Drucksache Nr. 068/2020
öffentlich

Vorlage an den Gemeinderat

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Mittlere Rieße", Gemarkung Neuenburg

Teilnehmer: Frank Lorkowski, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen allgemeinem und besonderem Vorkaufsrecht für die Gemeinden. Gemäß § 24 Baugesetzbuch (BauGB) steht den Gemeinden ein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke in folgenden Fällen zu:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt sind,
- in einem Umlegungsgebiet,
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
- im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- in Gebieten, die nach §§ 30, 33 und 34 Abs.2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind,
- in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde zudem im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen bzw. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Flächen bezeichnet, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mittlere Rieße“ sowie der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, in der Sitzung des Gemeinderates am 06.04.2020 zu beschließen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Plangebiet besteht ein Interesse am Eigentumserwerb der Grundstücke.
Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 besteht demnach für die Stadt Neuenburg am Rhein die Möglichkeit, eine Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu erlassen.

Zur Umsetzung des Vorkaufsrechts soll der beigefügte Satzungsentwurf beschlossen werden. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung und entspricht dem Abgrenzungsplan des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans.

Herr Lorkowski, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Freiburg, wird den Sachverhalt in der Sitzung erläutern.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts „Mittlere Rieße“ gemäß § 4 GemO in Verbindung mit § 25 BauGB entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf und Abgrenzungsplan zu beschließen.

19.03.2020 / Müller, Cornelia