

## **Vorlage an den Gemeinderat**

### **Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Grundstücke 57, 59, 60, 61/3 der Gemarkung Zienken**

Teilnehmer: TL 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 über die Grundstücke Flst. Nrn. 57, 59, 60 und 61/3 der Gemarkung Zienken vor.

Der Kaufvertrag vom 12.04.2021 (UZ 195/2021 des Notars Philipp Weppler) wurde der Stadt Neuenburg am Rhein am 16.04.2021 vom Notariat mitgeteilt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist somit rechtzeitig innerhalb der 2-Monats-Frist erfolgt.

Die mit Kaufvertrag vom 12.04.2021 (UZ 195/2021) verkauften Grundstücke Flst. Nrn. 57, 59, 60 und 61/3 der Gemarkung Zienken befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Zienken Unterm Dorf II“ nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, in dem die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

- Nach § 25 Abs. 1 Satz 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.

An das Sicherungsbedürfnis der Gemeinde sind keine hohen Anforderungen zu stellen. 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 Satz 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.

Diese Anforderungen sind hier ohne Weiteres erfüllt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Zienken Unterm Dorf II“ gefasst. Dieser Beschluss wurde am 14.03.2018 in der Stadtzeitung ortsüblich bekanntgemacht. Durch den Bebauungsplan soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, um den großen Bedarf an neuen Wohnungen teilweise decken zu können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zienken Unterm Dorf II“ sollen die planerischen Voraussetzungen für die bereits im Bebauungsplan „Zienken Unterm Dorf I“ vorgesehene Erweiterung geschaffen werden. Außerdem soll der im Bebauungsplan „Zienken Unterm Dorf I“ angedeutete Lückenschluss der Erschließungsstraße Im Kleegärtle festgesetzt werden.

In der gleichen öffentlichen Sitzung am 12.03.2018 hat der Gemeinderat die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Zienken Unterm Dorf II“ beschlossen. Die Satzung wurde am 14.03.2018 in der Stadtzeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Das Vorkaufsrecht darf nach § 25 Abs. 2 i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Außerdem hat nach § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB stellt für die Ausübung eines Vorkaufsrechts geringere Anforderungen auf als § 87 Abs. 1 BauGB für die Enteignung eines Grundstücks. Dies ergibt sich zum einen bereits aus der gesetzlichen Formulierung, da § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB davon spricht, die Ausübung des Vorkaufsrechts müsse durch das Wohl der Allgemeinheit "gerechtfertigt" werden, während die Enteignung gemäß § 87

Abs. 1 BauGB durch das Wohl der Allgemeinheit "erfordert" sein muss. Zum anderen ergibt sich dies aus dem rechtsstaatlichen und mit Verfassungsrang ausgestalteten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Art. 20 Abs. 3 GG). Danach ist es naheliegend, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts, die dem Grundstückseigentümer regelmäßig den gesamten subjektiven Grundstückswert in Höhe des vereinbarten Kaufpreises belässt, unter weniger strengen Kriterien zulässig sein muss als die nur zu einer Entschädigung des vormaligen Eigentümers führende Enteignung.

Allgemein gültige Maßstäbe dafür, welche Anforderungen an die Allgemeinwohlrechtfertigung im Sinne des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu stellen sind, lassen sich nicht bestimmen. Dies folgt daraus, dass die nach § 24 Abs. 1 BauGB in Betracht kommenden unterschiedlichen Vorkaufstatbestände zu verschiedenen sind und deshalb unterschiedlich rechtlich behandelt werden müssen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein strebt bei der Ausweisung von Wohnbauland an, so viel Fläche wie möglich vorher zu erwerben, um dringenden Bedarf an Wohnbauland insbesondere für junge Familien decken zu können und eine vertragliche Baupflicht zur Realisierung eines Wohngebäudes in angemessener Frist begründen zu können.

Die Grundstücke Flst. Nrn. 57, 59, 60 und 61/3 sollen zu diesen Zwecken verwendet werden (§ 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 02.12.2019 wurde der Stadt Neuenburg am Rhein für das Vorhaben ELR kom: Hügelheimer Straße, Zwischenerwerb der Flst. Nrn. 52, 56, 57, 59, 60, 61/1 und 61/3 zur Neuordnung und Baureifmachung ein Zuschuss in Höhe von 79.280,- Euro bewilligt. Außerdem wurde der Stadt Neuenburg am Rhein mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 02.12.2019 für das Vorhaben Hügelheimer Straße, Baureifmachung mehrerer Grundstücke nach Beseitigung der nicht erhaltenswerten Altgebäude zum Baulückenschluss ein Zuschuss in Höhe von 71.040,- Euro gewährt.

Auch durch diese finanzielle Förderung ist gewährleistet, dass nach dem Grunderwerb über die Ausübung des Vorkaufsrechts auch die Baureifmachung (insbesondere der Abbruch der nicht erhaltenswerten Bestandsgebäude, die Freilegung und die Erschließung) zügig durchgeführt werden kann.

Bei der Abwägung der im gegebenen Fall miteinander in Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen sind die öffentliche Belange stark zu gewichten, da auf diese Weise dringender Bedarf an Wohnbauland insbesondere für junge Familien gedeckt werden kann und eine entsprechende Bebauung auf der Grundlage einer vertraglich begründeten Bauverpflichtung innerhalb angemessener Zeit ermöglicht werden kann. Im Rahmen des Ermessens hat die Stadt Neuenburg am Rhein auch berücksichtigt, dass der Verkäufer durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zu den Bedingungen des Kaufvertrags vom 12.04.2021 keinen finanziellen Nachteil erleidet, da die Stadt in den Kaufvertrag zu den dort genannten Bedingungen eintritt.

## **II. Beschlussantrag**

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 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bebauungsvorschriften „Zienken Unterm Dorf II“ liegende Grundstücke Flst. Nrn. 57, 59, 60 und 61/3 der Gemarkung Zienken mit einer Größe von insgesamt 6.492 m<sup>2</sup> zu beschließen.

**05.05.2021 / Müller, Cornelia**