

Vorlage an den Gemeinderat

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 1413 (Teil) der Gemarkung Zienken sowie Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 1 Nr. 7 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 1457 (Teil) der Gemarkung Zienken

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

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

Der Stadt Neuenburg am Rhein liegt ein Kaufvertrag unter anderem über die Grundstücke Flst. Nrn. 1413 und 1457 der Gemarkung Zienken vor.

Der Kaufvertrag vom 24.03.2020 (UR 526/20) des Notars Philipp Weppler) wurde der Stadt Neuenburg am Rhein am **25.02.2020** vom Notariat mitgeteilt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist somit rechtzeitig innerhalb der 2- Monats-Frist erfolgt.

1. Das mit Kaufvertrag vom 20.02.2020 (UR 526/20) verkaufte Grundstück Nr. 1413 der Gemarkung Zienken befindet sich mit einer Teilfläche von 793 m² im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bebauungsvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, in dem die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die 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 den Grundstücken in dem betreffenden Bereich zusteht. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen ist weit zu verstehen. Unter ihn fallen alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen, vorausgesetzt, sie weisen einen städtebaulichen Bezug auf.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB soll den Gemeinden "durch eine ausschließlich an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung ermöglichen". Ziel ist es, den Gemeinden die Möglichkeit zu verschaffen, in einem bestimmten Bereich bereits im Vorfeld städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke zu dem Zweck kaufen zu können, die dort erwogenen

Maßnahmen leichter durchführen zu können. Diese Zielsetzung des Vorkaufsrechts wird in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dadurch verdeutlicht, dass die Satzung "zur Sicherung" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen muss. Damit stellt das Gesetz klar, dass das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht zur Erleichterung des allgemeinen Grunderwerbs eingeräumt ist, sondern ausschließlich als Mittel zur Sicherung der von ihr in dem betreffenden Bereich in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen.

■ Es muss sich um ein künftig zur Entwicklung anstehendes Gebiet handeln, in dem "irgendwo" städtebaulich relevante Umplanungen, insbesondere Umnutzungen vorgesehen sind. Einer Konkretisierung in dem Sinne, dass bestimmte detaillierte Maßnahmen mit präzisen zeitlichen Vorstellungen unumstößlich eingeplant sind, bedarf es nicht. Es genügt, ist aber auch erforderlich, dass die gebietsbezogenen Planungsziele (objektiv) in groben Umrissen sichtbar und grundsätzlich auch - rechtlich wie tatsächlich - realisierbar sind und dass die Gemeinde (subjektiv) ernsthaft beabsichtigt, diese Ziele auch in absehbarer Zukunft zu verwirklichen. Die objektiven Planungsziele und die konkrete Planungsabsicht können sich aus übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder aus den eigenen städtebaulichen gemeindlichen Entwicklungszielen ergeben, wie sie etwa in einem Flächennutzungsplan oder gar einem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss niedergelegt sind. Darüber hinaus können auch unterhalb dieser Schwelle liegende informelle Rahmenpläne genügen.

An das Sicherungsbedürfnis der Gemeinde sind keine hohen Anforderungen zu stellen. Dabei darf die Gemeinde nur die Flächen in den Anwendungsbereich der Satzung einbeziehen soweit ihr Sicherungsbedürfnis reicht. Diesem Grundsatz hat die Stadt Neuenburg am Rhein bezüglich des Grundstücks Flst.Nr. 1413 dadurch Rechnung getragen, dass sie nur die für die geplante Umgehungsstraße Zienken benötigte Teilfläche des Flst.Nr. 1413 in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht einbezogen hat.

■ Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ gefasst. Dieser Beschluss wurde am 28.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht. In seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ beschlossen, in dem das Plangebiet geändert und im Hinblick auf die fortgeschrittene Umgehungsstraße Zienken konkretisiert worden ist. Dieser erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Durch den Bebauungsplan soll das Planungsrecht zur Verwirklichung der Umgehungsstraße Zienken geschaffen werden. Derzeit wird die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet.

Im Generalverkehrsplan 2013 des Landes Baden-Württemberg ist die Umgehungsstraße Zienken als Neubau erstmalig enthalten.

Mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr -, hat die Stadt Neuenburg am Rhein eine Vereinbarung über die Planung einer Ortsumfahrung Neuenburg-Zienken im Zuge der L 134 abgeschlossen.

Diese Vereinbarung regelt, die Durchführung der Planung bis zur Ausschreibungsreife, die Durchführung der erforderlichen Rechtsverfahren (Bebauungsplan) sowie die Kostentragung dieser Leistungen.

Bisher hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umgehungsstraße Zienken“ lediglich eine Straßenachse festgesetzt.

Die Straßenplanung soll nun konkretisiert werden. Die Fahrbahn mit Bankett könnte eine Breite von 12 m erhalten, daran seitlich angrenzend würden sich Böschungen (ca. 8 m), Baumpflanzungen (ca. 6 m) und Versickerungsflächen (ca. 4 m) befinden. Des Weiteren sollte auf einer Seite ein Wirtschaftsweg (ca. 4,50 m) und westlich der Umgehungsstraße einen Lärmschutzwall (ca. 15 m) angeordnet werden. Eine weitere Konkretisierung der Abmessungen der einzelnen Teileinrichtungen der Straße kann sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens durch die Objektplanung der Umgehungsstraße ergeben.

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1413, die sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ befindet. Nach § 25 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Als Verwendungszweck soll das Grundstück Flst. Nr. 1413 mit der im räumlichen Geltungsbereich der o.g. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegenden Teilfläche von x m² für den Neubau der Umgehungsstraße Zienken verwendet werden. Die Stadt Neuenburg am Rhein hat die ernsthafte Absicht, die Umgehungsstraße Zienken Schritt für Schritt zu verwirklichen. Es geht ihr um die Sicherung ihrer Planziele und nicht darum, Grundstücke für bodenrechtsfremde Zwecke zu "hamstern".

Die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts im Einzelfall steht nach [§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#) im Ermessen der Stadt. Im vorliegenden Fall ist die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts ermessensfehlerfrei. Eine Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange führt dazu, dass das öffentliche Interesse an dem Erwerb der Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1413 für die Umgehungsstraße Zienken von einem derartigen Gewicht ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Die Interessen des Eigentümers werden durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht [unangemessen](#) nachteilig betroffen. Gegenüber dem öffentlichen Interesse muss das private Interesse der Käufer hier zurückstehen. Dies ergibt sich bereits

daraus, dass die vom Vorkaufsrecht umfasste Teilfläche des Flst. Nr. 1413 als öffentliche Straßenfläche vorgesehen ist und damit eine andere – auch bauliche – Nutzung zu privaten Zwecken planungsrechtlich ausgeschlossen werden soll. Die Stadt Neuenburg am Rhein darf das öffentliche Interesse an dem Erwerb der im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht liegenden Teilfläche des Flst. Nr. 1413 so hoch gewichten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt war.

Gegenüber dem öffentlichen Interesse darf die Stadt Neuenburg am Rhein das private [Interesse](#) des Verkäufers geringer gewichten, da die Stadt Neuenburg am Rhein hinsichtlich der Teilfläche des Flst. Nr. 1413, die vom Vorkaufsrecht erfasst ist, zu den gleichen Bedingungen in den Kaufvertrag eingetreten ist wie der bisherige Käufer.

- 2. Das ebenfalls mit Kaufvertrag vom 20.02.2020 (UR 526/20) verkaufte Grundstück Flst. Nr. 1457 der Gemarkung Zienken befindet sich nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HGWK) des Landes Baden-Württemberg mit einer Teilfläche von ca. 2.420 m² im Bereich des HQ₁₀₀.

Der Gemeinde steht nach § 24 Abs. 1 Nr. 7 ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken in Gebieten, die zum Zwecke des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten. Dieses Gebiet ist nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neuenburg am Rhein zum Zwecke des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten.

Die Entstehung des allgemeinen Vorkaufsrechts bedarf auch hier eines konkreten städtebaulichen Bezugs, der nicht allein durch ein auf fachgesetzlicher Grundlage festgestelltes bzw. vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet hergestellt wird. „Um einen wirksamen Hochwasserschutz für Baugebiete zu erreichen, ist es erforderlich, den Gemeinden ein einfaches und praktikables Instrument zum Flächenerwerb für Maßnahmen des Hochwasserschutzes zu geben“ (BTDrucks. 15/3168, S. 20 Nr. 6). Als den städtebaulichen Bezug für das betreffende Gebiet herstellende Maßnahmen kommt insbesondere die Bauleitplanung in Betracht. Für die Bauleitplanung folgt daraus, dass grundsätzlich ein rechtswirksamer Bebauungsplan (B-Plan) bzw. Flächennutzungsplan (FNP) vorliegen muss. Dieser muss gebietsscharf Aussagen dazu treffen, welche Flächen künftig zum Zwecke des Hochwasserschutzes „von Bebauung freigehalten“ werden sollen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein ist die betreffende Teilfläche des Flst. Nr. 1457 – städtebaulich motiviert - als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Denn nach den planerischen Vorstellungen der Stadt Neuenburg am Rhein soll diese Fläche als Retentionsfläche zum Schutz der nahegelegenen Baugebiete genutzt werden, die im Bereich des HQ_{Extrem} liegen.

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts. Befindet sich die betreffende Teilfläche des Grundstücks, für die das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ausgeübt werden soll, in einem Überschwemmungsgebiet bzw. nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte

(HGWK) des Landes Baden-Württemberg im Bereich des HQ₁₀₀, so ist die Ausübung des Vorkaufsrechts regelmäßig vom Wohl der Allgemeinheit i.S.v. § 24 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt, ohne dass diese Entscheidung einer weiteren Begründung durch die Gemeinde bedarf.

Gegenüber den Voraussetzungen einer Enteignung sind die Anforderungen an die Ausübung des Vorkaufsrechts geringer. Es genügt, wenn der Erwerb des Grundstücks zu den vom Gesetzgeber gebilligten boden- und eigentumspolitischen oder städtebaulichen Zielen erfolgt und das Allgemeininteresse an der Verwirklichung den Grunderwerb durch die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt. Es wird nicht verlangt, dass das Allgemeinwohl dem Erwerb gerade dieses Grundstücks zum jetzigen Zeitpunkt gebietet. Es ist nach der Rechtsprechung anerkannt, dass das Vorkaufsrecht insbesondere dann vom Wohl der Allgemeinheit gedeckt ist, wenn es bei Grundstücken, die als Retentionsfläche zum vorbeugenden Hochwasserschutz benötigt werden, ausgeübt werden soll.

Eine Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange führt dazu, dass das öffentliche Interesse an dem Erwerb von Flächen für Retentionsflächen zum vorbeugenden Hochwasserschutz von einem derartigen Gewicht ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts i.S.v. § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit rechtfertigt und die privaten Interessen dahinter zurückstehen müssen. Zudem spricht dafür, dass die betreffende Teilfläche des Flst. Nr. 1457 im Flächennutzungsplan bereits als Überschwemmungsgebiet dargestellt ist und der Eigentümer damit von vornherein nicht damit rechnen kann, dass er diese Teilfläche hiervon abweichend zu privaten Zwecken nutzen kann.

II. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat wird gebeten, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für die in dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bebauungsvorschriften „Umgehungsstraße Zienken“ liegende Teilfläche von ca. 793 m² des Grundstücks Flst. Nr. 1413 der Gemarkung Zienken zu beschließen.
2. Der Gemeinderat wird gebeten, gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für die nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HGWK) des Landes Baden-Württemberg im Bereich des HQ₁₀₀ liegende Teilfläche von ca. 2.420 m² des Grundstücks Flst. Nr. 1457 der Gemarkung Zienken zu beschließen.

26.03.2020 / Müller, Cornelia