

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 234/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	11.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	25.10.2022

Betreff:

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden
Planbereiche: 21.02 und 21.03

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden wird gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Begründung:

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden plant die Stadt Winnenden die Realisierung eines Wohnquartiers mit modernen, innovativen Wohnformen und Mobilitätskonzepten sowie eines Kinderhauses, eines öffentlichen Spielplatzes und Retentionsflächen, angelegt als öffentlichen Grünflächen, die der Versickerung des Oberflächenwassers dienen.

Das Gewann Rot ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und anschließende Wohngebiete ("Adelsbach I" und "Wohnquartier Hungerberg Abschnitt "A" in Winnenden-Stadt") geprägt. Das Plangebiet bildet einen regionalen Wohnbauschwerpunkt. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Gewanns Rot sicherzustellen und Erschwernisse oder Gefährdungen der späteren Umsetzung der städtebaulichen Planung im Gebiet zu vermeiden, wurde dem Gebiet mit Beschluss des Gemeinderats vom 31. März 2020 eine Vorkaufrechtssatzung auferlegt.

In Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Damit soll die Stadt bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in die Lage versetzt werden, Grundstücke zu kaufen, um spätere Maßnahmen durchführen zu können.

Diese Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall sinnvoll und erforderlich, um bereits frühzeitig die Vorbereitung und Durchführung der künftigen städtebaulichen Gestaltung sicherzustellen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist so abgegrenzt, dass alle Grundstücke erfasst sind, die für eine künftige ganzheitliche städtebauliche Ordnung bzw. Neuordnung im Bereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans „Adelsbach II“ erforderlich sind.

Auf Grundlage der Satzung kann die Stadt Winnenden, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, ein Vorkaufsrecht ausüben. Sobald die Stadt eine ordnungsgemäße Mitteilung über einen rechtswirksamen Kaufvertrag erhält, hat sie binnen einer zweimonatigen Frist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sind und zu entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Stadt den zu bezahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in

einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Die bestehende Vorkaufsrechtssatzung wurde am 31. März 2020 (erste Sitzung des Gemeinderats während der Pandemie als Notsitzung) beschlossen. Ein einzelner Vorkaufsrechtsfall wird derzeit gerichtlich überprüft. Das Landgericht Stuttgart hat im Schriftwechsel mit den Parteien Zweifel an der Gültigkeit der beschlossenen Satzung aufgrund des Beschlusses in einer Notsitzung, die nicht ordnungsgemäß zustande gekommen sein soll, geäußert. Um der Stadt für die Zukunft weiterhin eine rechtlich tragfähige Grundlage für die Anwendung des Vorkaufsrechts zu erhalten, sollte die Satzung daher umgehend erneut beschlossen werden.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☒	Ja positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☒ erheblich ☐

Begründung / Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs an.

Verwaltungsaufwand:	
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein ☒ Ja ☐ Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐ Verwaltungsaufwand wird reduziert

Anlagen:

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden (Anlage 1)

Lageplan für die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden (Anlage 1a)