

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE  
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0609/V

Eitorf, den 16.01.2023

Amt 60.1 - Bauverwaltung

Sachbearbeiter/-in: Anna-Lena Käufer

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erste Beigeordnete

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Rat der Gemeinde Eitorf

23.01.2023

**Tagesordnungspunkt:**

Satzung der Gemeinde Eitorf zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt den Erlass der Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der Bezeichnung „Vorkaufsrechtssatzung für den östlichen Bereich des Zentralortes“. Der beigelegte Satzungstext und der dazugehörige Plan mit dem Geltungsbereich sind Bestandteil des Ratsbeschlusses.

**Begründung:**

Auf die Ausführungen zur Vorlage zum Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB, TOP 3.1 dieser Sitzung, wird verwiesen.

Wie bereits bekannt, wurde zwischenzeitlich angekündigt, dass Zf-Friedrichshafen plant, den Standort Eitorf zum Ende des Jahres 2025 zu schließen. Auch wenn, wie in Vorlage XV/0608/V eingehend thematisiert, alles dafür getan wird, dass der Worst Case Fall der kompletten Betriebsaufgabe nicht eintritt, ist es unentbehrlich, sich so früh wie nur möglich mit Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung für eine Zukunft ohne Zf-Friedrichshafen in dem Bereich des östlichen Zentralortes zu befassen. Hierfür eignet sich neben der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB im Zusammenhang mit der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches

nach § 165 Abs. 3 BauGB auch der Erlass einer **Vorkaufsrechtssatzung**. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Bereichen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, für die sie gegebenenfalls Vorkaufsrecht ausüben will. Eine solche Vorkaufsrechtssatzung dient in erster Linie dazu, möglichen Grundstücksspekulationen und damit einhergehenden negativen Entwicklungen für den Standort und die gesamte Gemeinde entgegenzuwirken. Im Rahmen des Baugesetzbuches (BauGB) sind die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde in den §§ 24 bis 28 BauGB geregelt. Das Verfahren und die Entschädigung zur Anwendung des Vorkaufsrechts ist ausführlich in § 28 BauGB geregelt. Im Folgenden folgt eine kurze Erläuterung zur Anwendung des Vorkaufsrechts:

Nach dem im BauGB (§ 28 Abs. 2 S. 2 i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB) angelegten Grundprinzip begründet die Gemeinde mit der Ausübung des Vorkaufsrechts einen neuen Kaufvertrag mit dem Verkäufer zu den Bedingungen des Kaufvertrages, der zuvor mit dem Käufer geschlossen worden ist. Im Falle einer deutlichen Verkehrswertüberschreitung kann die Gemeinde allerdings von dieser Grundregel abweichen. Sie ist gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB befugt, den von ihr zu zahlenden Kaufpreis für das Grundstück zu ändern, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet (Verkehrswertgutachten). Diese Vorschrift soll die Gemeinden in die Lage versetzen, den vereinbarten Kaufpreis in solchen Fällen zu beeinflussen, in denen dies zur Förderung einer konkreten städtebaulichen Maßnahme angezeigt ist. In diesem Fall ist der Verkäufer jedoch berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten (vgl. § 28 Abs. 3 Satz 2).

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs und dient der Sicherung städtebaulicher Maßnahmen. Im vorliegenden Fall ist der Bereich, für den der Beschluss vorbereitender Untersuchungen unter TOP 3.1 gefasst werden soll, deckungsgleich mit den Flächen, für die die Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden soll (vgl. Geltungsbereich **Anlage 2**). Der Erlass einer Vorkaufssatzung steht im Ermessen der Gemeinde. Voraussetzung für den Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist, dass sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein muss und auch geeignet ist, die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu sichern. Dies ist in diesem Fall gegeben. Im Falle eines positiven Beschlussergebnisses unter TOP 3.1 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme wurden – im Falle eines positiven Beschlussergebnisses – konkret bereits bestimmt:

- Standortsicherung der Firma ZF-Friedrichshafen
- Klärung der Rahmenbedingungen und Schaffung der Voraussetzungen für eine Optimierung des Betriebsablaufes
- Erhalt, Sicherung und Integration der Firma ZF in eine umfassende städtebauliche Neuordnung
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Ggf. Neunutzung der nicht mehr für die Firma benötigten Flächen
- Wiedernutzbarmachung brachliegender und mindergenutzter Flächen
- Ergänzung und Optimierung der Erschließung für alle Verkehrsarten (Fahrverkehr, ÖPNV, Radverkehr, fußläufiger Verkehr)
- Sicherstellung einer höchstmöglichen Verträglichkeit der Nutzungen mit dem Zentralort und der Region

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Gemeinde Eitorf über ein

Vorkaufsrecht würde das Erreichen der **angestrebten Entwicklungsziele** erschweren und/oder verzögern. Es besteht also ein öffentliches Interesse, nachteilige Auswirkungen durch Eigentumswechsel im Plangebiet zu verhindern. Eine Grundstückssicherung aus einer zukünftigen Entwicklungsmaßnahme ist erst nach deren formalem Beschluss möglich. Zur Vermeidung von vorherigen Eigentumswechseln im Plangebiet, welche eine Umsetzung erschweren können, soll daher bis zum Inkrafttreten der Entwicklungsmaßnahme ein Vorkaufsrecht geschaffen werden. Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzungen das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, erfolgt jeweils im konkreten Einzelfall durch Beschluss des Gemeinderates.

Kosten entstehen durch die Satzung zunächst nicht. Sofern jedoch ein politischer Beschluss zur Ausübung des Vorkaufsrechts gefasst würde, wären die erforderlichen Mittel zum entsprechenden Zeitpunkt bereitzustellen.

Die Verwaltung empfiehlt den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung. Der Satzungstext ist als **Anlage 1** dieser Beschlussvorlage beigelegt. Zu ihm als Satzungsbestandteil gehört die Karte (**Anlage 2**), welche das Gebiet, in dem der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen soll, umgrenzt.

<b>Anlage(n):</b>
-------------------

Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Anlage 2: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung