Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch - Perouse "A la Prisa"

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 (Perouse „A la Prisa“) in dem städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind, ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beiliegende Lageplan vom 21.11.2022 maßgebend. Der Lageplan vom 21.11.2022 und die Begründung vom 21.11.2022 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, 13.12.2022

Susanne Widmaier
Bürgermeisterin

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

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch - Perouse "A la Prisa"

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. Unser Waldenserort Perouse ist durch sehr umfangreiche und kostenträchtige Maßnahmen zur vollständigen Entlastung vom vormaligen enormen Durchgangsverkehr für das Wohnen sehr attraktiv geworden und nicht zuletzt wurden auch mit dem Neubau / Erweiterung des Kindergartens Perouse 2022 die notwendigen Kapazitäten bei der Bildung und Betreuung der Kinder bis zum Schuleintritt für weiteren Wohnungsbau in Perouse geschaffen. Auch ist dieses Gebiet dank der neuen Bushaltestellen Wilhelm-Kopp-Straße sehr gut an den ÖPNV angebunden (15-Minuten-Takt der Firma Seitter). Auch eignet sich die Heimsheimer Straße seit dem Bau der Ostumfahrung Perouse und der erfolgten Abstufung dieser früheren Landesstraße L 1179 zu einer Gemeindestraße und Aufstufung der Steinbruchspange zur Landesstraße L 1179 mit heute nur noch rd. 1.000 Kfz pro Tag sehr gut für die verkehrliche Erschließung dieses Gebiets und für das Radeln in allen Richtungen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan von 2008 ist nur in etwa die nördliche Hälfte in diesem Bereich für das künftige Wohnen dargestellt und aufgenommen. Die hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden 15 Grundstücke unterliegen damit nur in etwa bis zu ihrer Mitte dem Allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Nr. 5 BauGB. Das erschwert die praktische Umsetzung dieses Vorkaufsrechts bei evtl. Verkaufsvorgängen. Aufgrund der vorstehend genannten guten Gründe ist es grundsätzlich möglich und durchaus auch sinnvoll, zu gegebener Zeit diese Grundstücke nicht zu teilen, sondern sofern möglich sie insgesamt für das Wohnen zu entwickeln.

Dieser Bereich in Perouse „A la Prisa“ wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und er liegt nicht in einem Regionalen Grünzug des Regionalplans.

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 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 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, 21.11.2022

Susanne Widmaier
Bürgermeisterin

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