümer). Dies trifft hier nicht zu.

Die Absicht der Vorkaufsrechtsausübung wurde den Verkäufern als auch dem Käufer mit der Bitte um Stellungnahme am 09.09.2022 schriftlich mitgeteilt. Beide Vertragsparteien haben per Mail dazu Stellung bezogen, sie liegen dieser Vorlage als vertrauliche Anlage bei. Die entsprechenden Argumente können dort entnommen werden.

Flst. 824 Aufhausen ist 3.135 m² groß und grenzt im Norden und Osten an Stadtwald mit ca. 2,3 ha sowie im Süden an einen städtischen Feldweg an. Im Westen befindet sich eine Ackerfläche, die nicht im Eigentum einer der Beteiligten ist. Die seitherigen Stadtwaldflächen sind durch einen Feld-/Waldweg durchschnitten. Durch die Einbeziehung des Flst. 824 könnte der Bereich arrondiert werden, was im Hinblick auf die Waldbewirtschaftung relevant ist.

Weiterhin ist die Fläche durch Käferbefall nur in Ansätzen mit Fichten bestockt, von einem großen Gegenwert kann hier nicht ausgegangen werden. Dort steht jedoch eine Jagdhütte, die im Eigentum der Jagdgenossenschaft Aufhausen ist, welche vom dortigen Jagdpächter genutzt und gut unterhalten wird.

II Zielvorgabe

Die Stadt Geislingen an der Steige verfügt über verstreut liegende Waldgrundstücke. Im Rahmen des vor ein paar Jahren zurückliegenden Waldtauschs mit dem Land Baden-Württemberg wurde u.a. auf den Markungen Aufhausen und Türkheim angedacht, die Gemengelage zu optimieren. Damit wäre man jedoch Gefahr gelaufen, in manchen Bereichen, neue staatliche Eigenjagdbezirke zu schaffen; aus diesem Grund berücksichtigte die Stadt Geislingen im Rahmen des Waldtausches nicht nur die forstwirtschaftlichen Aspekte, sondern u.a. auch die jagdlichen. Der Waldtausch auf Markung Aufhausen wurden dann nicht mehr weiterverfolgt.

Umso wichtiger ist es daher, langfristig möglichst zusammenhängende Flächen in eine Hand zu bekommen und zu halten und damit den zersplitterten Besitzverhältnissen entgegenzuwirken.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht macht die Ausübung eines Vorkaufsrechts Sinn, wenn die Waldstruktur verbessert wird oder es die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sichert. Neben dem Letzteren wird mit der Ausübung des Vorkaufsrechts vor allem die Waldstruktur um einiges verbessert.

III Programme - Produkte

Was ist unter „Verbesserung der Waldstruktur“ zu verstehen?

Dieses Tatbestandsmerkmal ist regelmäßig erfüllt, wenn durch den Kauf zersplitterte Besitzverhältnisse beseitigt und größere, räumlich zusammenhängende Waldflächen geschaffen werden. Denn hierdurch wird es dem Waldeigentümer („Waldbesitzer“) erleichtert, seinen waldwirtschaftlichen Grundpflichten (§ 12 LWaldG) nachzukommen und den Wald im Rahmen seiner Zweckbestimmung nach anerkannten forstlichen Grundsätzen nachhaltig, pfleglich, planmäßig und sachkundig zu bewirtschaften sowie die Belange der Umweltvorsorge zu berücksichtigen (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 7.7.1982 und vom 11.08.1989). Dies kommt auch in der Regelung des § 24 Abs. 2 LWaldG zum Ausdruck, wonach die Genehmigung einer Teilung von Waldgrundstücken versagt werden darf, wenn ein Grundstück kleiner als dreieinhalb Hektar wird, es sei denn, seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung erscheint (trotzdem) gewährleistet.

Demnach dient die Einbeziehung des nur rund 31 Ar großen Grundstücks Flst.Nr. 824 hier schon im Hinblick auf seine geringe Größe der Verbesserung der Waldstruktur. Denn die Gemeinde muss ihren angrenzenden und um ein Vielfaches größeren Gemeindewald ohnehin bewirtschaften (zu diesen Gesichtspunkten siehe VGH Bad.-Württ., Urteil vom 7.7.1982). Der Erwerb eines von Gemeindewald umgebenden Waldgrundstücks durch die Gemeinde dient regelmäßig der Verbesserung der Waldstruktur.

Die 3,5-ha-Grenze des § 24 Abs. 2 LWaldG bezieht sich auf das zu verkaufende Waldgrundstück und stellt klar, dass Waldgrundstücke mit einer Fläche von weniger als 3,5 ha in der Regel waldwirtschaftlich problematisch sind. Da die seitherigen Waldflächen der Stadt eine Größe von rund 2,3 ha haben, dient objektiv betrachtet selbst die relativ kleine Waldfläche von Flst. 824 mit 31 Ar der Verbesserung der Waldbewirtschaftung.

Die Stadt Geislingen an der Steige befürwortet die Absicht des Käufers, hierauf einen Schauwald zu realisieren und damit pädagogische Angebote vor allem für Kinder zu bieten, dies ist vorbildlich und lobenswert. Allerdings fallen und stehen solche Projekte immer mit der jeweiligen Person. Langfristig kann dies ein einzelner Grundstücks-/Waldeigentümer nicht garantieren.

Speziell im Bereich des Waldes ist von Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit auszugehen. Pädagogische Angebote in der vorgeschlagenen Form könnte auch in einem Gesamtkonzept und in Zusammenarbeit mit der Stadt Geislingen bzw. dem jeweils zuständigen Revierleiter umgesetzt werden – gerade wenn Flst. 824 in städtischem Eigentum ist.

Auch kann die Stadt Geislingen –wie auf Markung Türkheim ebenfalls- im Gegensatz zu einer Privatperson der Jagdgenossenschaft Aufhausen den Bestand der Jagdhütte auf dieser Waldfläche dauerhaft garantieren.

Einer Kommune steht bei Vorkaufsrechtsausübung grundsätzlich ein Ermessen zu. Die dort vorhandenen Eigentumsverhältnisse und die Lage des verkauften Waldgrundstücks lassen bei Abwägung der vorgetragenen Argumente letztendlich nur den Schluss zu, dass durch die Ausübung des Vorkaufsrechts die Waldstruktur des bestehenden Stadtwalds und damit die

Bewirtschaftung langfristig wesentlich verbessert wird. Eine separate Bewirtschaftung von rund 31 Ar erscheint wenig sinnvoll.

Auch ein möglicher Schauwald und Projekte der Waldpädagogik können auf Stadtflächen realisiert werden. Der Käufer könnte sich diesbezüglich trotzdem mit einbringen.

Beim Abwägungsprozess müssen sachliche Gründe berücksichtigt werden; subjektive Vorstellungen können und dürfen bei rechtmäßiger Beachtung gesetzlicher Bestimmungen nur bedingt einfließen.

IV Prozesse und Strukturen

Die Stadt Geislingen an der Steige müsste bis zum 31.10.2022 das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 25 LWaldG in Zusammenhang mit den gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches per Verwaltungsakt ausüben. Damit tritt die Stadt Geislingen in den Kaufvertrag mit den ursprünglichen Vertragsbedingungen als Käufer ein, nach Unanfechtbarkeit des Bescheids hat die Stadt Geislingen an der Steige einen Auflassungs- und Übertragungsanspruch gegenüber den Verkäufern.

Wie unter V. ausgeführt könnte der seitherige Käufer die von ihm angedachte Anlegung eines Schauwalds in Kooperation mit dem Revierleiter trotzdem realisieren. Des Weiteren würde die Stadt Geislingen an der Steige mit der Jagdgenossenschaft Aufhausen über die Jagdhütte eine Vereinbarung über den weiteren Bestand abschließen, denkbar wäre für eine bestimmte Zeit auch die kostenlose Überlassung der Fläche.

V Ressourcen

1. Einmalige Kosten

Bei Vorkaufsrechtsausübung sind mit Ausgaben von rund 8.500 € zu rechnen. Darin enthalten sind auch Notarkosten und Grunderwerbssteuer.

2. Folgekosten

a) Sachkosten

Laufende Unterhaltungskosten, die sich durch den angrenzenden seitherigen Stadtwald in der Relation kaum auswirken.

b) Personalkosten / Auswirkungen auf den Stellenplan

In Relation zum bisherigen Waldbestand fallen keine größeren Ausgaben an.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Beim Produktsachkonto „Auszahlung für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden“ 11.33.0000/7821 0000 stehen derzeit noch 703.000 € zur Verfügung.

Birgit Grauer

Alwine Aubele

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen