Stadt Lohmar
Die Bürgermeisterin

[X] Beschlussvorlage
[ ] Ergänzungsvorlage
[ ] Mitteilungsvorlage

öffentlich

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63 / 63/ti	18.02.2021	BV/21/3168

▼ Beratungsfolge		▼ Sitzungstermin
1.	Rat	15.03.2021

Tagesordnungspunkt/Betreff

Vorkaufsrechtssatzung Donrath
hier: Beschluss der der Erweiterung der geltenden Satzung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Lohmar beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts „Lohmar-Donrath“ als Satzung.

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext sowie der Darstellung des Geltungsbereichs (Anlage 1). Ihr ist eine Begründung beigefügt (Anlage 2).

Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die bisherige Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 17.05.2019 „Lohmar-Donrath, Bebauungsplan Nr. 64“ außer Kraft.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
[ ] einstimmig	[ ] mit Stimmenmehrheit	**ja**	**nein**	**Enthaltungen**	[ ] laut Beschluss-vorschlag	[ ] abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung

1. Sachverhalt

Mit Beschluss vom 15.05.2019 hat der Rat bereits die Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts „Lohmar-Donrath, Bebauungsplan Nr. 64“ erlassen.

Im Wesentlichen wird auf die vorhergehenden Beratungen zum Bebauungsplan 64 in Donrath verwiesen. Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Ortsteils ist die Schaffung einer neuen, hochwertigen, urbanen Mitte. Mit dem Neubau von Wohneinheiten, dem Ausbau der Nahversorgung, der landschaftsarchitektonischen Aufwertung des Gebietes bei Sicherung und Verbesserung vorhandener Infrastruktur soll ein Beitrag für eine neue Dorfkultur in Donrath geleistet werden.

Mit der Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll die Umsetzung dieser Zielsetzung erreicht werden.

Der Verwaltung wurde nun bekannt, dass das Grundstück Pappelallee 2, Gemarkung Halberg, Flur 15, Flurstück 391 veräußert werden soll. Dieses bislang minder genutzte Grundstück steht in engem räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet und sollte in die städtebauliche Gesamtbetrachtung einbezogen werden.

Planungsrechtlich ist hier eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Änderung der bisherigen Satzung dahingehend, dass das Grundstück einbezogen wird.

Das Ziel der Satzungsvorkaufsrechte liegt – ebenso wie beim allgemeinen Vorkaufsrecht – darin, die Umsetzung von Bebauungsplänen oder weiterer städtebaulicher Maßnahmen zu sichern. Durch das Vorkaufsrecht können Probleme in der Bauleitplanung für den Fall, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, verhindert werden. Des Weiteren kann dadurch die Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen u.U. vereinfacht werden.

Vorkaufsrechte können grundsätzlich nur ausgeübt werden, wenn diese durch das wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sind, das heißt, wenn mit dem Grundstückserwerb in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Das kann beispielsweise auch dann gegeben sein, wenn ein privater neuer Eigentümer eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht in gleicher Weise erwarten lässt, als wenn diese durch die Stadt erfolgen würde.

Dieses öffentliche Interesse ist auch für das Grundstück Pappelallee 2 festzustellen.

Weil das Vorkaufsrecht nur dann ausgeübt werden kann, wenn die Ausübung durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, müssen die städtebaulichen Maßnahmen, die von der Satzung erfasst werden sollen, rechtmäßig sein.
Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Maßnahme mit höherrangigem Recht vereinbar ist.

So muss z.B. geprüft werden, ob sie mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar bereits als Gemischte Bauflächen dargestellt. Der Erlass eines Bebauungsplanes mit dem Inhalt Mischgebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit unterliegt die Entwicklung der Fläche der Planungshoheit der Kommune.

Bei der Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Im Hinblick auf das Sicherungsbedürfnis für die beabsichtigte städtebauliche Maßnahme (hier: B-Plan und angrenzende Bereiche) ist insbesondere zu prüfen, ob der Geltungsbereich der Satzung im wesentlichen Grundstücke erfasst, deren Weiterveräußerung an Dritte den mit der Maßnahme verfolgten Zweck erschweren würde. Grundstücke, die dazu nicht erforderlich sind dürfen nicht einbezogen werden.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 64 Donrath zu Grunde gelegt. Ausgenommen wurden die Flurstücke, die bereits im Eigentum der Stadt Lohmar sind. Ergänzend wurde das Grundstück Gemarkung Halberg, Flur 15, Flurstück 391 in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses bisher mindergenutzte Grundstück liegt im direkten räumlichen Zusammenhang zur Entwicklungsfläche im Bebauungsplan 64 Donrath und soll in die Gesamtplanung einbezogen werden.

Die Erweiterung der Satzung ist als Erlass einer neuen Satzung formuliert, die bisherige Satzung tritt mit Bekanntmachung außer Kraft.

Aufgrund der Dringlichkeit wurde mit dem Ausschussvorsitzenden des für die Vorberatung zuständigen Sonderausschusses Donrath und den Fraktionsvorsitzenden im Vorfeld abgestimmt, dass der Beschlussvorschlag direkt dem Rat vorgelegt wird.

ANLAGEN

1. Satzungsentwurf

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Maßnahmen einleiten um die Fläche im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung nach zu nutzen.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Bekanntmachung des Satzungsentwurfs, Prüfung bei Verkauf, ob Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll.

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Personalkosten, Bei Ausübung des Vorkaufsrechts Kosten für Erwerb der Liegenschaften

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Gewährleistung einer ausgewogenen Stadtentwicklung

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ☐ ja

☒ nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden ☒ nein

Claudia Wieja