

11.05.2021
AZ 622.302
Stefan Adam

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße, Gniebel (Ortsmitte Gniebel - Erweiterung)

I. Beschlussvorschlag

1. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße, Gniebel (Ortsmitte Gniebel - Erweiterung), vom 18.09.2018, in Kraft getreten am 21.09.2018 (Anlage 1), wird aufgehoben.
2. Für die Grundstücke Flst. Nrn. 27/1 (Teilfläche), 29/1, 29/2, 32, 147/1 (Teilfläche), 151 und 152 (Teilfläche), Gemarkung Gniebel, wird ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch begründet.
2. Die beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Anlage 2) wird erlassen. Für den Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan zur Satzung vom 11.05.2021 maßgebend.

II. Begründung

Der Gemeinderat hat am 18.09.2018 die in der Anlage 1 beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet „Ortsmitte Gniebel - Erweiterung“ beschlossen. Diese Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen am 21.09.2018 in Kraft getreten.

Die Gemeinde ist auf Grund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ermächtigt, durch Satzung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken in Gebieten zu begründen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung setzt noch keine fertige Zielplanung voraus. Die Gemeinde soll in die Lage versetzt werden, schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt durch vorsorgenden Bodenerwerb ihre städtebaulichen Planungen absichern zu können. Die Gemeinde soll durch den Erlass einer entsprechenden Satzung diese beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung absichern können.

Das Tatbestandsmerkmal des „In-Betracht-Ziehens“ ist weit auszulegen. Es reicht aus, wenn ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht der Gemeinde vorhanden sind, dass sie bestimmte städtebauliche Maßnahmen ergreifen wird. Ein „In-Betracht-Ziehen“ ist zu bejahen, sobald ein Stadium erreicht wird, in dem die Maßnahme nachweislich ernsthaft beabsichtigt ist. Die Überlegungen der Gemeinde müssen dabei so weit gereift sein, dass sie die städtebauliche Maßnahme tatsächlich auch in Angriff nehmen und verwirklichen will. Die Absicht der Gemeinde zur Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme muss sich also im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses soweit verdichtet haben, dass bei vernünftiger Betrachtung der Grunderwerb zur Sicherung der für die Entwicklung benötigten Flächen sinnvollerweise eingeleitet werden darf. Hierzu ist es erforderlich, dass die Gemeinde zumindest eine ungefähre Vorstellung entwickelt hat, in welchem Umfang sie voraussichtlich Flächen für die gewünschte städtebauliche Maßnahme benötigen wird.

Auf Grundlage möglicher Veränderungen im Gebiet der Ortsmitte Gniebel beschäftigt sich die Gemeinde seit einiger Zeit mit städtebaulichen Überlegungen für diesen Bereich. Zwischenzeitlich konnten diese konkretisiert werden, sodass die ursprüngliche Satzung aufgehoben und durch eine neue Vorkaufsrechtssatzung ersetzt werden kann. Auf Grundlage einer Vorkaufsrechtssatzung kann nur in Kaufverträge eingegriffen werden, die nach Inkrafttreten der Satzung abgeschlossen wurden.

Im städtebaulichen Maßnahmengebiet „Ortsmitte Erweiterung“ ist alter, teilweise abgängiger bzw. abbruchreifer, leerstehender und teilweise sanierungsbedürftiger Gebäudebestand vorhanden. Die Grundstücke in diesem Gebiet sind für mögliche Neubebauungen sehr ungünstig geschnitten und gelegen, eine Neuordnung und Sanierung zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung hat bislang noch nicht stattgefunden. Zudem weist der Bereich städtebauliche und funktionale Missstände auf, im Sinne teilweise nicht erhaltenswerter und ungenutzter Bausubstanz, aber auch im Hinblick auf das Fehlen eines zentralen örtlichen Platzes, welcher die Funktion einer Ortsmitte mit Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen übernehmen sowie Möglichkeiten für öffentliches Leben gewährleisten kann. Zudem bestehen in der Ortsmitte Gniebels Defizite in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen, sowohl was die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Walddorfer Straße / Reutlinger Straße / Brunnenstraße / Dörmacher Straße und die Verkehrssicherheit sowie die Führung der Hauptverkehrsströme anbelangt als auch im Hinblick auf Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen der öffentlichen Flächen. Auch im Bereich des ÖPNV und die hierfür zur Verfügung stehende Bushaltestelle Gniebel Mitte bestehen Verbesserungspotentiale.

Die Gemeinde beabsichtigt einen Erwerb der Grundstücke Flst. Nr. 29/1 und 29/2, Gemarkung Gniebel, um (ggf. im Zusammenspiel mit dem Grundstück Flst. Nr. 32 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 27/1) eine Neuordnung und Neuaufteilung dieser Flächen durchzuführen, eine im Interesse einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gewünschte Neubebauung zur Schaffung von (u.a. altersgerechtem und barrierefreiem) Wohnraum und möglicher öffentlich genutzter Räumlichkeiten zu realisieren und öffentliche Frei- und Verkehrsflächen mit den Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen einer Ortsmitte zu schaffen; damit soll die Bausubstanz erneuert, Wohnraum und

Räume für öffentliche Nutzungen geschaffen, die Freiraumqualität gesteigert und die Verkehrssicherheit durch Umgestaltungsmaßnahmen im Straßen- und Gehwegbereich mit evtl. Neuorganisation von Verkehrsführungen gesteigert werden. Das Grundstück Flst. Nr. 151 und eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 152 beabsichtigt die Gemeinde zu erwerben, um eine Aufwertung und Erweiterung des Platzes um das Backhaus durchzuführen, dieses freizustellen und in seiner Funktion als wichtige öffentliche Ankernutzung in der Ortsmitte zu stärken. Eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 147/1 wird ebenfalls für die beabsichtigte Verbesserung der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwegbereich, Fußgängerführung) benötigt.

Die Gemeinde verhandelt bereits seit längerer Zeit über den nötigen Grunderwerb für die beabsichtigten Maßnahmen, sodass zur Sicherung des nötigen Grunderwerbs im Fall möglicher Verkäufe an Dritte der vorsorgliche Neuerlass der Vorkaufsrechtssatzung auf Basis der entwickelten städtebaulichen Planungen erforderlich ist. Die planerischen Überlegungen der Gemeinde haben sich hinreichend auf die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung verdichtet, sodass die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung und die ggf. erforderliche Ausübung des Vorkaufsrechts im Falle einer Veräußerung an Dritte vorliegen.

Die bisherige Satzung ist aufzuheben.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

Anlage 1: Aufzuhebende Vorkaufsrechtssatzung vom 18.09.2018

Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 11.05.2021