



Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 2024/036

Amt: Hauptamt
Verfasser: Thomas Schmid
Aktenzeichen: 622.21

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
09.04.2024	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich "Nordwestlicher Teil Engener Straße", Geisingen

Der § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) gibt den Gemeinden die Möglichkeit bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen, damit die Gemeinde gegebenenfalls Grundstücke im Wege des Vorkaufsrechts erwerben kann. Der Begriff der „städtebaulichen Maßnahmen“ ist hierbei weit auszulegen. Darunter fallen alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Förmlich konkretisierte Planungsabsichten, z.B. eines bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, bedarf es nicht. Die beabsichtigte Maßnahme muss aber auf ein Ziel gerichtet sein, das im konkreten Fall mit den Mitteln der Bauleiplanung und des Städtebaus zulässigerweise verfolgt werden kann. Insbesondere, das vom Gemeinderat beschlossene städtebauliche Ziel des kommunalen Flächenmanagements und der damit verbundenen Baulückenschließungen, ist grundsätzlich eine städtebauliche Maßnahme, die den Erlass einer Satzung zur Begründung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

Im Bereich der Engener Straße liegt das Grundstück Flst. 3914 teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan „Engener Straße – Planbereich 2“ und ist als Gewerbefläche ausgewiesen. Die übrigen Grundstücke Flst. 3912, 3912/1 3913, 3913/12, 3925 und 3926 liegen nicht in einem qualifizierten Bebauungsplan.

Seit mehreren Jahren gibt es für die beiden unbebauten Grundstücke Flst. 3913/2 und 3914 Planungen für die Errichtung von ca. 50 Wohnungen. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Engener Straße – Planbereich 2“ sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für die bisher nicht überplante Fläche sind für das vorliegende Projekt erforderlich. Das vorliegende Wohnbauprojekt liegt auch in der Zielsetzung des vom Gemeinderat beschlossenen Flächenmanagements. Durch die Realisierung des Wohnungsbauprojektes würden in Geisingen dringend benötigte Wohnungen geschaffen. Eine Bebauung würde zudem die Ortseinfahrt von Geisingen eine Aufwertung erfahren und die brachliegende bzw. als Lagerfläche dienende Freifläche einer Nutzung zugeführt.

Die Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Nordwestlicher Teil Engener Straße“ soll erlassen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die unbebauten Grundstücke und die bereits bebauten aber baurechtlich bisher nicht überplanten Grundstücke sicherzustellen. Neben einer planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung, beispielsweise durch einen Bebauungsplan bzw. Bebauungsplanänderung, ist es von wesentlicher Bedeutung, auch die Flächenverfügbarkeit im Planungsgebiet sicherzustellen und bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingreifen zu können.

Einer Vorkaufsrechtssatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Eine Angabe des Verwendungszwecks jener Grundstücke, für die ein Vorkaufsrecht geltend gemacht wird, ist nach den Vorschriften des § 25 BauGB nur erforderlich, soweit dies zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Kann die Gemeinde aber je nach Konkretisierungsgrad der Planung Angaben zum vorgesehenen Verwendungszweck des Grundstücks machen, ist sie hierzu auch verpflichtet.

Die Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Nordwestlicher Teil Engener Straße“ sind erfüllt. Die durch den Erlass der Satzung angestrebten städtebaulichen Ziele sind aufgrund konkreter Planungen und kommunalpolitischer Zielsetzungen ausreichend konkret. Um die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zu sichern, ist der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ein zweckdienliches gesetzliches Instrument und für die Stadt Geisingen sinnvoll und erforderlich, um bereits frühzeitig die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gestaltung sicherzustellen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist so abgegrenzt, dass alle Grundstücke erfasst sind, die für eine künftige ganzheitliche städtebauliche Ordnung bzw. Neuordnung im Bereich des nordwestlichen Teils der Engener Straße erforderlich sind.

Beschlussvorschlag

Die als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über ein besonders Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich „Engener Straße“ wird beschlossen

Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung Nordwestlicher Teil Engener Straße

Anlage 2: Vorkaufsrechtssatzung Nordwestlicher Teil Engener Straße - Lageplan - Anlage zur Satzung