

Beantwortung von Anfragen



Stadt
Rottenburg
am Neckar

21.01.2022

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Verteiler: Antragsteller/-in
Fraktionsvorsitzende
Dezernenten
Presse

Anfrage

**Anfrage der CDU-Fraktion aus der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2018
zur Ausübung des Vorkaufsrechts zum Erwerb von Baulücken**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	23.10.2018	Kenntnisnahme	öffentlich
-------------	------------	---------------	------------

Anfrage:

siehe Anlage

Beantwortung:

Das **allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB** besagt, dass der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind, zusteht. Dies ist aber dann nur möglich, wenn die Grundstücke unbebaut sind und wenn ein gültiger Kaufvertrag vorliegt. Generell müssen die Flächen auch so zu beurteilen sein, dass überwiegend eine Wohnbebauung realisiert werden kann.

Demnach kann die Gemeinde sogenannte Baulücken nur dann aufkaufen, wenn der Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück zu verkaufen. Eine Mobilisierung von Baulücken, die nicht auf dem Markt sind, ist hierdurch nicht möglich.

Ein **besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB** gilt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nur an unbebauten Grundstücken. Zur Ausübung von Vorkaufsrechten im Geltungsbereich eines oder mehrerer Bebauungspläne (die Satzung kann mehrere Geltungsbereiche erfassen) ist eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 aufzustellen. Das Vorkaufsrecht geht dabei über die Fälle der §§ 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB hinaus, die ein Vorkaufsrecht nur für Flächen zur Nutzung für öffentliche Zwecke und Ausgleichszwecke betrafen und nur auf Wohnbaugrundstücke beschränkt ist. Das Vorkaufsrecht kann demnach nicht nur für Wohnbaugrundstücke genutzt werden, setzt aber auch hier jeweils voraus, dass die Grundstücke am Markt gehandelt werden und ein gültiger Kaufvertrag vorliegt. Auch hier ist die Mobilisierung von Baulücken darüber hinaus nicht möglich.

Das **besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB** regelt ein Vorkaufsrecht durch den Erlass einer entsprechenden Satzung in Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auch diese Satzung betrifft bebaute und unbebaute Grundstücke, wobei zu beachten ist, dass eine rein vorsorgliche Bodenbevorratung ohne Planvorstellung nicht zulässig ist. Entwicklungsabsicht der Gemeinde könnte die Mobilisierung von Baulücken sein, aber auch hierbei ist zu beachten, dass für die Ausübung des Vorkaufsrechtes ein gültiger Kaufvertrag Grundlage ist. Auch hier kann die allgemeine Mobilisierung von Bauland durch den Erwerb von Baulücken nicht vorangetrieben werden.

Daraus folgt, dass der Erwerb einer Baulücke, die für die Wohnbaunutzung möglich ist, schon allein durch das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 dann möglich ist, wenn ein gültiger Kaufvertrag vorliegt. Der Erlass eines besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung nach § 25 BauGB ist hierfür nicht notwendig. Der Erlass einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB macht darüber hinaus nur Sinn, wenn auch bebaute Grundstücke durch Vorkaufsrecht erworben werden sollen. Hierzu ist der Erlass einer Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erforderlich sowie die Definition konkreter Entwicklungsabsichten für die dann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll.

Der Erlass einer solchen Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wäre z. B. im Bereich Tübinger Straße, Güterbahnhofstraße, Areal Poststraße sinnvoll, da die Stadt durch den Erlass einer solchen Satzung die Möglichkeit hat, bebaute und unbebaute Grundstücke in diesem Areal zu erwerben und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Zielvorstellung muss aber klar sein.

Anlagen:

1. Anfrage

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin