

12.02.2024
AZ 621.41
Stefan Adam

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für die Grundstücke Flst. Nr. 1331 (Friedrichstraße 42) und Flst. Nr. 1334/1 (Karlstraße 5) der Gemarkung Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Für die Grundstücke Flst. Nrn. 1331 und 1334/1, Gemarkung Pliezhausen, wird ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch begründet.
2. Die beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wird erlassen. Für den Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan zur Satzung vom 12.02.2024 maßgebend.

II. Begründung

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 so weit 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.

Die Grundstücke Flst. Nr. 1331 (Friedrichstraße 42) und Flst. Nr. 1334/1 (Karlstraße 5) sind im Bebauungsplan „Sporthalle – Schulzentrum“ in der Fassung der Bebauungsplanänderung vom 17.02.1998, rechtskräftig seit 28.08.1998, (zeichnerischer Teil siehe Anlage 2), als Mischgebietsbauflächen ausgewiesen. Anlass für die seinerzeitige Bebauungsplanänderung war vor allem der seinerzeitige Neubau des Kinderhauses „Arche“ als Ersatzbau für den früheren Kindergarten Wilhelmstraße. Hierbei fand nach langwierigen Verhandlungen ein Flächentausch zwischen der Gemeinde und den Eigentümern des Grundstücks Flst. Nr. 1331 (Friedrichstraße 42) statt, der auch im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung dargestellt ist. Seinerzeit konnte dabei indes nur eine kleine Lösung erreicht werden, da über einen Flächentausch größeren Umfangs, welcher optimalere Lösungen ermöglicht hätte, keine Einigkeit erzielt werden konnte. Vom Grundstück Flst. Nr. 1334/1 (Karlstraße 5) abgehend, konnte seinerzeit eine Teilfläche freihändig erworben werden.

Im Hinblick auf den seither erfolgten erheblichen Ausbau der Kindertagesbetreuung sowie entsprechende künftige Bedarfe besteht die Notwendigkeit der Sicherung weiterer Flächen für gemeindliche Zwecke der Kindertagesbetreuung und/ oder damit in Zusammenhang stehenden öffentlichen Zwecken im Kontext des Kinderhauses „Arche“ sowie des Schulzentrums mit Sporthalle und des Ortszentrums von Pliezhausen im Weiteren. Dabei beabsichtigt die Gemeinde einen Erwerb der im Lageplan vom 12.02.2024 dargestellten Grundstücke, um eine Neuordnung und Neuaufteilung dieser Flächen durchzuführen, die im Gemeindeeigentum stehenden Gemeinbedarfsflächen sinnvoll und nachhaltig sowie im Interesse einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung stehend abzurunden. Damit sollen künftig notwendige Erweiterungsmaßnahmen, sowohl im Gebäudebestand als auch im Bereich der Außenanlagen (Spielflächen, Grünflächen, Zuwegungs- und ggf. Stellplatzflächen), realisiert werden können, sodass zur Sicherung des nötigen Grunderwerbs im Fall möglicher Verkäufe an Dritte der vorsorgliche Erlass der Vorkaufsrechtssatzung auf Basis der entwickelten städtebaulichen Überlegungen 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. Unabhängig davon führt die Gemeinde stets Verhandlungen über einen freihändigen Erwerb benötigter Grundstücksflächen.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vom 12.02.2024
- Anlage 2: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Sporthalle – Schulzentrum“ in der Fassung der Änderung vom 17.02.1998, rechtskräftig seit 28.08.1998