

Öffentliche Bekanntmachung

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Schäferhofstraße / Kaplaneiweg“

Aufgrund von § 25 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634, mit späteren Änderungen) (BauGB), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) mit späteren Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Tettnang in seiner Sitzung am 06.03.2024 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung

Auf den von der Satzung betroffen Flächen gemäß § 2 dieser Satzung werden von der Stadt Tettnang städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich erlässt die Stadt Tettnang für den unter § 2 benannten Bereich eine Vorkaufsrechtsatzung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die folgenden Grundstücke der Gemarkung Tettnang:

Flst.-Nrn.: 3101/4, 1520 (Teilfläche), 3101/2, 3101/3 (Teilfläche), 1525 (Teilfläche), 3101 (Teilfläche), 3100 (Teilfläche), 3106, 3102 (Teilfläche), 3123 (Teilfläche)

- (2) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung ist der Lageplan vom 26.02.2024 (Anlage 2) als Bestandteil der Satzung maßgeblich.

§ 3 Anordnung des Vorkaufsrechts


- (1) An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegenden Grundstücken steht der Stadt Tettnang zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Wird innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilung neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
- (3) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Stadt Tettnang den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.
- (4) Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuchamt nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tett nang, 08.03.2024

Regine Rist
Bürgermeisterin

DocuSigned by:

F617986F51D84D7...

08.03.2024

Hinweis:

Gemäß § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 Bau GB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres ab der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Tett nang unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Tett nang geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Ist die Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder von Verfahrens- oder Formvorschriften auf Grund der GemO zu Stande gekommen, gilt sie nach § 4 Abs. 4 GemO ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
- die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung jedermann diese Verletzung geltend machen.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt Tett nang, Amt für Stadtplanung Klima & Umwelt, Montfortplatz 7, 88069 Tett nang, geltend zu machen.

Die Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Schäferhofstraße / Kaplaneiweg“ kann im Rathaus der Stadt Tett nang (Montfortplatz 7, 2. OG im Geschäftsbereich Planen und Bauen), von jedermann während den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Anlage 1

Begründung zur besonderen Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Schäferhofstraße / Kaplaneiweg

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um diese Maßnahmen später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine maßnahmenbezogene gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die Möglichkeiten der Bodenvorratspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. Einer Vorkaufsrechtsatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen. Eine spätere Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Die Stadt Tett nang beabsichtigt im Bereich Schäferhofstraße / Kaplaneiweg zum Wohl der Allgemeinheit Flächen für öffentliche Einrichtungen zu beschaffen. Um die gestiegenen Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen decken zu können, ist das Erfordernis hierfür, dass seitens der Stadt Tett nang die notwendigen Voraussetzungen, insbesondere die Flächenverfügbarkeit hergestellt werden muss. Die Vorkaufsrechtsatzung wird dementsprechend erlassen, um die Schaffung der hierfür erforderlichen Flächenverfügbarkeit zu unterstützen.

Die Stadt Tett nang plant für den dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem gesteuert werden soll, dass die derzeitige Nutzung von Gebäuden und Anlagen eines Unternehmens der Informationstechnologie, zu Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke geändert werden soll. Geplant ist, den Standort für Einrichtungen der Verwaltung sowie Bildungseinrichtungen (Grundschule und frühkindliche Bildung) zu entwickeln. Künftig sollen dementsprechend spezifische kulturelle und soziale Zwecke sowie Verwaltungsgebäude zulässig sein.

Der Standort ist aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage, seiner Nähe zum Ortskern und seiner Nähe zum Schulcampus Manzenberg für die genannten öffentliche Zwecke geeignet.

Das Plangebiet liegt südlich der Altstadt. Westlich davon liegt das Sportstadion Manzenberg. Nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Die Lage, die Erreichbarkeit, die Anbindung und Einbettung in die umliegenden Wohnquartiere, wie

auch die vorhandenen Parkplatzflächen bieten ein ideales Umfeld für städtische Nutzungen. Auch die Nähe zum Schulcampus Manzenberg, dem Sportstadion Manzenberg sowie der Carl-Gührer-Halle und dem geplanten Neubau der Sporthalle Manzenberg bieten einen eindeutigen Standortvorteil.

Die räumlichen und pädagogischen Ansprüche an die Kinderbetreuung sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Mit dem gesetzlichen Anspruch auf Krippen- und Kindergartenplätze sind die Kindergärten außerdem verpflichtet der hohen Nachfrage nach solchen Plätzen nachzukommen und den Bedarf zu decken. In Tett nang besteht derzeit ein entsprechender Bedarf an Betreuungsplätzen sowohl im U-3 wie im Ü-3-Bereich. Auch der kommende Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung für Kinder im Grundschulalter bedingt einen gestiegenen Bedarf an Flächen. Konkret besteht bereits nach dem Schulentwicklungskonzept der Bedarf die Manzenberggrundschule an einem neuen Standort (idealerweise in der Nähe des bestehenden Schulcampus Manzenberg) als Ganztageschule neu zu errichten.

Durch die steigenden Bedarfe an Angeboten zur frühkindlichen Bildung sowie den Ausbau von Ganztagschulen ist die Erschließung neuer Flächen unumgänglich.

Weiterhin wird in Betracht gezogen, dass an dem Standort auch ein Versammlungs-/Veranstaltungsraum – als Ersatz für die derzeit nicht nutzbare Stadthalle – integriert werden könnte. Im Übrigen wird eine Nutzung für Büroflächen für die Stadtverwaltung in Betracht gezogen.

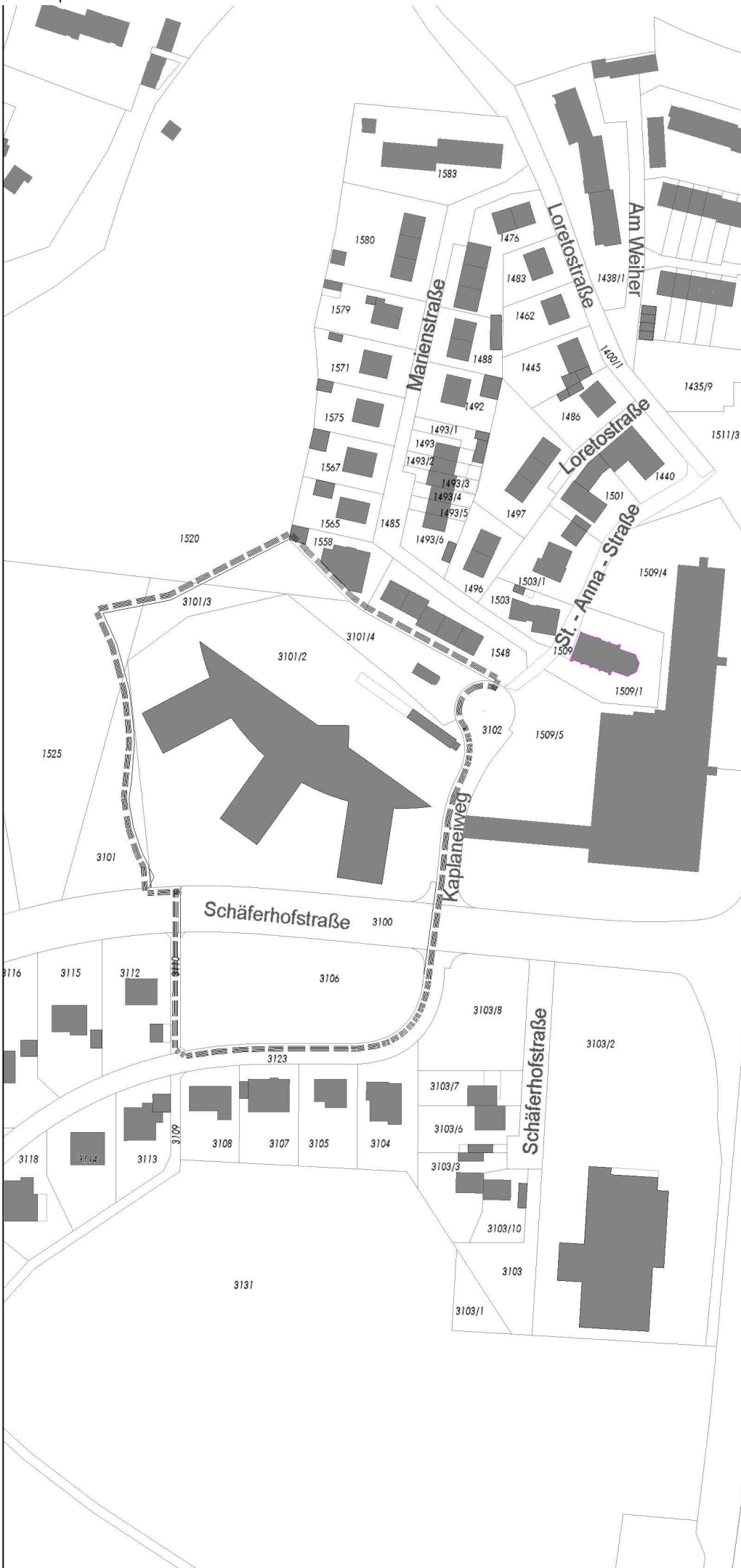
Die Firma Avira beabsichtigt, ihre Grundstücke im Plangebiet zu veräußern und den dortigen Firmenstandort wohl zu schließen. Der derzeit für die Grundstücke geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde speziell für die Errichtung eines zentralen Firmenstandorts der Firma Avira erlassen. Durch die Aufgabe des Firmenstandorts wird die damalige städtebauliche Zielvorstellung obsolet.

Planerisches Ziel der Stadt ist es nun, dass mit der Umnutzung des Gebäudes ein Beitrag zur schnellen Umsetzung von dringend benötigten öffentlichen Einrichtungen geleistet wird. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird daher ein Vorkaufsrecht für die in der Anlage dargestellten Flächen begründet. Die Stadt bezweckt damit folgende städtebauliche Ziele:

- Bündelung öffentlicher Einrichtungen mit folgenden Funktionen: Frühkindliche Bildung, Grundschule, Ausbau Ganztagesbetreuung, Anlagen für Verwaltungen (Büroflächen und ggfls. ein Sitzungssaal) sowie ein Veranstaltungsraum

Es besteht vorliegend ein öffentliches Interesse der Stadt Tett nang in dem Plangebiet Grundeigentum zu erwerben. In den Fällen des Vorkaufsrechts in städtebaulichen Maßnahmengemeinden (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) ist das Wohl der Allgemeinheit regelmäßig zu bejahen, wenn das Grundstück für eine Nutzung für öffentliche Zwecke in Betracht kommt oder schon konkret benötigt wird. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung liegen somit vor. Bei dem in der Vorkaufsrechtsatzung erfassten Geltungsbereich handelt es sich um wichtige Entwicklungsflächen für die Gemeinde.

Tett nang, den 26.02.2024



Abgrenzung

"Vorkaufsrechtssatzung"

im Bereich Schäferhofstraße
und Kaplaneiweg

Abgrenzungsplan

— — — — — Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches

■ bestehende Gebäude

M. 1 : 2.000



Stadt TETTANG

Planen und Bauen
Stadtplanung
Montfortplatz 7
88069 Tettang

Beate Dietenberger
Stand: 26.02.2024