

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Ortsgemeinderat	<b>Datum:</b>	11.03.2024
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	2/11420-08
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0707/24/28-016
<b>Sitzungsdatum:</b>	21.02.2024	<b>Niederschrift:</b>	28/OGR/061

### 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 Geltungsberiech 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)

Ortsgemeinde Ormont

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.

Der beigefügte Satzungsentwurf der Verwaltung wird in der Sitzung gemeinsam auf die Wünsche des Ortsgemeinderates angepasst. Die genauen Grundstücke, auf welche nach Meinung der Gemeinde das Vorkaufsrecht zukünftig geltend gemacht werden soll, werden in der Sitzung erarbeitet und in den Satzungsentwurf eingepflegt.

### **Beschluss:**

Der Ortsgemeinderat Ormont nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die beigefügte Vorkaufsrechtssatzung mit den in der Sitzung besprochenen Änderungen.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Ja: 8

## SITZUNGSVORLAGE

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

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
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 Geltungsberiech 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 ds 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

**Satzung  
der Ortsgemeinde Ormont  
über die Begründung eines gemeindlichen Vorkaufsrechtes  
nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)**

Die Ortsgemeinde Ormont erlässt aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G des Gesetzes vom 20.12.2023 und dem Beschluss des Gemeinderates der Ortsgemeinde Ormont vom 21.02.2024 die folgende Satzung:

**§ 1 Voraussetzung des Vorkaufsrechts**

- (1) Auf den von der Satzung betroffenen Flächen soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich.
- (2) Die Ortsgemeinde Ormont hatte in den 90er Jahren ein Dorfneuerungsprogramm (DE-Programm) aufgestellt. Dieses DE-Programm soll über das Förderprogramm „Zukunfts-Check Dorf“ weitergeführt werden. Ziel des Programms ist es u.a., mit verschiedenen Maßnahmen den demographischen Wandel abzuschwächen und den Ort Ormont wieder lebenswert zu gestalten.

**§ 2 Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Ormont:
  - Flur 8 Flurstück-Nr. 38/3  
unbebaute Grundstücksfläche nordöstlich des bestehenden Gebäudes zwecks Anlegung Zufahrt zum neuen Baugebiet
  - Flur 8, Flurstück-Nr. 19/1  
Das Grundstück liegt unmittelbar an einer klassifizierten Straße (L 20) in der Dorfmitte von Ormont und befindet sich bereits seit mehreren Jahren in einem verwahrlosten Zustand. Die Ortsgemeinde möchte das Grundstück erwerben, das Gebäude rückbauen und im Rahmen des Projektes „Zukunftscheck Dorf“ als Platz gestalten.
  - Flur 7, Flurstück-Nr. 2  
unbebautes Grundstück in der Waldstraße, unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage; das Grundstück wird zur Ausweisung von Wohnbauflächen benötigt.

Die Grundstücke sind im beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

### **§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht**

Der Ortsgemeinde Ormont steht in dem unter § 2 genannten Satzungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen im Sinne des § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB zu.

Der/Die Eigentümer/In der Grundstücke, die im Geltungsbereich dieser Satzung liegen, sind verpflichtet, der Ortsgemeinde Ormont den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück bzw. Grundstückteile unverzüglich anzuzeigen.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ormont, den

(DS)

Andreas Maus  
Ortsbürgermeister