

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	06.02.2024
<b>Aktenzeichen:</b>	2/11420-08	<b>Vorlage Nr.</b>	<b>2-0707/24/28-016</b>

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsgemeinderat	21.02.2024	öffentlich	Entscheidung

### Beratung über den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, Satzungsbeschluss

#### Sachverhalt:

Den Ortsgemeinden steht nach § 24 Baugesetzbuch (BauGB) in gewissen Fällen ein Vorkaufsrecht zu, wenn Grundstücke zwischen Privaten Parteien veräußert werden.

Der Gemeinde steht nach § 24 BauGB ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist
2. In einem Umlegungsgebiet
3. In einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich
4. Im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung
5. Im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem FNP eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist
6. In Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist
7. In Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie
8. In Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
  - a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
  - b) die baulichen Anlagen ein Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Anmerkungen der Verwaltung zu den einzelnen Punkten:

- Zu 1: Bei der Nutzung für öffentliche Zwecke kommen z.B. Verkehrsflächen oder Flächen für Straßenbegleitgrün oder Spielplätze in Frage
- Zu 2: Zu einem Umlegungsgebiet zählen private Flächen, die in einem geplanten Bebauungsplangebiet liegen.
- Zu 3: Hierzu ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren erforderlich, kommt für die OG Ormont aber nicht in Frage
- Zu 4: Stadtumbaumaßnahmen werden - wie in Ziffer 3 – über ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren nach den §§ 171 a ff BauGB – festgesetzt
- Zu 5: Hierzu zählen Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und unbebaut sind.

- Zu 6: § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes  
§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (Bebauungsplan)  
Hierzu muss der Bebauungsplan einen gewissen Planungsstand erreicht haben  
§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage
- Zu 7: Hierzu zählen Flächen in unmittelbarer Nähe von Gewässern, die einen Bezug zu städtebaulichen Maßnahmen haben müssen. Alleine die Festsetzung eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes reicht hier nicht aus.
- Zu 8a: Ein städtebaulicher Missstand liegt vor, wenn
- 1) Das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
  - 2) Das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Bei der Beurteilung, ob in einem ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind viele Indikatoren zur Substanz- und Funktionsschwäche der Gebäude wie z.B: Belichtung und Belüftung, bauliche Beschaffenheit, Zugänglichkeit des Grundstückes, Einwirkungen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen u.v.m. zu berücksichtigen und zu begründen.

Alles in allem liegt ein Vorkaufsrecht nach § 24 Ziffern 1 bis 7 nur bei unbebauten Grundstücken vor.

Die Gemeinde hat jedoch nach § 25 BauGB die Möglichkeit, ein besonderes Vorkaufsrecht durch Satzung zu begründen

- Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- In Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine solche Satzung ist im Entwurf als Anlage beigefügt. Die betroffenen Grundstücke sind einzeln in der Satzung aufzuführen und das Vorkaufsrecht entsprechend zu begründen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person, die ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

Seitens der Verwaltung wurde ein Satzungsentwurf erarbeitet, der als Anlage im Ratsinfosystem hinterlegt ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsgemeinderat Ormont nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die beigefügte Vorkaufsrechtssatzung mit nachfolgenden Änderungen:

### **Anlage(n):**

2024-02-13 Satzungsentwurf