

02.10.2021  
AZ 621.41; 622.302  
Stefan Adam

### **Städtebauliche Entwicklung und Neuordnung Ortsmitte Gniebel**

- **Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften im Bereich Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße, Gniebel (Ortsmitte Gniebel - Erweiterung)**
- **Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts der Gemeinde nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB betreffend das Objekt Walddorfer Straße 3 (Flst. Nr. 29/1), Gebäude- und Freifläche**

#### **I. Beschlussvorschlag**

1. Den in der Begründung formulierten Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung der Ortsmitte Gniebel wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Für den im Lageplan vom 02.10.2021 (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Gniebel - Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
3. Die Gemeinde übt das ihr an dem im Grundbuch von Gniebel Blatt 2008, BV 1, eingetragenen Objekt Walddorfer Straße 3 (Flst. Nr. 29/1), Gebäude- und Freifläche, 3 a 52 m<sup>2</sup>, zustehende besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aus. Die Finanzierung erfolgt über den Haushalt 2021 und überdies im Rahmen einer überplanmäßigen Ausgabe; soweit die Mittel erst in 2022 zur Auszahlung kommen, erfolgt die Finanzierung über den Haushalt 2022.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

#### **II. Begründung**

##### I. Ausgangslage / Vorgeschichte

Die Überlegungen der Gemeinde zur Aufwertung der Ortsmitte Gniebel in städtebaulicher Hinsicht reichen zurück bis in das Jahr 1993, als erste Wünsche zur Schaffung eines kleinen, auf die Bedürfnisse Gniebels zugeschnitten Dienstleistungszentrums, ähnlich der neuen Ortsmitte Rübgartens, aufkamen. Ins Auge gefasst wurde hierfür vor allem das Geviert zwischen der Dörnacher Straße, der Walddorfer Straße, dem „Wasenweg“ (verlängerte Wasenstraße zur

Dörnacher Straße) und dem (mittlerweile ehemaligen) Gängele zwischen Walddorfer Straße und Wasenstraße. Um dieses Ziel mittelfristig bzw. langfristig zu erreichen, wurde für diesen Bereich 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Gniebel“ und der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung beschlossen. 1994 wurde der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung auf seinen heutigen Zustand erweitert, die Satzung wurde 1996 in Kraft gesetzt. Schon seinerzeit war klar, dass die Überlegungen der Gemeinde keinesfalls kurzfristig zu Ergebnissen führen würden, da einerseits die nötigen Planungen als diffizil angesehen wurden, der nötige Grunderwerb wohl nur perspektivisch getätigt werden könnte und zudem die (zu) geringe Einwohnerzahl und Kaufkraft Gniebels im Zusammenspiel mit den schon seinerzeit unweit vorhandenen überörtlichen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten die Schaffung eines entsprechenden Angebots deutlich erschweren würden. Zudem gab es intensive Diskussionen mit Grundstückseigentümern in dem Planungsbereich, welche eine eigene wohnbauliche Verwertung von Teilflächen verfolgen wollten. So ist es letztlich, nicht unwesentlich auch wegen der seinerzeit schwierigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie den bereits damals erkennbaren Konzentrationen auf größere Einkaufsbereiche auch gekommen, dass die Überlegungen bis heute nicht zu greifbaren Ergebnissen geführt werden konnten, zumal die Gemeinde bis heute nicht Eigentümerin zentraler Flächen in diesem Bereich ist bzw. werden konnte. Ein zentraler „Dorfplatz“ existiert in der Ortsmitte Gniebels nicht, allenfalls können bislang -wenn überhaupt- der Bereich um das Backhaus und der Stich der verlängerten Pliezhäuser Straße in Ansätzen diese Funktion übernehmen. Städtebaulich hingegen ist dieser „Platzbereich“ kaum wahrnehmbar, zudem fristet die gegenüberliegende Grünfläche (früher mit der Kirche und dem Rathaus bebaut) ein sehr stiefmütterliches Dasein.

Im Jahr 2004 zeitigte eine im Auftrag der Gemeinde erstellte Stellungnahme der GMA zu den Möglichkeiten der (kleinflächigen) Lebensmittel-Nahversorgung in Gniebel das Ergebnis, dass eine solche für das Marktgebiet Gniebel/Dörnach mit einer zu geringen Einwohnerzahl und einem zu geringen Kaufkraftpotential neben den bereits bestehenden Betrieben des Ladenhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) nicht tragfähig etabliert werden könnte. Schon seinerzeit wurden Bedenken geäußert, ob die vorhandenen Betriebe des Ladenhandwerks dauerhaft gesichert werden könnten; die GMA empfahl, die Bemühungen auf die Bestandssicherung zu fokussieren. Aus Sicht der Verwaltung gilt dies heute mehr denn je, angesichts der jüngsten Erfahrungen in Rübgarten sowie der weiter zunehmenden Fokussierung auf größerflächige Einkaufsmärkte mit umfangreichem Sortiment hält sie eine Angebotsausweitung im Lebensmittelbereich schlicht für unrealistisch. Allenfalls bestünde realistischerweise wohl eventuell Raum für ein Ersatz- und Komplementärangebot im Bereich des Obst- und Gemüsehandels, welches mit dem Wegzug des Obst- und Gemüsestandes von der Metzgerei Kern („Wurschdschmiede“) zumindest aktuell nicht mehr im einstmaligen gewohnten Umfang vorhanden ist. Die Verwaltung ist dabei der festen Überzeugung, dass ein solches Angebot allerdings wohl kaum über einen an einzelnen oder mehreren Wochentagen präsenten Verkaufsstand hinaus tragfähig sein dürfte (zum Beispiel in Form eines gesonderten Ladengeschäfts), zumal in der Schützenstraße auch weiterhin die an zwei Werktagen geöffnete Verkaufsstelle des Biolandbetriebs Beck vorhanden ist. Nicht unerwähnt bleiben sollen an dieser Stelle der Vollständigkeit halber der Hofladen Mosterei Kern und die Schönbuchbrennerei, sodass Gniebel in Summe

aktuell so schlecht gar nicht aufgestellt ist, was Einkaufsmöglichkeiten im Grundversorgungsbereich anbelangt. Umso mehr ist die Bestandssicherung aus Sicht der Verwaltung als oberstes Ziel in dieser Hinsicht zu definieren.

In den vergangenen Jahren stand vor allem die immense Belastung Gniebels durch den Durchgangsverkehr der klassifizierten Straßen (K 6716, K 6756 und K 6764) im Vordergrund der gemeindlichen Bemühungen und Überlegungen, deren Auswirkungen auch in städtebaulicher Hinsicht deutlich zu spüren sind. Unstreitig ist dabei festzuhalten, dass Gniebel seit dem Scheitern der Bemühungen um eine Ortsumfahrung im Jahr 2007 auf absehbare Zeit wohl über keine realistische Perspektive für eine nennenswerte Verbesserung der verkehrlichen Situation verfügen dürfte; so waren die Bemühungen in den vergangenen Jahren vor allem darauf gerichtet, die Verkehrssicherheit zu steigern und die Symptome dieser Belastung etwas zu lindern. Nachdem Gniebel zusätzlich auch durch die B 27 in erheblichem Maße lärmbelastet ist, darf wohl (bedauerlicherweise) zu Recht festgestellt werden, dass der Verkehr in all seinen Facetten und Auswirkungen ein das Leben und die Ortsentwicklung in Gniebel vor allem in negativer Hinsicht bestimmendes Thema ist. Umso erfreulicher ist es, dass zumindest mit dem Ausbau des Einmündungsbereichs der Pliezhäuser Straße (K 6756) in die Dörnacher Straße (K 6716) im Jahr 2019 eine seit langer Zeit bestehende Problemstelle deutlich entschärft werden konnte, was seit vielen Jahren ein dringender Wunsch der Gemeinde war, dessen Erfüllung (vor allem im Hinblick auf den nötigen Grunderwerb) teilweise sehr hart errungen werden musste.

Weiterhin bestehen aber viele Wünsche, Überlegungen und Handlungsbedarfe im Hinblick auf eine Verbesserung der verkehrlichen Situation: So muss mit Bedauern festgehalten werden, dass es aus rechtlichen Gründen bislang nicht gelungen ist, den Wunsch nach Tempo 30 auf den Durchgangsstraßen umgesetzt zu bekommen; des Weiteren ist gerade die Fußgängersicherheit in der Ortsmitte, vor allem -aber nicht nur- mit Blick auf den dort verlaufenden Schulweg (auch entlang der Dörnacher Straße), weiterhin ein wichtiges Handlungsfeld; hinzu kommt, dass nach der Verbesserung am vorgenannten Knotenpunkt der Kreuzungsbereich Walddorfer Straße (K 6764) / Reutlinger Straße (dito K 6764) / Dörnacher Straße (K 6716) / Brunnenstraße vermehrt in den Fokus rückt, nicht nur, aber zuvorderst im Hinblick auf die Fußgängersicherheit, überdies aber auch in Bezug auf seine Leistungsfähigkeit. Damit sollen hier nur die größten Problemstellen angesprochen sein, die sich vor allem direkt auf die Thematik der Ortsmitte beziehen. Mit Sicherheit bleiben genügend weitere Themen verkehrlicher Natur, die an dieser Stelle allerdings nicht weiter ausgeführt werden sollen, sondern deren Diskussion der weiteren Planung und vertieften verkehrlichen Prüfung vorbehalten bleiben soll.

Ende 2012 konnte die Gemeinde erfreulicherweise das Grundstück Flst. Nr. 9 erwerben und das dort bestehende Gebäude Dörnacher Straße 9 abbrechen. Hierdurch konnte die seinerzeit dort aufgrund der gehweg- und straßennahen Gebäudestellung bestehende Engstelle aufgelöst werden und die Gehwegsituation im Rahmen einer vorläufigen Maßnahme spürbar verbessert werden. Diese Fläche ist bis zur Klärung ihrer endgültigen Verwendung derzeit bevorratet und momentan teilweise an einen Nachbarn verpachtet. Sie wird im Rahmen der weiteren städtebaulichen Überlegungen dahingehend eine Rolle

spielen, als dass ihre künftige Verwendung zu klären ist und sie ggf. im Zuge eines Flächentauschs mit den Nachbarn (vor allem dem Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 10, Dörnacher Straße 11) dazu führen könnte, dass vielleicht die Gehwegsituation in diesem Bereich perspektivisch weiter verbessert werden könnte. Diese Ansätze gilt es im weiteren Planungsprozess zu vertiefen und mit den Eigentümern auf ihre Umsetzbarkeit hin auszuloten. Gespräche hierzu wurden bislang noch nicht geführt.

Im Vorfeld der Straßenbaumaßnahme 2019 (Sanierung und Ausbau K 6756 inklusive Ertüchtigung des Einmündungsbereichs in die K 6716) kam ein möglicher Verkauf des Grundstücks Flst. Nr. 29/2 auf, das mit dem (abbruchreifen und nicht mehr bewohnbaren) Gebäude Brunnenstraße 2 bebaut ist. Die Verwaltung hat dies seinerzeit zum Anlass genommen, um mit dem Kreis-Straßenbauamt eine mögliche Verbesserung des Kreuzungsbereichs Walddorfer Straße (K 6764) / Reutlinger Straße (dito K 6764) / Dörnacher Straße (K 6716) / Brunnenstraße zu überprüfen. Erste Ideen eines Kreisverkehrsplatzes an dieser Stelle mussten jedoch verworfen werden, da mit einem solchen zunächst den Verkehrsflächen noch mehr Raum eingeräumt werden müsste und überdies ein solcher verkehrstechnisch, auch aus Sicht des Kreis-Straßenbauamts, im Hinblick auf die Verkehrsbeziehungen und die Hauptfahrrichtung Pliezhausen - B27 nicht sinnvoll erscheint. Zudem wäre, je nach Ausgestaltung, die Kreisfahrbahn sehr nahe (im schlechtesten Fall auf deutlich näher als 1 m) an das denkmalgeschützte Backhaus der Gemeinde herangerückt, was mit Sicherheit dessen Erhalt und der Aufenthaltsqualität nicht gerade zuträglich gewesen wäre. Recht schnell kam daher der Wunsch auf, auch seitens des Ortschaftsrats Gniebel, die weiteren Überlegungen nicht nur unter einem verkehrlichen Fokus anzustellen, sondern auch vorrangig städtebauliche Aspekte in den Blick zu nehmen. Vorsorglich wurde im September 2018 daher eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich beschlossen, um im Falle von Grundstücksverkäufen auch hier handlungsfähig zu sein. Zwischenzeitlich haben sich die Überlegungen der Gemeinde dahingehend entwickelt und verdichtet, dass neben den bereits genannten städtebaulichen Zielen vor allem auch eine Neuordnung des Grundstücksbereichs Flst. Nrn. 29/1 und 29/2 einhergehend mit dem Ersatz der unsanierten und teilweise abbruchbedürftigen Bausubstanz durch eine qualifizierte Neubebauung erfolgen soll. Damit verbunden werden soll im Interesse einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (u.a. altersgerechter und barrierefreier) Wohnraum geschaffen und mögliche öffentlich genutzte Räumlichkeiten realisiert sowie öffentliche Frei- und Verkehrsflächen mit den Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen einer Ortsmitte geschaffen werden. Die Satzung aus 2018 wurde aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Überlegungen sodann durch die am 21.05.2021 in Kraft getretene Satzung aufgehoben und durch diese ersetzt (Anlage 7).

Die Gemeinde ist auf Grund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt, durch Satzung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken in Gebieten zu begründen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung setzt noch keine fertige Zielplanung voraus. Die Gemeinde soll in die Lage versetzt werden, schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt durch vorsorgenden Bodenerwerb ihre städtebaulichen Planungen absichern zu können. Die Gemeinde soll durch den Erlass einer entsprechenden Satzung diese

beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung absichern können.

Das Tatbestandsmerkmal des „In-Betracht-Ziehens“ ist weit auszulegen. Es reicht aus, wenn ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht der Gemeinde vorhanden sind, dass sie bestimmte städtebauliche Maßnahmen ergreifen wird. Ein „In-Betracht-Ziehen“ ist zu bejahen, sobald ein Stadium erreicht wird, in dem die Maßnahme nachweislich ernsthaft beabsichtigt ist. Die Überlegungen der Gemeinde müssen dabei so weit gereift sein, dass sie die städtebauliche Maßnahme tatsächlich auch in Angriff nehmen und verwirklichen will. Die Absicht der Gemeinde zur Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme muss sich also im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses soweit verdichtet haben, dass bei vernünftiger Betrachtung der Grunderwerb zur Sicherung der für die Entwicklung benötigten Flächen sinnvollerweise eingeleitet werden darf. Hierzu ist es erforderlich, dass die Gemeinde zumindest eine ungefähre Vorstellung entwickelt hat, in welchem Umfang sie voraussichtlich Flächen für die gewünschte städtebauliche Maßnahme benötigen wird.

Zur konkreten Situation wird unter II. noch weiter ausgeführt.

## II. Städtebauliche Überlegungen / Bewertungen / Schlussfolgerungen / Ziele Vorkaufsrechtssatzung

Grundprämisse für die planerischen Überlegungen ist zunächst, dass die bislang nur sehr bedingt vorhandene Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte verbessert, eine städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Bebauung angestrebt und eine Verbesserung in verkehrstechnischer Hinsicht sowie in Bezug auf die Verkehrssicherheit, vor allem für Fußgänger und Radfahrer, realisiert werden sollte. Dabei soll grundsätzlich dem Verkehr nicht mehr Raum eingeräumt werden, als dieser bereits heute in Anspruch nimmt.

Ein funktionales Defizit in Bezug auf ihre städtebauliche Aufgabenstellung weist die Ortsmitte Gniebels durch das Fehlen eines zentralen Platzes auf. Allenfalls können bislang wie ausgeführt der Bereich um das Backhaus und der Stich der verlängerten Pliezhäuser Straße in Ansätzen diese Funktion übernehmen. Städtebaulich hingegen ist dieser „Platz“ kaum wahrnehmbar. Allen Ansätzen wohnt daher inne, den Bereich um das Backhaus herum möglichst aufzuwerten, das Backhaus nach Möglichkeit freizustellen und so in Teilen einen gewissen „Dorfplatz“ zu schaffen, der auch weiterhin ansprechend gestaltet werden könnte. Auch hierfür wäre ein gewisser Grunderwerb nötig / hilfreich, nach den von der Verwaltung diesbezüglich geführten Vorgesprächen scheint dieser aber auch nicht ausgeschlossen. Weitere Verhandlungen müssen indes noch geführt werden.

Interessanterweise könnte es aus städtebaulicher Sicht anzustreben sein, die gegenüberliegende Grünfläche, die im Moment ein Schattendasein fristet, grundsätzlich wieder für eine bauliche Nutzung vorzusehen. Früher war dieses Areal mit der Kirche und dem anschließenden Rathaus bebaut, vor deren Abbruch im Jahr 1974. Der dortige Löschwasserbehälter könnte aus Sicht der Wasserversorgung rückgebaut werden, sodass einer Bebauung dieses Bereichs nichts Grundsätzliches im Wege stehen würde. Interessant wäre dabei neben

dem städtebaulichen Aspekt einer Besetzung dieses zentralen Grundstücks, der grundsätzlich auch schon bei den ersten Überlegungen in den 1990er-Jahren gesehen wurde, auch, dass die Gemeinde über eine weitere baulich nutzbare Fläche in diesem Bereich verfügen würde. In welcher Form eine Bebauung im Rahmen einer qualitätvollen Innenentwicklung aussehen könnte und wie die Rahmenbedingungen im Hinblick auf eine Erschließung / Zufahrt möglichst ideal gelöst werden könnten, müsste im weiteren Fortgang vertieft untersucht werden. Im größeren Maßstab könnte dabei auch eine Erschließungsmöglichkeit für den nordöstlichen Bereich geprüft werden, was ebenfalls die Ursprungsidee aus den 1990er-Jahren wieder aufgreifen würde. Ebenfalls müsste untersucht werden, welche Nutzung an dieser Stelle denkbar wäre. Von einer Bebauung dieses Grundstücks würde auch der gegenüberliegende Bereich um das Backhaus herum profitieren. Insofern stellt sich dieser Ansatz aus Sicht der Verwaltung als durchaus spannende Idee heraus, indes mit noch vertieft zu prüfenden Fragestellungen im Hinblick auf eine Realisierbarkeit.

In der am 21.05.2021 in Kraft getretenen Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind die Ziele der in Betracht gezogenen Maßnahmen wie folgt formuliert:

*Auf Grundlage möglicher Veränderungen im Gebiet der Ortsmitte Gniebel beschäftigt sich die Gemeinde seit einiger Zeit mit städtebaulichen Überlegungen für diesen Bereich. Zwischenzeitlich konnten diese konkretisiert werden, sodass die ursprüngliche Satzung aufgehoben und durch eine neue Vorkaufsrechtssatzung ersetzt werden kann. Auf Grundlage einer Vorkaufsrechtssatzung kann nur in Kaufverträge eingegriffen werden, die nach Inkrafttreten der Satzung abgeschlossen wurden.*

*Im städtebaulichen Maßnahmenggebiet „Ortsmitte Erweiterung“ ist alter, teilweise abgängiger bzw. abbruchreifer, leerstehender und teilweise sanierungsbedürftiger Gebäudebestand vorhanden. Die Grundstücke in diesem Gebiet sind für mögliche Neubebauungen sehr ungünstig geschnitten und gelegen, eine Neuordnung und Sanierung zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung hat bislang noch nicht stattgefunden. Zudem weist der Bereich städtebauliche und funktionale Missstände auf, im Sinne teilweise nicht erhaltenswerter und ungenutzter Bausubstanz, aber auch im Hinblick auf das Fehlen eines zentralen örtlichen Platzes, welcher die Funktion einer Ortsmitte mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen übernehmen sowie Möglichkeiten für öffentliches Leben gewährleisten kann. Zudem bestehen in der Ortsmitte Gniebels Defizite in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen, sowohl was die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße / Dörnacher Straße und die Verkehrssicherheit sowie die Führung der Hauptverkehrsströme anbelangt als auch im Hinblick auf Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen der öffentlichen Flächen. Auch im Bereich des ÖPNV und die hierfür zur Verfügung stehende Bushaltestelle Gniebel Mitte bestehen Verbesserungspotentiale.*

*Die Gemeinde beabsichtigt einen Erwerb der Grundstücke Flst. Nr. 29/1 und 29/2, Gemarkung Gniebel, um (ggf. im Zusammenspiel mit dem Grundstück Flst. Nr. 32 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 27/1) eine Neuordnung und Neuaufteilung dieser Flächen durchzuführen, eine im Interesse einer geordneten*

*und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gewünschte Neubebauung zur Schaffung von (u.a. altersgerechtem und barrierefreiem) Wohnraum und möglicher öffentlich genutzter Räumlichkeiten zu realisieren und öffentliche Frei- und Verkehrsflächen mit den Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen einer Ortsmitte zu schaffen; damit soll die Bausubstanz erneuert, Wohnraum und Räume für öffentliche Nutzungen geschaffen, die Freiraumqualität gesteigert und die Verkehrssicherheit durch Umgestaltungsmaßnahmen im Straßen- und Gehwegbereich mit evtl. Neuorganisation von Verkehrsführungen gesteigert werden. Das Grundstück Flst. Nr. 151 und eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 152 beabsichtigt die Gemeinde zu erwerben, um eine Aufwertung und Erweiterung des Platzes um das Backhaus durchzuführen, dieses freizustellen und in seiner Funktion als wichtige öffentliche Ankernutzung in der Ortsmitte zu stärken. Eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 147/1 wird ebenfalls für die beabsichtigte Verbesserung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwegbereich, Fußgängerführung) benötigt.*

In verkehrlicher Hinsicht gibt es zwei grundlegende Varianten, die im weiteren Planungsprozess weiter untersucht werden sollen: Einmal die Belassung der Verkehrsführung, wie sie heute gegeben ist (Variante 1), ggf. unter Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der Walddorfer Straße, um den Hauptverkehrsfluss Richtung Pliezhausen hierüber abzuleiten und gleichzeitig die Durchlässigkeit in Richtung Rübgarten zu erhöhen, und andererseits die Einrichtung einer abknickenden Vorfahrtstraße, die die Hauptverkehrsrichtung aufgreifen und gleichzeitig zu einer Entschleunigung im Übergang von der Reutlinger Straße auf die Walddorfer Straße führen würde. In der Variante 1 ist vorgesehen, die Unterordnung der Brunnenstraße baulich deutlicher kenntlich zu machen, in Variante 2 ist zu überlegen, ob die Brunnenstraße beispielsweise gänzlich für den Durchgangsverkehr gesperrt werden sollte oder ggf. die Ausfahrt nur nach rechts in Richtung Rübgarten erlaubt bleiben sollte. Das Für und Wider aller Ansätze, nebst den weiträumigeren verkehrlichen Auswirkungen (z.B. auf die Einmündungen der Grünhagstraße, der Schützenstraße sowie der Finkenstraße in die klassifizierten Straßen), muss noch dezidiert verkehrstechnisch überprüft werden, um auf dieser Grundlage die weiteren Überlegungen fortführen zu können. Gleiches gilt für die Idee einer möglichen Umgestaltung des Bushaltesbereichs in ein Buskap, wie dies in den Planentwürfen angedacht ist. Diese Variante würde einerseits eine verkehrliche Komponente beinhalten (Entschleunigung des Durchgangsverkehrs), andererseits böte sie womöglich die Chance, einen weiteren Aufenthaltsbereich mit straßenbegleitendem Grün zu schaffen, der zumindest eine gewisse Begegnungsfunktion ebenfalls erfüllen könnte. Auch diesbezüglich wären aber zunächst die Vor- und Nachteile der Variante Buskap gegenüber eines herkömmlichen (und ggf. weiterentwickelten) Bushaltestellenbereichs vertiefter zu prüfen. In jedem Fall bestünde aber genügend Raum zur angestrebten Steigerung der Freiraumqualität.

Das Vorkaufgrundstück wird für die Realisierung aller Varianten benötigt, um die gewünschte Platzstruktur zu schaffen. Ohne die teilweise Inanspruchnahme des Grundstücks ließe sich diese Überlegung nicht den Planungszielen angemessen realisieren. Des Weiteren wird das Vorkaufgrundstück für die Realisierung der angestrebten Neuordnung und Neubebauung des Bereichs sowie für die Schaffung von Wohnraum und Räumlichkeiten für mögliche öffentliche

Nutzungen benötigt. Hierzu wird auf die Ausführungen unter III. ergänzend verwiesen.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass die skizzierten städtebaulichen Überlegungen die Chance bieten, trotz aller eingeschränkten Rahmenbedingungen eine perspektivische Aufwertung des zentralen örtlichen Bereichs von Gniebel zu erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann es sich naturgemäß noch nicht um fertige Planungen handeln, sondern um erste Überlegungen, die aber schon einen hinreichenden Grad an Belastbarkeit erreicht haben, um weitere Schritte, wie z.B. Grunderwerbsmaßnahmen nicht nur zu rechtfertigen, sondern angezeigt erscheinen zu lassen. Bei räumlich, funktionell und zeitlich so weitreichenden Planungen in einem -nein, dem- zentralen Bereich eines Ortes ist es aus Sicht der Verwaltung auch zwingend angezeigt, die Einwohnerschaft frühzeitig und umfassend an den Überlegungen der Gemeinde teilhaben zu lassen und überdies eine entsprechende Beteiligung und Einflussnahme der Öffentlichkeit am und auf den Planungsprozess sicherzustellen. Insofern kann und soll es zum jetzigen Zeitpunkt (noch) nicht um die planerische Ausgestaltung aller Details gehen, sondern um die großen Leitplanken und grundlegenden Ideen.

Der Ortschaftsrat Gniebel beschäftigt sich ebenfalls bereits seit Längerem mit möglichen Entwicklungen in der Ortsmitte und hat hierzu auch bereits gewisse Vorstellungen, Wünsche und Leitlinien für die weiteren Überlegungen formuliert. Diese sind nachstehend zusammenfassend stichwortartig wiedergegeben:

- *Sicheres Radwegenetz, örtlich und überörtlich*
- *Überdachte Fahrradabstellplätze und Ladestationen am Marktplatz und Bushaltestellen*
- *Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs*
- *Steigerung der Verkehrssicherheit, sichere Fußgängerführung und Querungsmöglichkeiten*
- *Ortsmitte als Begegnungszentrum weiterentwickeln (Infrastruktur in Form von Geschäften stärken, Unterstützung durch geeignete Sitzmöglichkeiten und ansprechende Gestaltung, angenehmer und sicherer Aufenthalt von Fußgängern)*
- *Schaffung einer Begegnungsstätte als Multifunktionsraum (Größe ca. 100 m<sup>2</sup>, mit Nebenräumen und Verkehrsfläche rd. 200 m<sup>2</sup>) im Rahmen der Neuordnung und Neubebauung der Grundstücke Flst. Nrn. 29/1 und 29/2*
- *Realisierung eines Mehrgenerationen-Hauses für Jung und Alt  
das Volumen der neuen Bebauung soll das Maß der vorhandenen Bebauung nicht überschreiten*
- *die Außenanlagen sollen der Öffentlichkeit zur Begegnung dienen*

Als planungsrechtliche Grundlage für die städtebaulichen Überlegungen und deren baurechtliche Absicherung sollen für das Maßnahmengebiet ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Deren Geltungsbereich geht etwas über den der Vorkaufsrechtssatzung hinaus, da auch Gemeindeflächen umfasst werden und mögliche Restflächen im Interesse einer sinnvollen Abgrenzung überplant werden sollen. Ggf. kann sich der Geltungsbereich im weiteren Verlauf auch noch verändern (vergrößern), z.B. bei Konkretisierung der ausgeführten Überlegungen hinsichtlich des Bereichs um das

Grundstück Flst. Nr. 9. Sofern erforderlich, stünden der Gemeinde im Weiteren die Mittel zur Sicherung der Planung nach §§ 14, 15 BauGB zur Verfügung (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen).

### III. Verkaufsfall Objekt Walddorfer Straße 3 (Flst. Nr. 29/1)

Ein zentrales Grundstück für die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen der Gemeinde ist das Grundstück Flst. Nr. 29/1, welches mit dem Gebäude Walddorfer Straße 3 bebaut ist. Der Erwerb dieses Grundstücks ist notwendige Bedingung für die Realisierung der planerischen Ideen in diesem Bereich, insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Neuordnung und Neuaufteilung der Flächen in diesem Bereich im Zusammenspiel v.a. mit dem Grundstück Flst. Nr. 29/2 (Brunnenstraße 2) sowie damit verbunden einer angemessenen und zeitgemäßen Neubebauung (Erneuerung der nicht sanierten bzw. nicht erhaltungswürdigen Bausubstanz) unter Schaffung von (u.a. altersgerechtem und barrierefreiem) Wohnraum, Aufwertung der Freiräume und Steigerung der Verkehrssicherheit. Die Verwaltung hat über einen Erwerb des Grundstücks -aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen- bislang erfolglos verhandelt. Mit Schreiben vom 02.08.2021, Posteingang 03.08.2021, hat das beurkundende Notariat den am 16.07.2021 zwischen dem Grundstückseigentümer und einem Käufer geschlossenen Grundstückskaufvertrag Objekt Walddorfer Straße 3 (Flst. Nr. 29/1), Gebäude- und Freifläche, 3 a 52 m<sup>2</sup> gemäß § 28 Abs. 1 BauGB der Gemeinde Pliezhausen mitgeteilt und die Ausstellung eines Negativzeugnisses hinsichtlich des Nichtbestehens oder der Nichtausübung gemeindlicher Vorkaufsrechte nach dem BauGB beantragt. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 350.000 €.

Das vertragsgegenständliche Objekt liegt im Geltungsbereich der beschriebenen Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße, Gniebel (Ortsmitte Gniebel - Erweiterung) vom 18.05.2021, die am 21.05.2021 in Kraft getreten ist. Die Voraussetzungen für die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts hinsichtlich des mitgeteilten Grundstückskaufvertrags liegen vor. Insbesondere ist die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Sicherung der Planung und der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen erforderlich und durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Das Vorkaufsrecht kann gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden, d.h. bis zum 03.11.2021.

Käufer und Verkäufer, deren persönliche Daten ebenso wie der wörtliche Inhalt des Kaufvertrags aus Datenschutzgründen in der nichtöffentlichen Anlage 1 beigefügt sind, wurden gemäß § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für Baden-Württemberg (Landesverwaltungsverfahrensgesetz - LVwVfG) mit Schreiben vom 24.08.2021 zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts angehört und erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 24.09.2021. Die beiden eingegangenen schriftlichen Äußerungen sind (datenschutzkonform geschwärzt, persönliche Daten siehe Kaufvertrag in der nichtöffentlichen Anlage) in Anlage 8 und 9 beigefügt.

Gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 464 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kommt der Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten mit der Ausübung des Vorkaufsrechts unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde dabei abweichend von Absatz 2 Satz 2 den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. Der Verkäufer wurde auf Basis der Wertermittlung, die den bisherigen Verhandlungen zu Grunde lag, zusätzlich zur beabsichtigten Bestimmung des Verkehrswertes auf 206.980 € angehört und erhielt gemäß § 28 LVwVfG bis zum 24.09.2021 Gelegenheit, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Die entsprechende Äußerung kann dem bereits genannten Schriftstück entnommen werden.

Auf dieser Grundlage erfolgte eine aktualisierte dezidierte Überprüfung der bisherigen Wertermittlung. Das Ergebnis dieser Aktualisierung unter Einholung einer Zweiteinschätzung eines gerichtlich anerkannten Sachverständigen für Immobilienbewertung aufgrund der Empfehlung des Rechtsbeistands der Gemeinde, Herrn Rechtsanwalt Bettin von der Kanzlei Dr. Kroll & Partner, in das die von der Bevollmächtigten des Verkäufers vorgetragene Umstände eingeflossen sind, zeigt, dass der Verkehrswert des Grundstücks unter Zugrundelegung sachgerechter Marktanpassungsfaktoren durchaus in der Größenordnung des vereinbarten Kaufpreises verortet werden kann. Insofern besteht für eine Preislimitierung über das Vorkaufsrecht weder eine sachliche Notwendigkeit noch eine ausreichend tragfähige rechtliche Grundlage. Aus Sicht der Verwaltung ist daher, zur Vermeidung eines rechtlichen Risikos und damit einhergehend der Möglichkeit des Verlusts der Chance auf Tätigung des für die weiteren Planungen und Entwicklungen wichtigen Grunderwerbs, von einer Herabsetzung des Kaufpreises abzusehen. Sie schlägt daher vor, das Vorkaufsrecht zu den vereinbarten Konditionen auszuüben und den Kaufpreis in Höhe von 350.000 € im Hinblick auf die angestrebten Entwicklungen zu akzeptieren. Bei der bisherigen Verhandlung wurde zudem seitens der Gemeinde auch stark gewichtet, dass der Restwert des vorhandenen Gebäudes hinsichtlich dessen im Zuge der Realisierung der beabsichtigten Maßnahmen notwendigen Abbruchs als reiner Abschreibungsposten buchhalterisch niederschlägt. Die Verwaltung schlägt indes im Interesse der Realisierung der -möglicherweise auf lange Zeit einmaligen- Entwicklungschancen der Ortsmitte Gniebels unter Abwägung aller Belange vor, den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 350.000 € zu akzeptieren.

Im Haushalt 2021 sind für Grunderwerbsmaßnahmen 200.000 € etatisiert, in der Finanzplanung für 2022 weitere 200.000 € vorgesehen. Inklusive Nebenkosten und Grunderwerbssteuer wird für den vorgeschlagenen Grunderwerb ein Finanzierungsbedarf von insgesamt ca. 380.000 bis 385.000 € notwendig. Sofern die Gelder noch in 2021 fließen, würde die Finanzierung über den Haushalt 2021 und überdies eine überplanmäßige Ausgabe erfolgen, ansonsten über den Haushalt 2022. Es ist an dieser Stelle zudem festzuhalten, dass die Verwaltung im Hinblick auf die weiteren Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern des Grundstücks Flst. Nr. 29/2 (Brunnenstraße 2) dann diesen ebenfalls eine angepasste (sprich zugunsten der Eigentümer verbesserte) Bewertung zugrunde

legen müsste / würde, sodass weitere nennenswerte Finanzierungsbedarfe entstünden, die ggf. im Haushalt 2022 abgebildet werden müssten.

Soweit in der Reaktion der Bevollmächtigten des Verkäufers auf die Anhörung darauf hingewiesen wird, es bedürfe für das Grundstück Flst. Nr. 29/1, welches Gegenstand des Vorkaufsrechts ist, keiner Neuordnung, schließt das Zitat aus dem Schreiben vom 22.02.2021 eine solche Neuordnung und Neuaufteilung nicht aus. Allein der Umstand, dass man die finanziellen Folgen eines Abbruchs zu gewärtigen hätte, schließt eine Neuordnung des Grundstücks im Zusammenhang mit weiteren Grundstücken genauso wenig aus wie mögliche bauordnungsrechtliche Restriktionen, die sich ohnehin nur stellen, wenn auf dem Grundstück selbst eine Neubebauung erfolgt. Ziel der planerischen Überlegungen ist gerade nicht Behalt und Renovierung der vorhandenen, schlechten Bausubstanz, sondern eine Neubebauung unter Nutzung weiterer Grundstücke.

Es kommt nicht darauf an, ob das Grundstück allein aufgrund seiner Größe und Lage für die in der Vorkaufsrechtssatzung genannten Zwecke geeignet ist. Im Zusammenhang mit den weiteren Flächen, für die eine Neugestaltung in Betracht gezogen wird, ist das Grundstück durchaus geeignet, den Zwecken zu dienen, wie sie die Vorkaufsrechtssatzung statuiert.

Der Erwerb des Grundstücks entspricht auch dem Wohl der Allgemeinheit.

Mit dem Inbetrachtziehen städtebaulicher Maßnahmen markiert das Gesetz den frühesten Zeitpunkt für die Begründung eines Satzungs-vorkaufsrechts. Es liegt auf der Hand, dass in einem solchen frühen Zeitpunkt Planungsvorstellungen noch kein hohes Maß an Konkretheit aufweisen. Vorliegend bestehen aber durchaus schon konkrete Planungsüberlegungen, die für das Grundstück, für welches das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, gemeinsam mit anderen Grundstücken eine Neubebauung nach Neuordnung der Grundstücke vorsehen. Je größer der Eigentumsanteil der Gemeinde an den zur Neuordnung zu Zwecken der Neubebauung anstehenden Grundstücke, desto einfacher ist die Umsetzung der künftigen Neuordnung etwa im Rahmen einer freiwilligen oder gesetzlichen Umlegung oder sonstigen Neuaufteilung.

Der Darstellung im Anhörungsschreiben, die Ziele der Vorkaufsrechtssatzung widersprächen sich, kann nicht gefolgt werden. Es stellt keinen Widerspruch dar, wenn auf der einen Seite Bausubstanz erneuert und Wohnraum und Räume für andere Nutzungen geschaffen werden sollen, auf der anderen Seite aber die Freiraumqualität z.B. durch Schaffung eines zentralen Platzes verbessert werden soll. Hierbei handelt es sich vielmehr um einander ergänzende Maßnahmen. Das wird in der Begründung der Vorkaufsrechtssatzung auch deutlich dargelegt, indem dort zwischen für eine Neubebauung und für eine Steigerung der Freiraumqualität vorgesehenen Grundstücken, unter Realisierung der angestrebten Neuaufteilung der Grundstücke, getrennt wird. Dies belegen auch die städtebaulichen Entwürfe für die Neuaufteilung und Neubebauung, Büro citiplan, Varianten A bis C (Anlagen 4 bis 6).

Der ebenfalls angehörte Erwerber hat erklärt, er wolle die Bausubstanz unter Änderung des Gebäudes zu einem Dreifamilienhaus beibehalten. Dies widerspricht den Zielen der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen;

die Interessen des Erwerbers, der insoweit auch keinen Vertrauensschutz genießt, müssen in Abwägung gegen das öffentliche Interesse und das Wohl der Allgemeinheit insofern zurücktreten.

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan vom 02.10.2021, Geltungsbereich Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte Gniebel - Erweiterung“
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf, Büro citiplan, Variante 1
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf, Büro citiplan, Variante 2
- Anlagen 4 bis 6: Städtebaulicher Entwurf Neuordnung und Neubebauung Areal  
Walddorfer Straße 3 / Brunnenstraße 2, Varianten A bis C
- Anlage 7: Vorkaufsrechtssatzung
- Anlage 8: Äußerung der Bevollmächtigten des Verkäufers
- Anlage 9: Äußerung des Käufers

Anlage 1 nichtöffentlich: Kaufvertrag über das Objekt Walddorfer Straße 3