

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 10.04.2019

Sitzung des Gemeinderates am 12.04.2019

öffentlich

**Sitzungsvorlage 40/2019****Erlass einer Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für die Ortsmitte Nordheim**Sachverhalt:

Seit vielen Jahren arbeitet die Gemeinde an der Innenentwicklung von Nordheim und Nordhausen. Dieses Bemühen entspricht der Forderung aller im Gemeinderat vertretenen Fraktionen und auch den Zielen des gemeinsam mit der Bürgerschaft erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzeptes 2030.

Wie sich an einigen positiven Beispielen ablesen lässt, ist Innenentwicklung im hier gemeinten Sinne regelmäßig verbunden mit einer zeitgemäßen Neugestaltung bzw. Neuordnung von Grundstücken. Das ist insbesondere dann, manchmal auch NUR dann möglich, wenn es der Gemeinde gelingt, Eigentümerin der notwendigen Grundstücksflächen zu werden. Neben guten Beispielen für gelungene Entwicklung nach vorausgegangenem Grunderwerb durch die Gemeinde gibt es auch einige Beispiele, wo mangels Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde ungute Verhältnisse zementiert wurden oder sich gar weiter verschlechtert haben.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) zum Vorkaufsrecht der Gemeinden verwiesen.

Gem. § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht erlassen. Damit soll es der Gemeinde ermöglicht werden, eine langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen.

Unter diesem Aspekt sind in Nordheim besonders mögliche neue Sanierungsgebiete im Bereich von Kelter-/Kirch- und Talstraße zu sehen. In diesen Straßen besteht sowohl an der Bausubstanz der angrenzenden Bebauung als auch im Bereich der Erschließungsstraßen Sanierungsbedarf, der im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme beseitigt werden kann.

Aber auch die langfristige Sicherung eines innerörtlichen Grünzuges, der im Flächennutzungsplan bereits vor Jahren manifestiert wurde, zählt hierzu. Bereits bei den Planungen zum „Blumensommer 2003“ wurden Überlegungen angestellt, den Grünzug entlang des Katzentalbaches bis zur Mündung aufzuwerten. Aus Kostengründen wurde dies aber damals nur teilweise umgesetzt.

Durch derzeit laufende Untersuchungen zum Starkregenmanagement, aber auch durch den beauftragten Gewässerentwicklungsplan werden Aufgaben erwachsen, die einen zielgerichteten Erwerb zur späteren Umsetzung erforderlich machen.

Ist ein besonderes Vorkaufsrecht festgesetzt, kann es die Gemeinde ausüben, wenn die konkrete Einzelfallprüfung ergibt, dass der Erwerb sinnvoll erscheint, um die Erreichung der städtebaulichen Ziele zu erleichtern. Eine Verpflichtung, das Vorkaufsrecht auszuüben, besteht nicht.

Die Verwaltung schlägt aus den genannten Gründen vor, für nachfolgend genannte Bereiche (vgl. anhängende Karte) eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu erlassen:

- für Flächen im innerörtlichen Bereich entlang der Tal-, Kirch- und Kelterstraße zur Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen in künftigen Sanierungsgebieten,
- für Flächen entlang des Katzentalbaches im Bereich zwischen Wilhelmstraße und Rathauspark und im Bereich der Kapellengärten zur Sicherung und Gestaltung eines innerörtlichen Grünzuges,

- für Flächen entlang der Lauffener Straße zwischen Kreuzungsbereich Haupt-/Lauffener Straße und Süd-/Lauffener Straße zur Sicherung städtebaulicher Ziele bei der Neuordnung sowie zur Sicherung und Gestaltung eines innerörtlichen Grünzuges,
- für Flächen an der Südstraße im Bereich der Einmündung Brenngasse und Hausener Straße zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Entwicklung wird folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB erlassen:

Gemeinde Nordheim

Landkreis Heilbronn

**Satzung**  
**über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB**  
**auf Markung Nordheim**

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 698) hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim am 12.04.2019 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB auf Gemarkung Nordheim beschlossen:

§ 1

Anordnung des Vorkaufsrechts und räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeine Nordheim steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf Gemarkung Nordheim im Bereich der im beigefügten Lageplan der Gemeinde Nordheim vom 12.04.2019 gekennzeichneten Flächen ein besonderes Vorkaufsrecht zu. Die Gebietsgrenzen sind bandiert. Der Lageplan vom 12.04.2019 wird als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung tritt somit an dem nach der Bekanntmachung folgenden Werktag, am 20.04.2019, in Kraft. Nach der öffentlichen Auslegung kann jedermann die Satzung während der Dienststunden beim Bürgermeisteramt Nordheim, Hauptstraße, 24-1 Zimmer 12 einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Hinweis:

I. Eine Satzung, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen ist, gilt ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen (§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S 698)

II. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind.

2. Der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde Nordheim unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 dieses Hinweises geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 dieses Hinweises genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen (§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S 698).

III. Auf die Vorschriften des § 28 Abs. 6 des Baugesetzbuches (i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) über die Entschädigung, auf § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit und § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

IV.

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung

bei der Aufstellung dieser Satzung sind unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich – in den Fällen Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren – seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Nordheim geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

gez.

Schiek

Bürgermeister