

Antrag der Unabhängigen Bürgerliste zur Gemeinderatssitzung

am 24.9.2018

Der Gemeinderat befasst sich in einer Gemeinderatssitzung mit der Frage, ob und wenn ja für welche Grundstücke im Gemeindegebiet im Sinne einer Entwicklung innen vor außen ein Satzungsverkaufsrecht zugunsten der Gemeinde beschlossen werden soll.

Begründung

Im Rahmen des Workshops "Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen - Bebauung gemeindeeigener Grundstücke" wurde angesprochen, dass im Sinne einer Entwicklung „innen statt außen“ geprüft werden soll, unter welchen Voraussetzungen der Beschluss von Verkaufsrechtsatzungen möglich ist und für welche Grundstücke dies in Frage käme.

Der Gemeinde steht ein allgemeines Verkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken z.B. in folgenden Bereichen des Gemeindegebiets zu:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Grundstücke handelt, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungsflächen) festgesetzt ist.
- für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- die nach dem Bebauungsplan, im Vorgriff auf einen Bebauungsplan oder im unbeplanten Innenbereich vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (§§ 30, 33, 34 BauGB).

Über das allgemeine Verkaufsrecht hinaus kann die Gemeinde durch Satzung ein besonderes Verkaufsrecht begründen:

- für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- für Grundstücke in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen, etwa die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, in Betracht zieht. (§ 25 BauGB)

Das Verkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Es besteht auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Verkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt, der Wohnbaugrundstücke dem sozialen Wohnungsbau oder dem Wohnbedarf eines besonderen Personenkreises zuführt. Somit ist die Ausübung des Verkaufsrechts durch die Gemeinde auch zugunsten eines Bauträgers zulässig, der entsprechende Verpflichtungen eingeht. Darüber hinaus kann das Verkaufsrecht auch zugunsten eines Bedarfs-, Entwicklungs- oder Sanierungsträgers ausgeübt werden.

Das besondere Verkaufsrecht ist ein wichtiges Instrument um im Sinne einer Entwicklung „innen vor außen“ steuernd einzugreifen. Grundstücke könnten als Wohnbaugrundstücken für Einheimische dienen, einen zukünftigen Bedarf im Schul- und Kindergartenumfeld oder im Bereich der Seniorenbetreuung decken oder als Grünfläche verwendet werden.

Für den Beschluss einer Satzungsverkaufsatzung ist unerheblich, ob ein Verkauf zu erwarten ist. Es ist ein langfristiges Planungsmittel, das möglicherweise erst mittel-

oder langfristig oder gar nicht zum Tragen kommt. Auch müssen die Überlegungen zur genauen Nutzung nicht jetzt feststehen. Erst die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein.

Der Antrag zielt darauf ab, dass der Gemeinderat beschließt, sich in einer zeitnahen späteren Sitzung mit dem Tagesordnungspunkt zu befassen, der dann auch von der Verwaltung entsprechend vorbereitet werden kann.