Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-12/2020

Biblis den 22.01.2020

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	28.01.2020		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	29.01.2020		öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	30.01.2020		öffentlich
Gemeindevertretung	05.02.2020		öffentlich

Titel

Vorkaufsrecht der Gemeinde innerhalb des Stadtumbaugebietes

Beschlussentwurf:

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Biblis muss grundsätzlich bei allen notariellen Grundstücksgeschäften erklären, ob sie das ihr nach § 24 BauGB zustehende Vorkaufsrecht ausübt oder nicht. Dies bedeutet, dass die Gemeinde über die getätigten Verkäufe innerhalb des Gemeindegebietes stets von dem beurkundenden Notar informiert wird und im Regelfall die Nicht-Ausübung des Vorkaufsrechts (wegen fehelender Rechtsgrundlage) nach BauGB schriftlich erklärt.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18. September 2019 (VL-93/2019) wurde gemäß § 171 b Abs. 1 in Verbindung mit § 171 d Abs. 1 BauGB die Satzung über die Festlegung eines Stadtumbaugebietes beschlossen. Die beschlossene Satzung trat am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Aufgrund der Festlegung des Stadtumbaugebietes nach BauGB hat die Gemeinde Biblis nun auch die rechtlich abgesicherte Möglichkeit in besagtem Gebiet nach § 24 Abs. 1, Ziff. 3 das Vorkaufsrecht auszuüben. Das Vorkaufsrecht kann bei Grundstücken gemäß § 469 BGB nur bis zum Ablauf von zwei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

Insofern stellt sich rein organisatorisch die Frage, wie im Falle einer möglichen Ausübung des Vorkaufsrechts im Stadtumbaugebiet verfahren werden soll, da die letztendliche Entscheidungshoheit über die Ausübung eines Vorkaufsrechts aufgrund der finanziellen zur Verfügung zu stellenden Mittel der Gemeindevertretung ob liegt.

Grundsätzlich wären zwei mögliche Vorgehensweisen denkbar:

- Nach Empfang der Mitteilung über einen notariell beurkundeten Verkauf innerhalb des Stadtumbaugebietes entscheidet die Gemeindevertretung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Dies könnte gegebenenfalls dann auch mit einer Sondersitzung der beratenden Gremien verbunden sein, um die Frist nach § 469 BGB von zwei Monaten einzuhalten.

- Alternativ hierzu könnte die Gemeindevertretung im Vorfeld sich über die für sie strategisch wichtigen Areale verständigen, so dass die Verwaltung bereits zum heutigen Zeitpunkt einen gewissen Handlungsrahmen erhält. Dies würde den Prozess dahingehend beschleunigen, dass sich die Anzahl der in Frage kommenden Liegenschaften innerhalb des Stadtumbaugebietes deutlich reduzieren würde.

Die Gemeindeverwaltung könnte den Fraktionen auf Grundlage des beschlossenen ISEK die derzeit bekannten Informationen zur Verfügung stellen, auch wenn hier aktuell keine konkrete Erklärung zur Ausübung des Vorkaufsrechts abzugeben wäre. Das Ergebnis würde zumindest die politische Akzentuierung zur strategischen Entwicklung innerhalb des Stadtumbaugebietes darstellen und gegebenenfalls zu einer beschleunigten Entscheidungsfindung beitragen.