

S A T Z U N G

über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Bereich Weller Straße / Wichernstraße vom 12.06.2024

Aufgrund von § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), hat der Rat der Gemeinde Weeze am 07.05.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Weller Straße / Wichernstraße steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs zu.

§ 2

Das Vorkaufsrecht nach § 1 erstreckt sich auf folgende bebaute und unbebaute Grundstücke:

Gemarkung Weeze, Flur 58, Flurstücke 124, 126, 127, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 507, 508, 522 und 554.

Der Geltungsbereich ist aus dem dieser Satzung beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut dieses Satzungstextes mit dem Ratsbeschluss vom 07. 05.2024 übereinstimmt.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung der Gemeinde Weeze wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweis gemäß § 215 Absatz 2 Baugesetzbuch

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

Hinweis gemäß § 7 Absatz 6 Gemeindeordnung NRW

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Weeze, den 12.06 2024

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister

Georg Koenen
Bürgermeister

Begründung:

Im Zuge der Entwicklung von Freiflächen für eine künftige Wohnbebauung im Innenbereich zwischen Weller Straße und Wichernstraße hat ein Planungsbüro einen Bebauungsvorschlag für den Satzungsbereich entwickelt.

Die Nähe zum Bahnhof Weeze und die Lage macht diesen Standort besonders attraktiv für Wohneinheiten verschiedener Größen – sei es als Miet- oder Eigentumswohnung für einen Personenkreis, sich bewusst gegen die Anschaffung eines Autos entscheiden und bei der Mobilität auf den öffentlichen Personennahverkehr setzen möchte. Der vorgelegte Bebauungsvorschlag setzt deshalb auf eine ruhige Wohnlage und verlagert den verminderten PKW-Stellplatzbedarf in den Randbereich der Bebauung.

Eine Weiterentwicklung des Bebauungskonzeptes scheiterte leider daran, dass sich der erforderliche Grunderwerb als sehr schwierig herausgestellt hat.

Eine Fortentwicklung und Realisierung des Projektes macht darum den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung erforderlich, um bei Veräußerungen im Satzungsgebiet das erforderliche Eigentum erwerben zu können.

Aufgrund der nicht erfüllten Tatbestandsvoraussetzungen des § 24 Absatz 1 Nr. 1 BauGB (Vorkaufsrecht nur, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist) und der Nr. 6 (Gebiete, die nach § 30, 33 oder 34 Absatz 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind), besteht kein gesetzliches gemeindliches Vorkaufsrecht. Das hatte in der Vergangenheit zur Folge, dass Kaufverträge zu genehmigen und folglich dem gemeindlichen Zugriff entzogen waren.

Nach § 25 Absatz 1 BauGB kann die Gemeinde ein satzungsmäßiges Vorkaufsrecht auf zwei Rechtsgrundlagen stützen.

Alternative 1 bestimmt, dass die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich aber überwiegend um bebaute Flächen. Das hat zur Folge, dass ein satzungsmäßiges Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nr. 1 BauGB nicht dazu geeignet ist, im Falle eines Grundstücksverkaufs ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Alternative 2 lässt es ausreichen, wenn die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnet, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Von dieser Ermächtigung soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 – Deroystraße.

Die Flächen im Satzungsgebiet bieten sich für eine künftige Wohnbebauung an und könnten insbesondere für den Miet- und Wohnungseigentumsbau interessant sein. Aus der von der Kreisverwaltung Kleve in Auftrag gegebenen Wohnungsmarktstudie für den Kreis Kleve geht hervor, dass in den nächsten Jahren ein zu geringes Angebot in diesen Segmenten und in verschiedenen Wohnungsgrößen vorhanden sein wird. Insbesondere werden nach Einschätzung der Gutachter Eigentumswohnungen in zentraler Lage für Senioren fehlen, die einen erleichterten Zugang zu den Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde ermöglichen.

Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hat es in den letzten Jahren kaum Bewilligungen gegeben. Eine Mischung aus öffentlichem und privatem Wohnungsbau fehlt und ist aufgrund der im Gutachten prognostizierten Bedarfe dringend erforderlich. Gerade in diesem Segment könnten die Flächen im Satzungsgebiet aufgrund ihrer relativ zentralen Lage für entsprechende Investoren interessant sein.

Darüber hinaus stellt das Gutachten heraus, dass ein Wohnungsprognosebedarf (betrachtet auf den Zeitraum 2016 bis 2030) von jährlich 139 Wohnungen besteht.

Zurzeit kann eine Nachfrage nach Baugrundstücken in Ortsnähe nur im Bereich des Bebauungsplans Weeze Nr. 38 – Steegsches Feld – mit 51 Baugrundstücken gedeckt werden.

Daraus wird ersichtlich, dass ausschließlich durch die Ausweisung neuen Baulands der prognostizierte Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden kann. Es ist deshalb erforderlich, geeignete Flächen in der Ortslage zu entwickeln, um dem Bedarf gerecht zu werden. Unter diesem Gesichtspunkt bieten sich die Grundstücke im Satzungsgebiet dafür an, zeitnah entwickelt und mit Wohneinheiten bebaut zu werden, sofern die Gemeinde Weeze Zugriff auf diese Flächen erhält.

Zur Sicherung der künftigen Planung und deren Realisierung ist die vorliegende Satzung über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts aus den vorstehenden Gründen geeignet und erforderlich, aber auch angemessen, dieses Ziel zu erreichen.