

Begründung

zur Anwendbarkeit eines besonderen Vorkaufsrechtes
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Ortsmitte“

1. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548) m.W.v. 21. Juni 2013 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Seite 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. Seite 55) m.W.v. 20.04.2013 ergibt sich für Gemeinden die Möglichkeit, auf der Grundlage einer zu diesem Zweck erlassenen Satzung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht geltend zu machen.

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 später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht dabei weit über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrecht des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine langfristig angelegte gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die umfassenden Möglichkeiten der Bodenvorratspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. In diesem Zeitraum verfügen die Gemeinden in Maßnahmegebieten über ein Vorkaufsrecht, dass selbst dann zum Grunderwerb eingesetzt werden kann, wenn dies nach Wirksamwerden der eigentlichen Maßnahme (z.B. Bebauungsplan) nicht mehr zulässig wäre.

Einer Vorkaufsrechtsatzung 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. Es ergibt sich hieraus allerdings keine bindende Wirkung, welche die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts berührt. Maßgebend ist allein, ob der angenommene Verwendungszweck zum Zeitpunkt der Ausübung dem Wohl der Allgemeinheit entsprach.

Begründung

zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
(Vorkaufsrechtssatzung)

Seite 2

2. Begründung des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Ortsmitte“

Seit längerer Zeit beschäftigt sich die Gemeinde Schönwald mit dem Thema Ortsentwicklung, gerade im Bereich der Ortsmitte. Die Gemeinde stellte daher im Oktober 2012 einen Antrag zur Aufnahme des Gebietes „Ortsmitte“ in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. Als Grundlage zur Antragstellung hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) eine städtebauliche Grobanalyse erstellt. Darin wurden erste Bestandsaufnahmen, wesentliche Mängel und Missstände, der Entwurf eines Neuordnungskonzepts sowie Ausgangspunkte für weitere Planungen dargestellt.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg gab am 20.03.2013 bekannt, dass die Gemeinde Schönwald im Schwarzwald mit der Maßnahme „Ortsmitte“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen wurde. Mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 04.04.2013 wurden für „Vorbereitende Untersuchungen“ Finanzhilfen, im Bewilligungszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2015, bewilligt.

In der Gemeinderatssitzung vom 14. Mai 2013 ist der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt, die Voraussetzung für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes sind. Im Rahmen dieser Untersuchungen sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben. Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wurde so abgegrenzt, dass alle untersuchungswürdigen Bereiche miteinbezogen wurden. Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung entspricht dem Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung wurden folgende bestimmt, diese werden bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gegebenenfalls angepasst:

- Aufwertung und Neugestaltung der brachliegenden Freifläche im Bereich des Ortskerns durch Realisierung einer Ortsmitte
- Gestaltung von Erschließungsanlagen
- Umgestaltung der vorhandenen und großen Ferienwohnungskomplexe im Ortskern
- Zuführung neuer Nutzungen der untergenutzten bzw. leerstehenden Ferienwohnungskomplexe;
- Ausgleich des Stellplatzdefizits
- Vermeidung von Wohnungsleerständen und dem damit verbundenen Verlust an Wohnqualität als auch Versorgungsdefizit im zentralen innerörtlichen Bereich
- Sicherung und Erhalt der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung, in Teilbereichen auch Freilegung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von Neunutzungen und Verknüpfung von Funktionsräumen
- Herstellung fehlender Wegeverbindungen

Die Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Ortsmitte“ wird erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet sicherzustellen. Neben einer planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung,

Begründung

zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
(Vorkaufsrechtssatzung)

Seite 3

beispielsweise durch einen Bebauungsplan, ist es von wesentlicher Bedeutung, auch die Flächenverfügbarkeit im Planungsgebiet sicherzustellen und bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwider laufen würden, steuernd eingreifen zu können.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierzu im BauGB das Instrumentarium des „Vorkaufsrechtes“ zur Verfügung gestellt. Nach § 24 BauGB steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht u.a. bei dem Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist
2. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsreich

zu.

An den durch Satzung bezeichneten Flächen kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, sie muss es jedoch nicht. Bezüglich der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist die Gemeinde frei, auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen.

Ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht wird begründet, insbesondere im Vorfeld einer Sanierung, also bevor die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes in Kraft treten kann, um bereits zum jetzigen oder zu einem späteren Zeitpunkt zum Verkauf stehende Flächen zu erwerben, die für die Realisierung der Planungsabsichten der Gemeinde erforderlich sind. Um für die Ortsmitte langfristig eine städtebauliche Aufwertung und gesamthafte Umsetzung eines Planungskonzeptes zu ermöglichen, ist daher der frühzeitige Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung. Durch den gezielten Grunderwerb seitens der Gemeinde soll zudem eine zügige Durchführung von beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen ermöglicht werden. Dort, wo bereits beabsichtigte Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, sollen, soweit notwendig, Nachbargrundstücke zur Arrondierung erworben werden, damit eine sinnvolle Bodenordnung und anschließende Neubebauung ermöglicht werden kann. Darüber hinaus sollen Bodenspekulationen, die evtl. im Hinblick auf eine kommende Sanierung zu befürchten sind, verhindert werden. Ferner soll der Grunderwerb für Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung von unzugänglichen und schwierigen Erschließungsverhältnissen erleichtert werden.

Die tatbestandlichen Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das vorgenannte Maßnahmenggebiet sind erfüllt. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine flächenhafte Maßnahme, deren Umsetzbarkeit mithilfe der förmlich ausgestalteten Instrumente des Städtebaurechts gegeben ist. Die durch die Maßnahme angestrebten städtebaulichen Ziele und das Neuordnungskonzept der Flächen sind aufgrund des eingeleiteten Verfahrens und anhand der bisherigen Überlegungen, politischen Beschlüsse und sonstiger städtebaulicher Untersuchungen ausreichend belegt. Um die beabsichtigten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu sichern, ist eine Vorkaufsrechtssatzung erforderlich.