

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch - "Schertlenswald-Ost"

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung hat der Gemeinderat am 12.12.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Der Stadt Rutesheim steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich („Schertlenswald-Ost“), in dem städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind, ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beiliegende Lageplan vom 28.10.2022 maßgebend. Der Lageplan vom 28.10.2022 und die Begründung vom 28.10.2022 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Hinweis: Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Rutesheim, den 15.12.2022


Martin Killinger
Erster Beigeordneter



Stadt
Rüttesheim
 Martin Killinger, Hauptamt
 28.10.2022
Schertlenswald-Ost
 Maßstab 1:2500

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch - "Schertlenswald-Ost"

Begründung

Der Bedarf und die Nachfrage nach Bauflächen für gewerbliche Nutzungen sind in Rutesheim sehr groß. Dies bestätigt auch der Verband Region Stuttgart für sein Verbandsgebiet und Rutesheim ist ein Teil davon, mitten im Verdichtungsraum Stuttgart gelegen. Die Stadt Rutesheim muss auch hier langfristig denken und dem mit hoher Priorität Rechnung tragen.

Alle im aktuellen Flächennutzungsplan Rutesheim von 2008 dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen sind erschöpft. Der Verband Region Stuttgart empfiehlt, geeignete neue Flächen für diese Nutzungen vorzusehen und zu entwickeln.

Der Bereich „Schertlenswald-Ost“ liegt nicht in einem Regionalen Grünzug des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein besonderes Vorkaufsrecht durch und für die Stadt Rutesheim angeordnet werden.

Es ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Die Stadt hat die Absicht, auf Grundstückseigentümer in diesem Bereich zuzugehen. Wenn ihr ein Grundstück zum Kauf angeboten wird oder nach Inkrafttreten der Satzung tatsächlich verkauft wird, würde sie es grundsätzlich erwerben wollen. An den Erlass der Satzung stellt das Gesetz nur geringe tatbestandliche Anforderungen (BVerwG Beschluss vom 14.4.1994 – 4 B 70.94). Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung unterliegen bebaute und unbebaute Grundstücke gleichermaßen dem Vorkaufsrecht.

Vorgeschlagen wird, von dieser gesetzlichen Möglichkeit mit dieser Satzung Gebrauch zu machen. Diese Satzung ist ein deutliches Signal, dass die Stadt Rutesheim voraussichtlich entsprechend dem konkreten Bedarf diese Flächen priorisieren wird. Eine zeitliche Festlegung oder gar eine „Zeitschiene“ ist damit jedoch nicht verbunden. Das ist für die Satzung auch nicht notwendig. Dies und alles Weitere obliegt ausschließlich den künftigen Beschlüssen des Gemeinderats. Auch kann kein Grundstückseigentümer aus dieser Satzung evtl. Rechtsansprüche ableiten. Insbesondere gibt es keinen Rechtsanspruch, dass die Stadt diese Flächen entsprechend tatsächlich entwickeln muss.

Aus § 28 BauGB: Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Im Falle der Ausübung wird letztlich die Stadt Eigentümer und nicht der Käufer der verkauften Parzelle. Dem Verkäufer entstehen dabei grundsätzlich keine Nachteile.

Nur, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen. In diesem Falle ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswerts. Tritt der Verkäufer vom Vertrag nicht zurück geht in diesem Falle das Eigentum an dem Grundstück auf die Gemeinde über.

§ 26 BauGB regelt u.a., dass die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen ist, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in

gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

Rutesheim, den 28.10.2022


Susanne Widmayer
Bürgermeisterin

Verteiler:
Landratsamt Böblingen
Baurechtsamt
Kämmerei
Steueramt
Stadtrecht
z.d.A. 622.3