Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 26.02.2025

Vorlagen-Nr. 011/2025

Aktenzeichen: 623.253

Sachbearbeiter: Frau Häfner

Sanierung Ortskern II
- Erlass einer Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs.1 BauGB

externer Bericht: ☒ **nein** ☐ **ja**

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes Mainhardt „Ortskern II“ die folgende Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch:

Satzung
der Gemeinde Mainhardt

über ein

besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
für den Bereich „Ortskern II“

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Mainhardt in öffentlicher Sitzung am XXXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Mainhardt in dem in § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan der STEG mit Datum vom 06.02.2025 (Originalmaßstab M 1:1.000) umrandet dargestellt. Er ist Bestandteil dieser Satzung. Er deckt sich mit der Abgrenzung des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern II“.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mainhardt, den XXXX

Damian Komor
Bürgermeister

Sachverhalt:

Den Gemeinden stehen gemäß §§ 24 bis 28 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gesetzliche Vorkaufsrechte zu. Dabei umfasst § 24 das Allgemeine Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke sowie für Flächen oder Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt ist sowie im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches, einer Stadtumbau- oder Erhaltungssatzung.

Gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen weiterhin im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans für unbebaute Flächen im Außenbereich, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist sowie in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.

§ 25 ermächtigt die Gemeinden zum Erlass von Besonderen Vorkaufsrechtssatzungen. Hierdurch kann das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans begründet werden (§ 25 Abs. 1 Ziff. 1), sowie für Grundstücke in Gebieten, für die die Gemeinden städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen (§ 25 Abs. 1 Ziff. 2).

Eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 ermöglicht der Gemeinde Mainhardt also den Erwerb von Grundstücken in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, sofern das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

In den Bereichen, für die das Vorkaufsrecht gelten soll, sind erhebliche städtebauliche Missstände vorhanden und es ist notwendig, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherstellung der städtebaulichen Ziele, wie sie in § 1 Absätze 5 und 6 BauGB aufgezählt sind, Sanierungs- oder Bauleitpläne aufzustellen.

Mit dem integrierten gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2022 wurden städtebauliche Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des Ortskerns von Mainhardt dargelegt. Die für das Vorkaufsrecht vorgesehenen Bereiche haben durch ihre Lage und Nutzung erhebliche Bedeutung für die Erreichung dieser Ziele. Besonderer Fokus liegt auf der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte sowie der Stärkung der Wohnfunktion durch Innenentwicklung.

Finanzielle Auswirkungen:

keine