

Sitzung	<b>Gemeinderat</b>	<b>23.05.2017</b>	öffentlich beschließend
---------	--------------------	-------------------	-------------------------

Amt/Sachgeb.:	<b>Stadtbauamt</b>	Vorlagen Nr.:	<b>2017/0063</b>	<b>TOP</b>
Verfasser:	<b>Jens Hofmann</b>	AZ:	<b>623 600 JH/Tr</b>	
Datum:	<b>15.05.2017</b>			
<b>HH-Auswirkung</b>	<b>überplanmäßig</b>	<b>außerplanmäßig</b>	<b>NachtragsHH notwendig</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

## Wohnbauflächenentwicklung

### - Erlass von Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht

#### BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Zur Sicherung der Wohnbauflächenentwicklung in Weilheim werden besondere Vorkaufsrechte gem. § 25 (1) Nr. 2 BauGB für die innerhalb der Geltungsbereiche (vgl. Anlagen 1.2, 2.2, 3.2, 4.2) liegenden Flurstücke und Teile von Flurstücken beschlossen.
2. Der Gemeinderat erlässt die Satzungen über besondere Vorkaufsrechte gem. § 25 (1) Nr. 2 BauGB wie in den Anlagen 1.1, 2.1, 3.1, 4.1 abgedruckt.

Johannes Züfle  
Bürgermeister

#### Anlage(n):

- 2.1 Satzung „Gänsweide III“
- 2.2 Lageplan vom 16.05.2017 mit Geltungsbereich der Satzung
- 2.3 Satzung „Pföller, Beim Bäumle, Beim Pfarrgarten, Baumgart“
- 2.4 Lageplan vom 16.05.2017 mit Geltungsbereich der Satzung
- 3.1 Satzung „Kotzen“
- 3.2 Lageplan vom 16.05.2017 mit Geltungsbereich der Satzung
- 4.1 Satzung „Torrechtsgarten, Boden“
- 4.2 Lageplan vom 16.05.2017 mit Geltungsbereich der Satzung

## **A Vorgang**

## **B Sach- und Rechtslage**

Aktuell besteht in weiten Teilen des Landes akuter Wohnraummangel – insbesondere im Großraum Stuttgart ist die Lage sehr angespannt. Die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen ist deshalb ein sehr wichtiges Ziel der Stadtentwicklung.

Vor dem Einstieg in konkrete Planungen sollen nun die zukünftigen Potenzialflächen gesichert werden, um vorgezogene Spekulationsgeschäfte zu unterbinden bzw. zu erschweren. Dies ist insbesondere wichtig, um auch zukünftig bezahlbare Bauflächen von Seiten der Kommune bereitstellen zu können.

Der nächste Schritt ist die Untersuchung der Potenzialflächen hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen möglicher Baugebietsentwicklungen sowie die Erhebung der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Parallel dazu ist der Einstieg in die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Nachfolgend aufgeführte konkrete Schritte wären bis zum Verkauf und einer anschließenden Bebauung notwendig:

- Standortplanung (Gesamtkonzept)
- Flächennutzungsplanänderungsverfahren
- Aufkauf (ggf. Umlegung) von Flächen
- Bebauungsplanung und Erschließung

Zur Sicherung der geplanten Bauflächenausweisung und einer sich daran anschließenden Erschließung ist es erforderlich, dass die Stadt bereits jetzt die Möglichkeit schafft, bei Eigentumsübergängen von Grundstücken, diese ggf. für die spätere bauliche Nutzung zu erwerben. Da derzeit nicht absehbar ist, wie groß eine erste Flächenausweisung sein könnte und an welcher Stelle diese dann liegen würde, muss der Geltungsbereich die in den Anlage 2 bis 5 umgrenzten Flächen umfassen.

Die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt Weilheim an der Teck gem. § 25 Abs. (1) Nr. 2 BauGB dient folgendem Zweck:

- Durch vorbereitenden Grunderwerb durch die Gemeinde soll eine zügige Durchführung von beabsichtigten Wohnbauflächenentwicklungsmaßnahmen ermöglicht werden.
- Unerwünschte Nutzungen sollen verhindert werden.
- Soweit notwendig, sollen Nachbargrundstücke zur Arrondierung erworben werden, damit eine sinnvolle Bodenordnung und anschließende Neubebauung ermöglicht werden kann.
- Bodenspekulationen, die evtl. im Hinblick auf eine Neuordnung/Neubebauung zu befürchten sind, sollen verhindert werden. Es wird von der Satzung eine ausgeglichene Wirkung auf die Bodenpreise im Gebiet erwartet.
- Der Grunderwerb für Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung von unzugänglichen und schwierigen Erschließungsverhältnissen soll erleichtert werden.

Hinweis zu § 25 (1) Nr. 2 BauGB:

Die Gemeinde kann 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.

Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bezieht sich auf sämtliche einer Gemeinde zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebiets obliegenden Aufgaben. Darunter fallen alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen, vorausgesetzt, sie weisen einen städtebaulichen Bezug auf. Dazu zählen insbesondere – ohne hierauf beschränkt zu sein – die Vorbereitung, Planung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen, zu deren Durchführung die Gemeinde das Städtebaurecht anwendet (z. B. Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete durch Bauleitplanung, Erwerb von Flächen für künftige Straßen oder sonstige Verkehrswege auf der Grundlage einer gemeindlichen Verkehrspolitik, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen usw., Entwicklung oder Erneuerung von Stadtquartieren, vor allem künftige Sanierungs-, Umlegungs-, Erhaltungs-, Stadtumbaugebiete, Entwicklungsbereiche, die der Sicherung der für die Wohnumfeldverbesserung oder den Ersatzwohnungsbau benötigten Flächen).

Aus diesen Grundsätzen ergibt sich, dass das „besondere Vorkaufsrecht“ auch für zukünftige Wohnbauflächen anwendbar ist.

**C      Finanzielle Auswirkungen**

Ggf. Aufwendungen für die Ausübung von Vorkaufsrechten.