

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet "Jesinger Loch" in Tübingen- Unterjesingen, ergänzendes Verfahren**
Bezug: 86/2017, 28/2014, 28a/2014
Anlagen: 1 Anlage 1 Vorkaufssatzung Jesinger Loch mit Geltungsbereich

Beschlussantrag:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet „Jesinger Loch“ in Tübingen-Unterjesingen wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) gemäß Anlage 1 nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Ziel:

Rückwirkende Inkraftsetzung der Satzung über ein besonders Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet „Jesinger Loch“ in Tübingen-Unterjesingen zum 13.05.2017.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

2. Gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch kann die 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. Dieses besondere Vorkaufsrecht bezieht sich dabei auf Grundstücke in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass der Grunderwerb zur Sicherung der betreffenden städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist.

Von dieser Möglichkeit hat die Universitätsstadt Tübingen mit Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet „Jesinger Loch“ in Tübingen-Unterjesingen mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.05.2017 Gebrauch gemacht.

3. Hintergrund dieser Satzung war, dass die Universitätsstadt beabsichtigt, Wohnbauflächen in dem Bereich „Jesinger Loch“ in Tübingen-Unterjesingen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu realisieren. In diesem Zusammenhang wurde mit dem sogenannten Zwischenerwerbsmodell mit Gemeinderatssitzung vom 19.05.2014 (Sitzungsvorlagen 28/2014 und 28a/2014) beschlossen, dass die Verwaltung bei allen zukünftig beginnenden Bebauungsplanverfahren nur noch dann für neue Baugebiete im Außenbereich Planungsrecht schaffen wird, wenn alle betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt sind.

Auf dieser Grundlage sollen sämtliche Grundstücke eines zur Entwicklung anstehenden Baugebietes erworben und nach der Schaffung von Planungsrecht sowie der Durchführung der Erschließung des Baugebietes wieder an Bauwillige baureif veräußert werden. Um für die Stadt eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Schaffung von neuen Wohnbauflächen sicherzustellen, soll der Stadt bei einem Veräußerungsgeschäft innerhalb des beschriebenen Satzungsgebiets ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

Die am 08.05.2017 bereits beschlossene Satzung befindet sich derzeit beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in einem anhängigen Normenkontrollverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens sind Zweifel an der Wirksamkeit der Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden. Dem im Schwäbischen Tagblatt abgedruckte Kartenausschnitt fehle es an der gebotenen Deutlichkeit der Veröffentlichung, da er unmaßstäblich und unleserlich bekannt gemacht wurde. Dies sei ein Verstoß gegen eine ordnungsgemäße Bekanntmachung wie es das Gesetz nach den §§ 25, 16 BauGB verlange.

4. Sachstand

Die erneute Beschlussfassung über die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet „Jesinger Loch“ in Tübingen-Unterjesingen und die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauG erfolgt vor dem Hintergrund des anhängigen Normenkontrollverfahrens. Die Verwaltung geht nach wie vor von der wirksamen Bekanntmachung der Satzung im Schwäbischen Tagblatt am 13.05.2017 aus. Rein vorsorglich soll das ergänzende Verfahren zur Fehlerheilung durchgeführt werden. Über das Vorliegen eines Fehlers muss keine Gewissheit bestehen. Die Gemeinde darf das ergänzende Verfahren auch betreiben, wenn sie nicht vom Vorliegen eines Fehlers überzeugt ist, aber aufgekommenden Zweifel vorsorglich begegnen möchte.

Die Satzung tritt rückwirkend zum 13.05.2017 in Kraft. Durch die rückwirkende Inkraftsetzung verfolgt die Stadt das Ziel, etwaig bestehende Zweifel an der Wirksamkeit auszuräumen.

Die Entscheidung über eine rückwirkende Inkraftsetzung der Satzung sowie der Zeitpunkt der Rückwirkung liegen im Ermessen der Gemeinde. Bedenken gegen die Rückwirkung bestehen nicht. Vertrauensschutzgesichtspunkte, die einer rückwirkenden Inkraftsetzung entgegenstehen würden, sind nicht gegeben. Ein etwaiges Vertrauen der Betroffenen in das Fortbestehen der Ungültigkeit einer Norm ist sachlich nicht schutzwürdig. Vertrauensschutz kommt dort nicht in Frage, wo es kein Vertrauen geben kann oder wo es sachlich nicht schutzwürdig wäre. Die rückwirkende Heilung entspricht dem Grundsatz der Planerhaltung. Dem Satzungsgeber soll es nach Sinn und Zweck des § 214 Abs. 1 BauGB möglich sein, eine Norm gleichen Inhalts rückwirkend zu ersetzen, wenn diese nur an solchen Fehlern leidet, die die Identität der Satzung nicht berühren. Durch das ergänzende Verfahren hat sich der Inhalt der Satzung nicht geändert.

Durch die rückwirkende Bekanntmachung sind eine formale Änderung des § 4 der Satzung in „Diese Satzung tritt rückwirkend zum 13.05.2017 in Kraft“ und damit eine erneute Beschlussfassung durch den Gemeinderat erforderlich.

5. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt daher vor, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet „Jesinger Loch“ in Tübingen-Unterjesingen im ergänzenden Verfahren zu erlassen. Die Bekanntmachung erfolgt dann mit einem größeren Kartenausschnitt im Schwäbischen Tagblatt. Ein eventuell bestehender Bekanntmachungsfehler wäre damit vorsorglich behoben.

6. Lösungsvarianten

Verzicht auf den Erlass der Vorkaufssatzung im ergänzenden Verfahren:

Im anhängigen Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg könnte sich bestätigen, dass die Satzung vom 08.05.2017 an einem Bekanntmachungsfehler leidet, dieser nicht behoben wurde und die Satzung somit für unwirksam erklärt werden würde

7. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten fallen Grunderwerbskosten an.