

Gemeinderat
- öffentlich am 06.03.2024

Sitzungsvorlage 027/2024
Amt für Stadtplanung, Klima &
Umwelt
Kremp, Markus

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich "Schäferhofstraße / Kaplaneiweg"

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet „Schäferhofstraße/Kaplaneiweg“ wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Anlage 1) auf der Grundlage der Begründung vom 26.02.2024 (Anlage 2) beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossene Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 4 GemO öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

Anlage 1_Vorkaufsrechtssatzung im Bereich Schäferhofstraße und Kaplaneiweg
Anlage 2_Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung im Bereich Schäferhofstraße und Kaplaneiweg
Anlage 3_Lageplan
Präsentation

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ausgaben:

Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	Betrag eingeben EUR
Folgekosten: - laufende Sachkosten - Personalkosten	Betrag eingeben EUR Betrag eingeben EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Kostenträger, Sachkonto, Auftrag	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:

Mehrausgaben gegenüber Planansatz: Betrag eingeben EUR

Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

Ja Nein

Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

VA/TA (15.000 EUR bis 75.000 EUR)

GR (über 75.000 EUR)

Ergänzende Erläuterungen:

1. Sachverhalt

Den Gemeinden steht auf Grundlage des Baugesetzbuchs in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht zu. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwischen dem allgemeinen und besonderen Vorkaufsrecht für die Gemeinden. Gemäß § 24 BauGB steht den Gemeinden ein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke in folgenden Fällen zu:

- Nr. 1 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt sind,
- Nr. 2 in einem Umlegungsgebiet,
- Nr. 3 in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
- Nr. 4 im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- Nr. 5 im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- Nr. 6 in Gebieten, die nach §§ 30, 33 und 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,
- Nr. 7 in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten,
- Nr. 8 in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
 - a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
 - b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Keiner dieser Fälle liegt hier vor. Gemäß **§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** kann die Stadt – über § 24 BauGB hinaus – in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht:

1. Die Stadt zieht hier städtebauliche Maßnahmen in Betracht: Auf den Grundstücken des „Avira-Areals“ (Unternehmen der Informationstechnologie) sollen – abweichend von der bisherigen Nutzung – öffentliche Einrichtungen entstehen. Geplant sind Anlagen für Verwaltungen, kulturelle und soziale Zwecke. Im Einzelnen: Bildungseinrichtungen (Grundschule und frühkindliche Bildung), Versammlungs-/Veranstaltungsräume und Einrichtungen der Verwaltung.
2. Da die Stadt Tettnang in diesem Gebiet die genannten städtebaulichen Maßnahmen in Betracht zieht, soll mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine besondere Vorkaufrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken erlassen werden. Mit dieser Satzung wird die Option eröffnet, in bestehende Kaufverträge einzutreten und damit die eigentumsrechtliche Übertragung zugunsten der Gemeinde zu realisieren.

2. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird die beschlossene Satzung ortsüblich bekannt machen.

Auf Grundlage der Satzung kann die Stadt Tettnang, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, ein Vorkaufsrecht ausüben.

Der Verkäufer eines Grundstücks, bei dem der Gemeinde das Vorkaufsrecht nach §§ 24, 25 BauGB zusteht, hat ihr nach § 28 Abs. 1 S. 1 BauGB den Kaufvertrag anzuzeigen. Die Gemeinde kann dann innerhalb von 3 Monaten das Vorkaufsrecht ausüben.

Damit der Verkäufer seiner Verpflichtung zur Anzeige nachkommt, darf das Grundbuchamt den Erwerber erst ins Grundbuchamt eintragen, wenn der Verkäufer oder der Käufer eine Bescheinigung der Stadt Tettnang vorlegt, dass sie das Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Übt die Stadt Tettnang das Vorkaufsrecht nach §§ 24, 25 BauGB aus, tritt sie nach § 28 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB in den Kaufvertrag als Erwerber ein.