

Beratungsvorlage - 109/2020

Baulandentwicklung Wohngebiet Bäumlesweg Erlass einer Vorkaufssatzung

BERATUNGSFOLGE

Gremium	Datum	TOP	Status	Beratungszweck
Gemeinderat	21.07.2020	4.	öffentlich	Beschlussfassung

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für die geplante Wohngebietsentwicklung „Bäumlesweg“ in Weil im Schönbuch am nordwestlichen Ortsrand wird zur Sicherung der Planung eine Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen (Anlage 1). Die zugehörige Abgrenzung des Satzungsgebiets ist der beigefügten Bestandskarte zu entnehmen (Anlage 2).
1. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Arbeitsschritte zum Inkrafttreten der Satzung zu veranlassen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

keine

SACHVERHALT

Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines ca. 16,4 ha großen Wohngebietes am nordwestlichen Rand von Weil im Schönbuch. Das Plangebiet ist zum Großteil im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zusätzlich zum bereits teilweise bestehenden allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erlassen. Zu den möglichen städtebaulichen Maßnahmen gehören insbesondere die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Durchführung eines Umlegungsverfahrens.

Hierbei wird die Option eröffnet, anstelle des beurkundenden Erwerbers in bestehende Kaufverträge einzutreten und damit die eigentumsrechtliche Übertragung zugunsten der Gemeinde zu erwirken. Unabhängig von der Ausübung von Vorkaufsrechten ist zu einem späteren Zeitpunkt die direkte und einvernehmliche vertragliche Einigung mit den Eigentümern anzustreben.

Eine Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall sinnvoll und erforderlich, um bereits frühzeitig die Vorbereitung und Durchführung der künftigen

GEMEINDE WEIL IM SCHÖNBUCH MIT NEUWEILER UND BREITENSTEIN

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 geplanten Bebauungsplans „Bäumlesweg“ erforderlich sind.

Nach § 28 Abs. 1 BauGB hat der Verkäufer der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen. Sobald die Gemeinde eine ordnungsgemäße Mitteilung über einen rechtswirksamen Kaufvertrag erhält, hat sie binnen einer zweimonatigen Frist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sind und zu entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt. Die Gemeinde kann nach § 28 Abs. 3 BauGB den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Verkaufes festlegen.

Bereits bebaute Grundstücke werden in den räumlichen Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 mit aufgenommen, aber „die Ausübung des Vorkaufsrechts ist [nach § 26 Abs. 4 BauGB] ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.“

Ziel sollte die eigentumsrechtliche Verfügung der Gemeinde über die Grundstücke sein, um damit die weiteren baulichen Entwicklungen zu sichern.

- L a h l -
Bürgermeister

Binder
Ortsbauamt

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung)

für das geplante Baugebiet „Wohngebiet „Bäumlesweg“

in der Gemeinde Weil im Schönbuch

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) in Verbindung mit § 4 der GemO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) und vom 07.05.2020 (GBl. S. 259) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weil im Schönbuch am2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Städtebauliche Maßnahme

- (1) Die Gemeinde Weil im Schönbuch sieht für das geplante Baugebiet „Wohngebiet Bäumlesweg“ die Entwicklung von Wohnbauflächen vor.
- (1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erlässt die Gemeinde Weil im Schönbuch für das Maßnahmensgebiet eine Vorkaufssatzung.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ergibt sich aus der beiliegenden Bestandskarte vom 28.05.2020 im Maßstab 1: 2500. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Weil im Schönbuch:

„Bäumlesweg“

Flst.-Nrn.: 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3963, 3964, 3965, 3968, 3969, 3971, 3972, 3973, 3974, 3975, 3976, 3976/1, 3977, 3978, 3978/1, 3980, 3981, 3982, 3983, 3984, 3985, 3986, 3986/1, 3987, 4051, 4051/1, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060, 4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4071, 4072, 4073, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4229, 4230, 4231, 4232, 4233, 4234, 4235, 4236, 4237, 4238, 4239, 4240, 4241, 4242, 4243, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249, 4250, 4251, 4252, 4253, 4254, 4255, 4256/1, 4256/2, 4257, 4257/1, 4259, 4260, 4260/1, 4260/2, 4261, 4261/1, 4262, 4263, 4264, 4265, 4266, 4267, 4268, 4269, 4270, 4271, 4272, 4273, 4274, 4275, 4276/1, 4276/2, 4277, 4278, 4279, 4280, 4281, 4282, 4283, 4284, 4285, 4286, 4287, 4288, 4290, 4291, 4292, 4293, 4294, 4295, 4296, 4297, 4298, 4299, 4300, 4301, 4302, 4303, 4304

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung steht der Gemeinde Weil im Schönbuch nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

- (2) Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem in § 1 dieser Satzung bezeichneten Gebiet, erlässt die Gemeinde Weil im Schönbuch diese Satzung zu Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken.
- (3) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.
- (4) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB.

§ 4

Auflegung und Einsichtnahme

Eine Fertigung dieser Satzung wird im Rathaus der Gemeinde Weil im Schönbuch vorgehalten. In diese Satzung kann jedermann während der üblichen Dienstzeiten einsehen.

§ 5

Inkrafttreten dieser Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

§ 6

Außerkräfttreten dieser Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt außer Kraft, wenn die städtebauliche Maßnahme wirksam wird, also die Entwicklung des Baugebietes „Bäumlesweg“ abgeschlossen ist oder wenn der Gemeinderat der Gemeinde Weil im Schönbuch verbindlich erklärt, die städtebauliche Maßnahme im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung nicht weiter zu verfolgen.

Weil im Schönbuch, den2020

Wolfgang Lahl
Bürgermeister

Hinweis: Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Weil im Schönbuch geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Anlage: Bestandskarte



