Amt / Abteilung

Hauptamt

Ausgegebene DS-Nr.

Bearbeiter

Vorlage an den

**Technischer
Ausschuss****nicht öffentlich****05.04.2022**

Vorlage an den

Gemeinderat**öffentlich**

.....

**TOP Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch -
"Heuweg-Süd und Heuweg-West"****Beschlussvorschlag:**

Die beiliegende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch „Heuweg-West und Heuweg-Süd“, Beilagen 1 und 2, wird beschlossen.

Anlagen:

Beilage 1: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Heuweg-West und Heuweg-Süd“ mit Begründung vom 25.03.2022

Beilage 2: Lageplan vom 25.03.2022

Beilage 3: Ausschnitt „Heuweg“ aus dem geltenden Flächennutzungsplan 2008 - 2025

Sachverhalt und Begründung:

Der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum, sowohl im Eigentum wie auch zur Miete, sind in Rutesheim immens groß. Durch den unsäglichen Ukraine-Krieg wird dieser Bedarf nicht nur kurzfristig, sondern auch mittel- und langfristig spürbar weiter zunehmen. Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis der Menschen. Die Stadt muss dem mit hoher Priorität Rechnung tragen.

Nicht alle im aktuellen Flächennutzungsplan von 2008 noch dargestellten weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen eignen sich gut für eine tatsächliche Realisierung. Der Verband Region Stuttgart empfiehlt - vor allem auch aufgrund der hohen Priorität des Klimaschutzes - Wohngebiete möglichst nahe der S-Bahn zu entwickeln. Dies ist für die Bereiche „Heuweg-Süd“ und „Heuweg-West“ in besonderer Weise gegeben.

Der Bereich „Heuweg-Süd“ ist im aktuellen Flächennutzungsplan von 2008 mit ca. 3,26 ha enthalten.

Der Bereich „Heuweg-West“ war in einem Entwurf für diesen Flächennutzungsplan ebenfalls mit zirka 5 ha enthalten. Nur weil das der Stadt Rutesheim vom Verband Region Stuttgart damals maximal zugestandene insgesamt Flächenkontingent für den Zeitraum bis 2025 überschritten und alle Flächen konkret im Flächennutzungsplan darzustellen waren, wurde diese Fläche „Heuweg-West“ in der finalen Endfassung für diesen Flächennutzungsplan wieder herausgenommen.

Der Bereich „Heuweg-West“ liegt nicht in einem Regionalen Grünzug des Regionalplans und diese Fläche wird vom Verband Region Stuttgart aufgrund der S-Bahn-Nähe wie vorstehend dargestellt sehr positiv bewertet und unterstützt.

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 wird jedoch hier noch nicht selbst im Grunderwerb aktiv tätig. Sie wird insofern auf die Grundstückseigentümer in diesem Bereich noch nicht aktiv zugehen. Lediglich 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 nach den aktuellen Wohnbauflächen im „Bosch-Areal“ und in den „Krautgärten Perouse“ 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, wie zum Beispiel die Bildung von Abschnitten, 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.

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Die Satzung hat keine Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen:	Nein	Haushaltsmittel ausreichend:	Wählen Sie ein Element aus.
Produktsachkonto:	Produkt	Sachkonto	Maßnahme
(mehrere Konten und Produkte bitte unter-einander angeben)	xx.xx.xxxx	xxxx xxxx	xxx
Bewilligte Haushaltsmittel:	Wählen Sie ein Element aus.	Betrag:	xxx.xxx Euro
ÜPI / API Mittel	Wählen Sie	Betrag:	xxx.xxx Euro

	ein Element aus.		
--	---------------------	--	--