



Bürgerinformation

Hauptstrasse 56
90547 Stein

Telefon: 0911-6801 - 0
Telefax: 0911-6801 -1977
info@stadt-stein.de
www.stadt-stein.de

zu Drucksachen Nr.: 0168/2021

Bebauungsplan Nr. 8 d "Blumenstraße / Lilienstraße" hier: Aussetzen der Vorkaufsrechtsausübung für die Wohngrundstücke

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Auf die Beschlussvorlage Dr.-Nr. 1671/2019 wird Bezug genommen.

Nun wurde eine Teilfläche (ca. 7.922 m²) des Grundstücks Fl.Nr. 167 mit Kaufvertrag URNr. 1568 E/2020 vom 16.12.2020 weiter verkauft. Die Vorkaufsrechtsanfrage ging am 21.12.2020 bei der Stadt Stein ein.

Zur Zeit läuft das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8 d „Blumenstraße / Lilienstraße“. Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach § 24 Abs. 1 BauGB steht der Stadt ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, 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,
2. – 4. (...)
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Flächen nach Nr. 1 (öffentliche Zwecke etc.) per städtebaulichem Vertrag geregelt werden und eine Vorkaufsrechtsausübung nicht notwendig ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung des Gebietes werden durch die Festsetzungen im (künftigen) Bebauungsplan geregelt.

Bei den Wohngrundstücken steht der Stadt ein Vorkaufsrecht zu nach Nr. 5 (bis Planreife

Bebauungsplan) bzw. Nr. 6 (ab Planreife / Rechtskraft Bebauungsplan), solange nicht mit dem Bau begonnen wurde (= unbebaut).

D.h., der Stadtrat müsste bei jedem Verkaufsfall vor Baubeginn in diesem Gebiet jedes Mal einzeln per Beschluss auf die Vorkaufsrechtsausübung verzichten.

Da nicht zu erwarten ist, dass die Stadt für die Wohngrundstücke das Vorkaufsrecht ausüben will / wird, schlägt die Verwaltung zur Verwaltungsvereinfachung vor, dass der Stadtrat auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes generell verzichtet und die Verwaltung ermächtigt, hier entsprechende Negativatteste für das Grundbuchamt auszustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Stein verzichtet im Geltungsbereich des (künftigen) Bebauungsplanes Nr. 8 d „Blumenstraße / Lilienstraße“ auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 bzw. 6 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Verwaltung wird ermächtigt, die entsprechenden Zeugnisse über die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu erteilen.