



## Öffentliche Bekanntmachung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die nächste Gemeinderatssitzung findet am **Dienstag, den 17. Dezember 2024 um 20:00 Uhr** im Bürgersaal, im Rathaus Bad Rippoldsau-Schapbach statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Es ist folgende öffentliche Tagesordnung vorgesehen:

1. Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schapbach II“: Aktueller Bericht zur Sanierung durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
2. Ausübung des Vorkaufsrechts für eine Waldfläche mit 52.651 qm (In der Klausel), Flurstück 553, Gemarkung Schapbach (Grundbuch Blatt 74 BV 3) gem. Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4 zum Grundbuch von Schapbach Bl. 74 BvGR 53/2024
3. Satzungsänderung Kurtaxe, Vorstellung
4. Baugesuche:
  - a) Bauvorhaben: Teilnutzungsänderung der ehemaligen Apotheke im Erdgeschoss zur Wohnung - nachträglich -, Flst.Nr. 9, Fürstenbergstr. 1, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
5. Bekanntgabe nicht-öffentlich gefasster Beschlüsse
6. Bekanntgabe der Verwaltung
7. Anfragen aus dem Gemeinderat

Interessierte Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Waidele  
Bürgermeister



**BAD  
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

## **Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung**

Vorlage Nr.: 53/2024  
Sachbearbeiter: Christian Pfundheller  
Sitzungsdatum: 17.12.2024  
Tagesordnung: öffentlich  
Genehmigt:

  
Bürgermeister

### **1. Tagesordnungspunkt 1:**

Ausübung des Vorkaufsrechts für eine Waldfläche mit 52.651 qm (In der Klausel), Flurstück 553, Gemarkung Schapbach (Grundbuch Blatt 74 BV 3) gemäß Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4 zum Grundbuch von Schapbach Bl. 74.

### **2. Vorschlag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat erteilt der Verwaltung den Auftrag, das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4 zum Grundbuch von Schapbach Bl. 74 geltend zu machen und einen notariellen Grundstückskaufvertrag abzuschließen.

### **3. Finanzierung:**

HHR für Grunderwerb

### **4. Begründung:**

Es erfolgte zum Sachverhalt bereits eine öffentliche Sitzung am 27.02.2024, GR 03/ 2024, auf das Protokoll mit Gemeinderatsbeschluss zu dieser Sitzung wird des Weiteren verwiesen. Die rechtsanwaltlichen Verhandlungen beiderseits dauerten bis Anfang November 2024 an, letztlich einigte sich die Vertragsparteien zur Abwendung eines Gerichtsverfahrens in einem Vergleich auf einem Kaufpreis von 110.000 €. Weil dieser Betrag den Ur-Grundstückspreis um 10.000 € übersteigt, ist laut Auskunft des Kommunalamtes Freudenstadt ein bestätigender Gemeinderatsbeschluss zum Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages herbeizuführen.

### **5. Anlage:**

BvGR 03/ 2024, GR-Protokoll vom 27.02.2024  
BvGR 51/2024, GR-Protokoll vom 26.11.2024

**BAD  
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

## Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 10/2024  
Sachbearbeiter: Christian Pfundheller  
Sitzungsdatum: 27.02.2023  
Tagesordnung: öffentlich  
Genehmigt:

  
Bürgermeister

### 1. Tagesordnungspunkt 6:

Ausübung des Vorkaufsrechts für eine Waldfläche mit 52.651 qm (In der Klausel), Flurstück 553, Gemarkung Schapbach (Grundbuch Blatt 74 BV 3) gem. § 25 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG)

### 2. Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt der Verwaltung den Auftrag, das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 25 LWaldG bzgl. des Kaufvertrages vom 16.01.2024, UVZ 130/2024, geltend zu machen und hierzu alles Notwendige zu veranlassen.

### 3. Finanzierung:

HHR für Grunderwerb

### 4. Begründung:

Mit Datum vom 26.01.2024 ist ein Kaufvertrag bei der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach eingegangen. Kaufgegenstand ist eine Waldfläche, In der Klausel, Flurstück 553, mit 52.651 qm zu einem Kaufpreis von 100.000,00 €. Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Negativzeugnis in diesem Fall nicht erteilt werden. Die Gemeinde sollte gem. § 25 LWaldG von der Ausübung des Vorkaufsrechts Gebrauch machen. Ausschlussgründe gemäß § 25 Abs. 2 LWaldG, wonach das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden darf, liegen nicht vor.

Der im Kaufvertrag festgesetzte Kaufpreis ist nach Prüfung bezogen auf den zu erwartbaren Waldwert (Summe aus Bodenwert und Bestandswert) unter Berücksichtigung der Lage und der Erschließung des Flurstücks sehr attraktiv.

Eine weiterführende detaillierte Begründung wird von Herrn Niehüser in der Sitzung vorgenommen.

### 5. Anlage:

./.

TOP 6:

Ausübung des Vorkaufsrechts für eine Waldfläche mit 52.651 qm (In der Klausel), Flurstück 553, Gemarkung Schapbach (Grundbuch Blatt 74 BV 3) gem. § 25 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) BvGR 10/2024

**BGM Waidele** geht auf die Beschlussvorlage ein und übergibt im Anschluss Herrn Pfundheller das Wort.

**Sachverhalt:**

Mit Datum vom 26.01.2024 ist ein Kaufvertrag bei der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach eingegangen. Kaufgegenstand ist eine Waldfläche, In der Klausel, Flurstück 553, mit 52.651 qm. Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Negativzeugnis in diesem Fall nicht erteilt werden. Die Gemeinde sollte gem. § 25 LWaldG von der Ausübung des Vorkaufsrechts Gebrauch machen. Ausschlussgründe gemäß § 25 Abs. 2 LWaldG, wonach das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden darf, liegen nicht vor. Der im Kaufvertrag festgesetzte Kaufpreis ist nach Prüfung bezogen auf den zu erwartbaren Waldwert (Summe aus Bodenwert und Bestandwert) unter Berücksichtigung der Lage und der Erschließung des Flurstücks sehr attraktiv. Eine Realisierung des Kaufes könnte aus Haushaltsresten aus 2023 realisiert werden.

Aus Reihen des Gemeinderats gibt es gemischte Rückmeldungen. Positiv wird bewertet, dass dies als eine einmalige Gelegenheit gesehen werden muss, das Gemeindewohlinteresse an erster Stelle stehen sollte und ein Kauf der Gemeinde gewisses Handlungsspielraum schaffen würde. Negativ wird eingeworfen, dass ein gewisses Familieninteresse zu wahren ist.

**Herr Pfundheller** gibt an, dass sich seit Erstellung und Versendung der Beschlussvorlage die Sachlage dahin geändert hat, dass für die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts, nicht mehr das LWaldG anzuwenden ist, sondern die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach als Eigentümer des Flst. Nr. 24 der Gemarkung Schapbach ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle, eingetragen in Abt. II lfd Nr. 4 zum Grundbuch von Schapbach Bl. 74 hat.

Beschluss:

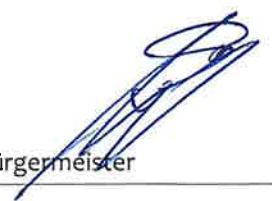
Der Gemeinderat erteilt mit 8 Ja-Stimmen und 3 Gegenstimmen (GR Armbruster, GR Bühler, GRin S. Lehmann) der Verwaltung den Auftrag, das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß in Abt. II lfd Nr. 4 zum Grundbuch von Schapbach Bl. 74, geltend zu machen und hierzu alles Notwendige zu veranlassen.



**BAD  
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

# Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 51/2024  
Sachbearbeiter: Christian Pfundheller  
Sitzungsdatum: 26.11.2024  
Tagesordnung: öffentlich  
Genehmigt:

  
Bürgermeister

## 1. Tagesordnungspunkt 4:

Ausübung des Vorkaufsrechts für eine Waldfläche mit 52.651 qm (In der Klaufe), Flurstück 553, Gemarkung Schapbach (Grundbuch Blatt 74 BV 3) gemäß Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4 zum Grundbuch von Schapbach Bl. 74.

## 2. Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt der Verwaltung den Auftrag, das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4 zum Grundbuch von Schapbach Bl. 74.geltend zu machen und einen notariellen Grundstückskaufvertrag abzuschließen.

## 3. Finanzierung:

HHR für Grunderwerb

## 4. Begründung:

Es erfolgte zum Sachverhalt bereits eine öffentliche Sitzung am 27.02.2024, GR 03/ 2024, auf das Protokoll mit Gemeinderatsbeschluss zu dieser Sitzung wird des Weiteren verwiesen. Die rechtsanwaltlichen Verhandlungen beiderseits dauerten bis Anfang November 2024 an, letztlich einigte sich die Vertragsparteien zur Abwendung eines Gerichtsverfahrens in einem Vergleich auf einem Kaufpreis von 110.000 €. Weil dieser Betrag den Ur-Grundstückspreis um 10.000 € übersteigt, ist laut Auskunft des Kommunalamtes Freudenstadt ein bestätigender Gemeinderatsbeschluss zum Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages herbeizuführen.

## 5. Anlage:

GR-Protokoll vom 27.02.2024, GR 03/ 2024

TOP 4

Ausübung des Vorkaufsrechts für eine Waldfläche mit 52.651 qm (In der Klausel), Flurstück 553, Gemarkung Schapbach (Grundbuch Blatt 74 BV 3) gem. Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4 zum Grundbuch von Schapbach Bl. 74

*Sachverhalt*

Es erfolgte zum Sachverhalt bereits eine öffentliche Sitzung am 27.02.2024, GR 03/ 2024, auf das Protokoll mit Gemeinderatsbeschluss zu dieser Sitzung wird des Weiteren verwiesen. Die rechtsanwaltlichen Verhandlungen beiderseits dauerten bis Anfang November 2024 an, letztlich einigte sich die Vertragsparteien zur Abwendung eines Gerichtsverfahrens in einem Vergleich auf einem Kaufpreis von 110.000 €. Weil dieser Betrag den Ur-Grundstückspreis um 10.000 € übersteigt, ist laut Auskunft des Kommunalamtes Freudenstadt ein bestätigender Gemeinderatsbeschluss zum Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages herbeizuführen .

**BGM Waidele** ruft den Tagesordnungspunkt auf, verweist auf die Beschlussvorlage BvGR Nr: 51/2024 und übergibt zur weiteren Erläuterung Kämmerer Pfundheller das Wort.

**Herr Pfundheller** geht darauf ein, dass ein Beschluss des Gemeinderates über 10.000 €, der Differenz zum ursprünglichen Angebot von 100.000 € benötigt wird, um das Grundstück zu erwerben. Die Anwälte beider Parteien haben diesen Vergleich ausgearbeitet

In der anschließenden Diskussion wurden zwei Standpunkte der Gemeinderäte besprochen:

Meinungsbild aus dem Gemeinderat, Vorrangig GR Armbruster, GRin Lehmann, GR Rauber:

- Die Wirtschaftlichkeit des Waldkaufes wird in Frage gestellt (Wald kann man kaufen, wenn man Geld hat und die Gemeinde hat keines).
- Mit dem Zuwachs des Waldes pro Jahr kann man beim derzeitigen Zinssatz nicht mal die Zinsen bezahlen.
- Das Waldstück ist weit weg vom eigentlichen Gemeindewald und von der Straße und somit nicht ganz einfach zu bewirtschaften.
- Moralische Bedenken, wenn die Gemeinde mit Vorkaufsrecht bei einem Geschäft in der Familie reingeht.
- Warum Aufwand mit Anwalt betreiben.
- Wenn wir überall Geld für solche Dinge ausgeben, haben wir zum Schluss keines um z.B. den Kindergarten zu realisieren.

Meinungsbild GR Schmieder:

- Das Vorkaufsrecht für Gemeinden ist nicht ohne Grund vorgesehen.
- Durch unsere Tallage haben wir wenige Gemeindegrundstücke. Will man irgend-etwas machen ist man auf andere Grundstücksbesitzer angewiesen
- Gemeindeförster hat eine eindeutige Stellungnahme abgegeben, dass das Waldstück ein guter wirtschaftlicher Wald ist und man sich doch auf den Rat des Försters verlassen kann
- Wenn die Gemeinde sich weiterentwickeln will, muss die Waldfläche gekauft werden
- Die Waldfläche soll nicht bewirtschaftet werden

**BGM Waidele** erteilt Gemeindeförster Klaus Niehüser das Wort, um eine Stellungnahme zur Waldfläche abzugeben.

**Herr Niehüser** bestätigt, dass der Wald eigentlich mehr wert ist als der aufgerufene Preis. Er rät dazu, den Wald zu kaufen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt mit 5 Nein-Stimmen, 4 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts der Waldfläche.