

**BU Nr. 054/2023**

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB für den Bereich "Schönbühl" im Stadtteil Beutelsbach
- Aufhebung Satzung Vorkaufsrecht Bereich "Schönbühl - Saffrichhof"
- Beschluss Satzung über besonderes Vorkaufsrecht Bereich "Schönbühl"

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	20.04.2023	öffentlich
Gemeinderat	04.05.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Schönbühl - Saffrichhof“ in den Stadtteilen Beutelsbach und Schnait, am 31.07.2014 im Gemeinderat beschlossen (BU 130/2014) und ortsüblich bekannt gemacht am 06.08.2014, wird aufgehoben.
2. Für den Bereich „Schönbühl“ im Stadtteil Beutelsbach wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit erneuerbaren Energien eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß Anlage beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Außerkrafttreten der bisherigen Vorkaufsrechtssatzung „Schönbühl - Saffrichhof“ und den Beschluss der Vorkaufsrechtssatzung „Schönbühl“ gemäß § 4 GemO öffentlich bekannt zu machen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	Eigenleistung Stadtplanungsamt
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

- 4.2 Planen, Bauen
- 4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur
- 4.7.1 Energie und Klima – Energiesicherheit, Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Verfasser:

24.03.2023, Stadtplanungsamt, Wagner

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	11.04.2023	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	06.04.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	05.04.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Sachdarstellung und Begründung

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen allgemeinem und besonderem Vorkaufsrecht für die Gemeinden.

1. Der Stadt steht im Bereich des Bebauungsplans „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“ sowie der weiteren Flächen im Gewann Schönbühl in den Stadtteilen Beutelsbach und Schnait kein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Gemäß § 24 BauGB steht den Gemeinden ein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke in folgenden Fällen zu:
 - Nr. 1 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt sind,
 - Nr. 2 in einem Umlegungsgebiet,
 - Nr. 3 in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
 - Nr. 4 im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
 - Nr. 5 im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
 - Nr. 6 in Gebieten, die nach §§ 30, 33 und 34 Abs. 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,
 - Nr. 7 in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten,
 - Nr. 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 einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Keiner dieser Fälle liegt hier vor. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde – über § 24 BauGB hinaus – in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

2. Es besteht eine Vorkaufsrechtssatzung „Schönbühl – Saffrichhof“ vom 06.08.2014 (siehe BU 130/2014), die jedoch aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen mit der geänderten Zielsetzung in der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“ nicht mehr aktuell und somit nicht mehr relevant ist. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zum Gebiet "Schönbühl - Saffrichhof" soll hiermit aufgehoben werden.

3. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanverfahrens „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“ sind insbesondere die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien und die Renaturierung des ehemaligen Jugendheims Schönbühl. Mit den jüngsten Gesetzesänderungen auf Bundes- und Landesebene wurde klargestellt, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt. Ferner hat sich die Stadt Weinstadt das Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Um die gesetzlichen Zielvorgaben zu erreichen, muss der Ausbau der erneuerbaren Energien auf kommunaler Ebene vorangetrieben werden. Zur planerischen Sicherung dieses Ausbaus soll der Bebauungsplans Schönbühl 2. Änderung und Erweiterung aufgestellt werden.

Einerseits besteht ein Risiko von Fehlentwicklungen auf den Flächen des ehemaligen Jugendheims auf dem Schönbühl. Andererseits wurde das Schönbühlareal in der aktuell laufenden Bearbeitung zur gesamtäumlichen Konzeption mit Potentialanalyse für Freiflächenphotovoltaikanlagen als Potenzialfläche identifiziert.

Ohne bauplanungsrechtliche Steuerung und Sicherung des Gebiets besteht die Gefahr, dass Maßnahmen und Bauprojekte entstehen, die nicht den Zielsetzungen der Stadt Weinstadt entsprechen. Dies könnte Investoren auf den Plan rufen, die das Grundstückeigentum erwerben und städtebaulich ungeordnete bauliche Vorhaben durchsetzen möchten.

Dies soll vermieden werden. Der Erlass der besonderen Vorkaufsrechtssatzung und die Ausübung des Vorkaufsrechts im Bedarfsfall ist daher erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und einen abgestimmten Ausbau der erneuerbaren Energien zu gewährleisten.

4. Die grundrechtlich geschützten Interessen der Eigentümer, insbesondere die Veräußerung des Eigentums im Wege der Vertragsfreiheit an Dritte, wiegen schwer. Sie sind zu berücksichtigen. Jedoch haben auch die von der Stadt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen und der geordnete Ausbau der erneuerbaren Energien erhebliches Gewicht. Den Eigentümern wird die Veräußerung zudem nicht verboten, sondern nur eine Eintrittsmöglichkeit der Stadt zu den im Gesetz vorgegebenen Bedingungen und Steuerungsmöglichkeiten geschaffen. Da die Stadt in diesem Gebiet die genannten städtebaulichen Maßnahmen in Betracht zieht, soll unter Abwägung dieser und aller sonstigen privaten und öffentlichen Interessen mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine besondere Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken erlassen werden. Mit dieser Satzung wird die Option eröffnet, in künftig bestehende Kaufverträge einzutreten und damit die eigentumsrechtliche Übertragung zugunsten der Gemeinde zu realisieren.

Anlagen

- A1 Satzung Vorkaufsrecht „Schönbühl“ – Satzungstext
- A2 Satzung Vorkaufsrecht „Schönbühl“ – Lageplan vom 24.03.2023