

# Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 442/2019

Teningen, den 10. April 2019

---

**Federführender Fachbereich:** Fachbereich 2 (Planung, Bau, Umwelt)

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat (öffentlich)	21.05.2019	Beschlussfassung
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	07.05.2019	Vorberatung

---

## **Betreff:**

Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kronenplatz/L 114, Gemarkung Teningen,, mit Ausnahme der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke

## **Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Der Gemeinderat beschließt folgende

### Satzung der Gemeinde Teningen

über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114, Gemarkung Teningen“ mit Ausnahme der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke

Auf Grund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat der Gemeinde Teningen in seiner öffentlichen Sitzung am xx 2019 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

### § 1

#### Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Teningen steht in dem im § 2 näher bezeichneten Gebiet, für das städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

### § 2

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf den räumlichen Geltungsbe-

reich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114, Gemarkung Teningen“, soweit sich die Grundstücke nicht in einem förmlich festgelegten Saniierungsgebiet befinden. Im Einzelnen umfasst der räumliche Geltungsbereich der Satzung folgende Grundstücke: Flst.Nrn. 19, 20, 20/1, 21, 23, 25, 25/1, 25/2, 26, 27, 28, 10/2, 10/65, 340/3, 340/4 (Teil), 11, 18/1 (Teil), 18/2, 119/1 (Teil), 119/2 (Teil), 117 (Teil) 205, 205/1, 118, 38 (Teil), 33/2, 35, 35/1 und 36.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan vom 30.04.2019.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und 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 innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt 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.

Teningen, den 21.05.2019

Heinz-Rudolf Hagenacker  
Bürgermeister

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 10 Ja, 0 Nein, 2 Enthaltungen]

#### **Erläuterung:**

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zusteht. Ziel einer solchen Vorkaufssatzung ist es, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen mittels Grunderwerb durch die Gemeinde zu sichern.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB soll den Gemeinden "durch eine ausschließlich an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung ermöglichen". Ziel ist es, den Gemeinden die Möglichkeit zu verschaffen, in einem bestimmten Bereich bereits im Vorfeld städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke zu dem Zweck kaufen zu können, die dort erwogenen Maßnahmen leichter durchführen zu können. Diese Zielsetzung des Vorkaufsrechts wird in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dadurch verdeutlicht, dass die

Satzung "zur Sicherung" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen muss. Damit stellt das Gesetz klar, dass das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht zur Erleichterung des allgemeinen Grunderwerbs eingeräumt ist, sondern ausschließlich als Mittel zur Sicherung der von ihr in dem betreffenden Bereich in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen.

Es muss sich um ein künftig zur Entwicklung anstehendes Gebiet handeln, in dem "irgendwo" städtebaulich relevante Umplanungen, insbesondere Umnutzungen vorgesehen sind. Einer Konkretisierung in dem Sinne, dass bestimmte detaillierte Maßnahmen mit präzisen zeitlichen Vorstellungen unumstößlich eingeplant sind, bedarf es nicht. Es genügt, ist aber auch erforderlich, dass die gebietsbezogenen Planungsziele (objektiv) in groben Umrissen sichtbar und grundsätzlich auch - rechtlich wie tatsächlich - realisierbar sind und dass die Gemeinde (subjektiv) ernsthaft beabsichtigt, diese Ziele auch in absehbarer Zukunft zu verwirklichen. Die objektiven Planungsziele und die konkrete Planungsabsicht können sich aus übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder aus den eigenen städtebaulichen gemeindlichen Entwicklungszielen ergeben, wie sie etwa in einem Flächennutzungsplan oder gar einem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss niedergelegt sind. Darüber hinaus können auch unterhalb dieser Schwelle liegende informelle Rahmenpläne genügen.

Im vorliegenden Fall sind die städtebaulichen gemeindlichen Entwicklungsziele mit dem Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114, Gemarkung Teningen“ beschlossen worden. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht umfasst das Gebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 113, Gemarkung Teningen“ mit Ausnahme der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke Riegeler Straße 3 und Riegeler Straße Nr. 5. Für diese beiden Anwesen besteht bereits ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Vorkaufsrecht auf Grund eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes). Soweit für diesen Bereich die Planziele aus dem Aufstellungsverfahren „Kronenplatz / L 114“ bezüglich der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss gelten sollen, sind die Sanierungsziele entsprechend zu ergänzen. Die Anwesen Riegeler Straße 1 und Riegeler Straße 1a liegen nicht im Sanierungsgebiet und wurden in die Satzung für ein besonderes Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB einbezogen.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung das städtebauliche Ziel, für das im Ortszentrum befindliche Plangebiet einen hochwertigen gewerblichen Nutzungsmix in den Erdgeschossen sicherzustellen und auf diese Weise „Trading-Down-Effekten“ vorzubeugen. Dieser zentrale Bereich im Ortskern soll auch weiterhin ein Anziehungspunkt mit Geschäften und gewerblichen Nutzungen bleiben. Dadurch soll der Ortskern von Teningen vitalisiert und seine städtebauliche Funktion als Kommunikationszentrum gestärkt werden.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen im Sinne von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zählen danach alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Die Gemeinde erhält durch diese Regelung die Möglichkeit, bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke zu erwerben. Das Instrument des Vorkaufsrechts stellt der Gesetzgeber ihr indes nicht als Mittel einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von Grundstücken zur Verfügung, die zur Umsetzung der von ihr betriebenen Bauleitplanung ersichtlich nicht benötigt werden. Förmlich konkretisierter Planungsabsichten bedarf es nicht. Die Gemeinde muss jedoch Planungsvorstellungen haben, die zum Ausdruck bringen, welche städtebaulichen Maßnahmen zur Lösung des zugrunde gelegten Konflikts

in Betracht kommen.

Für eine tatsächliche Entwicklung reicht es nicht aus, das Gebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kronenplatz / L 114, Gemarkung Teningen“ mit Ausnahme der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke lediglich zu überplanen. Dies ergibt sich daraus, dass Bebauungspläne Angebotspläne sind: Die begünstigten Bauherrn dürfen bauen, sind aber nicht dazu verpflichtet.

Derzeit steht in diesem zentralen, bereits bebauten Bereich der Ortsmitte von Teningen ein Generationenwechsel an, in dessen Rahmen die Grundstücke nach den bisherigen Erfahrungen zu Höchstpreisen weiterverkauft werden ohne Rücksicht auf die Art der geplanten Nutzung. In den letzten Jahren ist ein Trend zu beobachten, dass Käufer eine rücksichtslose Gewinnmaximierung durch Vermietung an eine maximale Anzahl von Personen praktiziert haben (z.B. indem eine Wohnung zimmerweise zu Höchstpreisen vermietet wird). So war Anlass für die 2. Bebauungsplanänderung ein Antrag auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss der früheren Gaststätte Sonne (Saal mit Bühne, Restaurant, Frühstücks- und Aufenthaltsraum) auf den Grundstücken Flst.Nrn. 19 und 26, mit dem auch das Erdgeschoss in einen Beherbergungsbetrieb mit einer maximalen Anzahl von Einzelzimmern für Leiharbeiter umgenutzt werden sollte.

In dem räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht existieren zahlreiche alte Bestandsgebäude, in denen in der Regel nur eine kleinräumige Nutzung möglich ist. Zudem besteht die Besonderheit, dass viele Gebäude städtebauliche Mängel aufweisen und sanierungsbedürftig sind. Zudem gibt es einige Leerstände zu verzeichnen. Aus diesen Gründen ist auf einzelnen Grundstücken bereits ein Trading-down-Effekt eingetreten, auf anderen Grundstücken droht ein Trading-down-Effekt durch anstehende Verkäufe einzutreten.

Die Erfolgsaussichten, dieser negativen Entwicklung entgegenzutreten und die gemeindlichen Planungsziele zu verwirklichen, hängen deshalb wesentlich davon ab, dass die Gemeinde bereit ist, eine aktive Grundstückspolitik zu betreiben und wichtige zum Verkauf anstehende Schlüsselgrundstücke für die weitere Entwicklung des Gebiets „Kronenplatz / L 114, Gemarkung Teningen“ aufzukaufen. Nur dann hat es die Gemeinde selbst in der Hand, die weitere Entwicklung dieser Grundstücke in ihrem Sinne wirksam zu beeinflussen.

**Anlage:**

Abgrenzungsplan vom 30.04.2019 zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht