

ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Hauptamt	Heike Klein	9745-12	16.01.2017
Registraturnummer	621.41	Seiten 4	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21.02.2017
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Vorkaufsrechtssatzung für das geplante Wohngebiet mit Gemeinbedarfsflächen 'In den Beeten II'

I. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung zu. Die Satzung wird mit folgendem Wortlaut beschlossen:

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das geplante Wohngebiet mit Gemeinbedarfsflächen „In den Beeten II“

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Ziffer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Gemeinderat am 21.02.2017 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§ 1 Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, und zur Sicherung der Flächenbeschaffung für die vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen, steht der Gemeinde Ingersheim in dem in § 2 genannten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an den Grundstücken zu.

§ 2

Geltungsbereich

Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die angegebenen Grundstücke:

Flst. Nr. 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3900, 3901, 3902/1, 3902/2, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3733, 3735, 3736, 3737, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3731, 3732, 3730, 3729, 3728/1, 3727, 3726/2 sowie Teile der Flurstücke 3606, 3230 (Besigheimer Straße), 3755, 3752, 3751, 3750, 3749, 3748, 3747, 3746, 3771, 3831 auf Gemarkung Großingersheim.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan der Büros KMB, Ludwigsburg vom 16.01.2017, der als Anlage Teil dieser Satzung ist.

§ 3 Rechtswirkung

Die Rechtswirkung des Vorkaufsrechtes ergeben sich aus § 28 Baugesetzbuch.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über das Vorkaufsrecht tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ingersheim,

gez. Volker Godel
Bürgermeister

Vorlage bewirkt Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Deckungsmittel sind bereit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. Sachdarstellung und Begründung:

Um den Bedarf an dringend benötigten Bauplätzen in Ingersheim zu decken, plant die Gemeinde westlich der Besigheimer Straße ein neues Bebauungsgebiet auszuweisen, das an die bestehende, südlich gelegene, Bebauung anschließt. Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen sollen Flächen für Gemeinbedarf zum Bau einer Gemeindehalle mit Spiel-, Sport- und Freiflächen im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Ingersheim beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen. Das Plangebiet ist im Regionalplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche Wohn- und Mischgebiet. Weitere angrenzende Festsetzungen sind ein regionaler Grünzug, ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, ein Gebiet für Landschaftsentwicklung sowie ein Landschaftsschutzgebiet.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es ist vorgesehen den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

Der Geltungsbereich für die Aufstellungsbeschlüsse des Bebauungsplans „In den Beeten II“ soll eine Gesamtfläche von 5,7 ha umfassen.

Nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 des Baugesetzbuches können Städte und Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, in denen ihnen ein Vorkaufsrecht zusteht.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts sollen unerwünschte Entwicklungen verhindert werden.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im geplanten Baugebiet.

Für das geplante Baugebiet „In den Beeten II“ sind im derzeitigen Planungsstadium folgende städtebauliche Ziele vorgesehen:

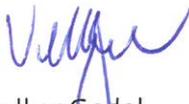
Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Wohnbebauung zu schaffen, die sich in die angrenzende Landschaft einfügt und einen bestmöglichen Übergang zwischen der freien Landschaft und den bereits bebauten Ortslagen im Süden und Osten des Plangebiets schaffen.

Die Wohnbebauung soll ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen anbieten. Vorgeesehen sind: Flächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Die Planung berücksichtigt dabei die Anforderungen und Vorgaben des Regionalplans bzgl. der geforderten Wohndichte. Dabei soll bei der weiteren Planung neben diesen raumordnerischen Vorgaben auch eine bedarfsorientierte Mischung unterschiedlichster Wohnformen angeboten werden. Die städtebauliche Anordnung der verschiedenen Bauformen wird dabei durch die Ortsrandlage im Nordwesten der Gemeinde Ingersheim geprägt. Vorhandene städtebauliche

Strukturen bilden dabei die Grundlage sowohl für die Höhen, als auch Längenentwicklung der Gebäude.

Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen beinhaltet das Planungskonzept die Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf. Im Bereich dieser Flächenausweisungen beabsichtigt die Gemeinde Ingersheim die Grundlagen zum Bau einer Mehrzweckhalle mit Freiflächen für Spiel und Sport, insbesondere auch für den Schulsport zu schaffen.

Die Vorkaufsrechtssatzung ist Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung mit der Funktion des vorsorgenden Grunderwerbs. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.



Volker Godel
Bürgermeister