

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:	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim <input type="checkbox"/> VA/TA (15.000 EUR bis 75.000 EUR) <input type="checkbox"/> 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.



Stadt T E T T N A N G

Stadt Tett nang

S A T Z U N G

**über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich
„Schäferhofstraße / Kaplaneiweg“**

Aufgrund von § 25 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634, mit späteren Änderungen) (BauGB), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) mit späteren Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Tett nang in seiner Sitzung am 06.03.2024 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung

Auf den von der Satzung betroffenen Flächen gemäß § 2 dieser Satzung werden von der Stadt Tett nang städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich erlässt die Stadt Tett nang für den unter § 2 benannten Bereich eine Vorkaufsrechtsatzung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die folgenden Grundstücke der Gemarkung Tett nang:

Flst.-Nrn.: 3101/4, 1520 (Teilfläche), 3101/2, 3101/3 (Teilfläche), 1525 (Teilfläche), 3101 (Teilfläche), 3100 (Teilfläche), 3106, 3102 (Teilfläche), 3123 (Teilfläche)

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung ist der Lageplan vom 26.02.2024 (Anlage 2) als Bestandteil der Satzung maßgeblich.

§ 3 Anordnung des Vorkaufsrechts

(1) An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung liegenden Grundstücken steht der Stadt Tett nang zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

(2) Wird innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilung neue

Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

- (3) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Stadt Tettnang den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.
- (4) Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuchamt nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anerkannt und ausgefertigt:

Tettnang, den

.....

(Bürgermeisterin Regine Rist) (Dienstsiegel)

|

Dieses Dokument enthält Behauptungen über die Firma Avira in Bezug auf die angebliche Schließung ihres Firmengeländes und Betriebs in Tettngang. Diese von der Stadt Tettngang in diesem Dokument aufgestellten Behauptungen sind unwahr.

Richtigstellung nachträglich ergänzt am 24.04.2024

Anlage 1

Begründung zur besonderen Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Schäferhofstraße / Kaplaneiweg

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann eine Gemeinde 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 Grundstücken zusteht. Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um diese Maßnahmen später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine maßnahmenbezogene gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die Möglichkeiten der Bodenvorratungspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. Einer Vorkaufsrechtsatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen. Eine spätere 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.

Die Stadt Tettngang beabsichtigt im Bereich Schäferhofstraße / Kaplaneiweg zum Wohl der Allgemeinheit Flächen für öffentliche Einrichtungen zu beschaffen. Um die gestiegenen Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen decken zu können, ist das Erfordernis hierfür, dass seitens der Stadt Tettngang die notwendigen Voraussetzungen, insbesondere die Flächenverfügbarkeit hergestellt werden muss. Die Vorkaufsrechtsatzung wird dementsprechend erlassen, um die Schaffung der hierfür erforderlichen Flächenverfügbarkeit zu unterstützen.

Die Stadt Tettngang plant für den dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem gesteuert werden soll, dass die derzeitige Nutzung von Gebäuden und Anlagen eines Unternehmens der Informationstechnologie, zu Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke geändert werden soll. Geplant ist, den Standort für Einrichtungen der Verwaltung sowie Bildungseinrichtungen (Grundschule und frühkindliche Bildung) zu entwickeln. Künftig sollen dementsprechend spezifische kulturelle und soziale Zwecke sowie Verwaltungsgebäude zulässig sein.

Der Standort ist aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage, seiner Nähe zum Ortskern und seiner Nähe zum Schulcampus Manzenberg für die genannten öffentliche Zwecke geeignet.

Das Plangebiet liegt südlich der Altstadt. Westlich davon liegt das Sportstadion Manzenberg. Nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Die Lage, die Erreichbarkeit, die Anbindung und Einbettung in die umliegenden Wohnquartiere, wie auch die vorhandenen Parkplatzflächen bieten ein ideales Umfeld für städtische Nutzungen. Auch die Nähe zum Schulcampus Manzenberg, dem Sportstadion Manzenberg sowie der Carl-Gührer-Halle und dem geplanten Neubau der Sporthalle Manzenberg bieten einen eindeutigen Standortvorteil.

Die räumlichen und pädagogischen Ansprüche an die Kinderbetreuung sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Mit dem gesetzlichen Anspruch auf Krippen- und Kindergartenplätze sind die Kindergärten außerdem verpflichtet der hohen Nachfrage nach solchen Plätzen nachzukommen und den Bedarf zu decken. In Tettngang besteht derzeit ein entsprechender Bedarf an Betreuungsplätzen sowohl im U-3 wie im Ü-3-Bereich. Auch der kommende Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung für Kinder im Grundschulalter bedingt einen gestiegenen Bedarf an Flächen. Konkret besteht bereits nach dem Schulentwicklungskonzept der Bedarf die Manzenberggrundschule an einem neuen Standort (idealerweise in der Nähe des bestehenden Schulcampus Manzenberg) als Ganztageschule neu zu errichten.

Durch die steigenden Bedarfe an Angeboten zur frühkindlichen Bildung sowie den Ausbau von Ganztagschulen ist die Erschließung neuer Flächen unumgänglich.

Weiterhin wird in Betracht gezogen, dass an dem Standort auch ein Versammlungs-/Veranstaltungsraum – als Ersatz für die derzeit nicht nutzbare Stadthalle – integriert werden könnte. Im Übrigen wird eine Nutzung für Büroflächen für die Stadtverwaltung in Betracht gezogen.

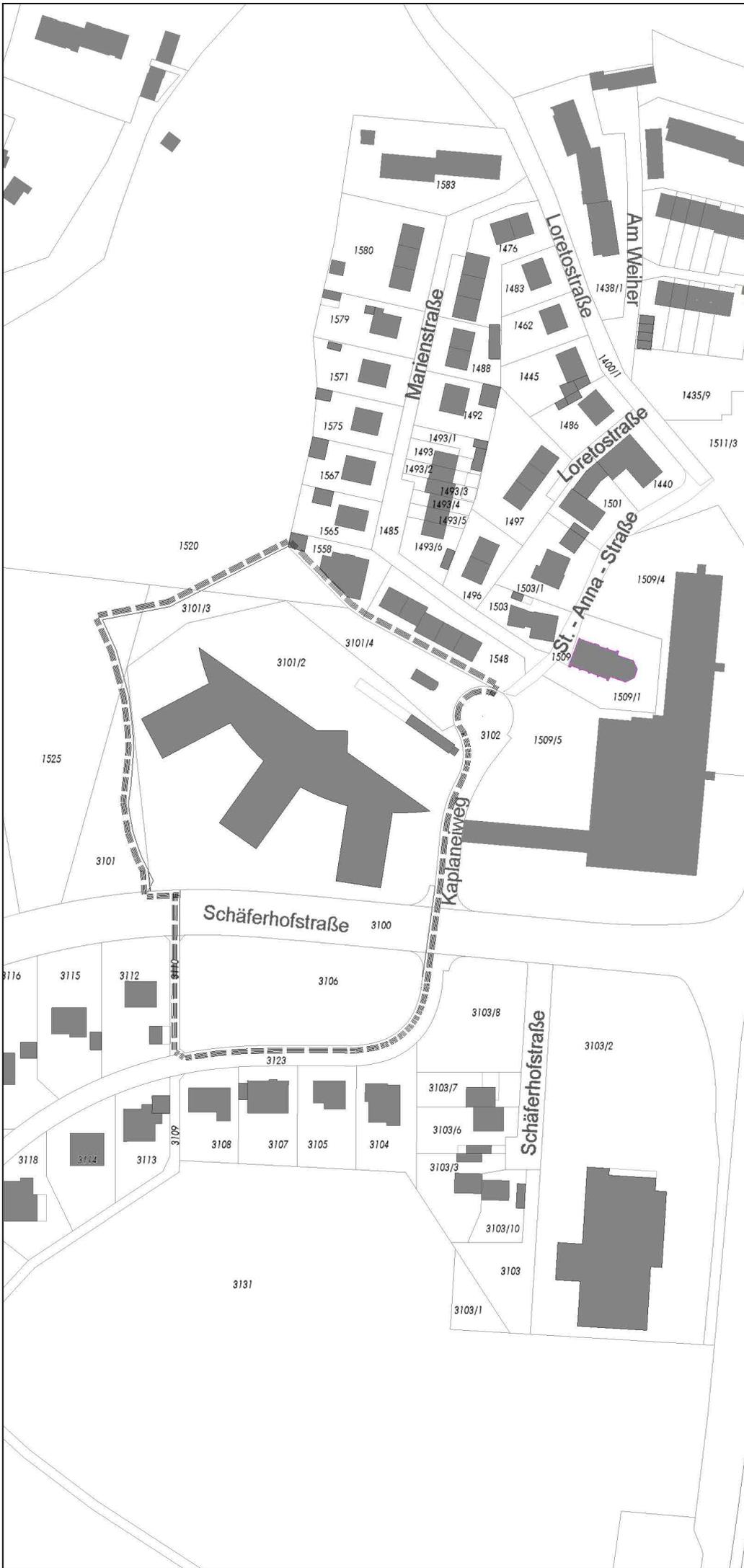
Die Firma Avira beabsichtigt, ihre Grundstücke im Plangebiet zu veräußern und den dortigen Firmenstandort wohl zu schließen. Der derzeit für die Grundstücke geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde speziell für die Errichtung eines zentralen Firmenstandorts der Firma Avira erlassen. Durch die Aufgabe des Firmenstandorts wird die damalige städtebauliche Zielvorstellung obsolet.

Planerisches Ziel der Stadt ist es nun, dass mit der Umnutzung des Gebäudes ein Beitrag zur schnellen Umsetzung von dringend benötigten öffentlichen Einrichtungen geleistet wird. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird daher ein Vorkaufsrecht für die in der Anlage dargestellten Flächen begründet. Die Stadt bezweckt damit folgende städtebauliche Ziele:

- Bündelung öffentlicher Einrichtungen mit folgenden Funktionen: Frühkindliche Bildung, Grundschule, Ausbau Ganztagesbetreuung, Anlagen für Verwaltungen (Büroflächen und ggfls. ein Sitzungssaal) sowie ein Veranstaltungsraum

Es besteht vorliegend ein öffentliches Interesse der Stadt Tettngang in dem Plangebiet Grundeigentum zu erwerben. In den Fällen des Vorkaufsrechts in städtebaulichen Maßnahmengengebieten (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) ist das Wohl der Allgemeinheit regelmäßig zu bejahen, wenn das Grundstück für eine Nutzung für öffentliche Zwecke in Betracht kommt oder schon konkret benötigt wird. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung liegen somit vor. Bei dem in der Vorkaufsrechtsatzung erfassten Geltungsbereich handelt es sich um wichtige Entwicklungsflächen für die Gemeinde.

Tettngang, den 26.02.2024



Abgrenzung

"Vorkaufsrechtssatzung"

im Bereich Schäferhofstraße
und Kaplaneiweg

Abgrenzungsplan

--- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

■ bestehende Gebäude

M. 1 : 2.000



Stadt TETTNA NG

Planen und Bauen
Stadtplanung
Montfortplatz 7
88069 Tettng

Beate Dietenberger
Stand: 26.02.2024