



# Bürgermeisteramt Mauer

Rhein-Neckar-Kreis

Fundort des weltberühmten >Homo heidelbergensis<

---

## Anlage 2

### **Begründung zum Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde Mauer gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

#### **1. Ziel der Vorkaufssatzung**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde Mauer in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Die in der Satzung ausgewiesene Fläche entspricht im Wesentlichen dem Gebiet der früheren Ortskernsanierung.

Die Sanierungsmaßnahme erfolgte in der Zeit von 1999 bis 2013. Der Gesamtbetrag betrug 3,375 Mio. €. Unter anderem wurden als Ziele auch eine nachhaltige Modernisierung und Instandsetzung einer möglichst großen Anzahl privater Gebäude, der Abbruch störender Bausubstanz mit der Zielsetzung einer zeitgemäßen Nachnutzung oder der Verbesserung des Wohnumfeldes definiert.

Die Zuwanderungstendenz der Gemeinde Mauer hält an, sicher auch mit eines der Ergebnisse der positiven städtebaulichen Erneuerung. Die Sanierung des Ortskerns war in hohem Maße erfolgreich und bedeutete einen sehr großen Schritt für eine nachhaltige und zukunftsfähige Innenentwicklung.

Während der Sanierung bestand gemäß § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Mauer. Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ ist inzwischen abgeschlossen. Die Satzung aufgehoben. Ein allgemeines Vorkaufsrecht besteht daher nicht mehr.

Die Zielsetzung der Vorkaufssatzung besteht darin, mittels Ausübung des Vorkaufsrechts, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung, z.B. Verbesserung des Wohnumfelds, Neuordnung mit Baureifmachung, einer geordneten städtebaulichen im ehemaligen Sanierungsgebiet „Ortskern“ Entwicklung zu gewährleisten.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde, auch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln Grundstücke, die in diesem Bereich aufgrund von Abwanderungstendenzen bzw. Überalterungen zum Verkauf anstehen, aufzukaufen.

#### **2. Erforderlichkeit der Vorkaufssatzung**

Der Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht. Durch das Vorkaufsrecht können Erschwerungen für die zukünftige Bauleitplanung und andere städtebauliche

Maßnahmen für den Fall, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, vermieden werden.

Nur mit der Vorkaufsrechtssatzung kann rechtlich abgesichert werden, dass die notwendigen Grundstücke im Falle ihrer Veräußerung von der Gemeinde Mauer vorrangig erworben werden können, da bis zu diesem Zeitpunkt die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht möglich ist. Um ein Planungsziel umsetzen zu können, ist daher ein Flächenerwerb durch die Gemeinde sinnvoll und erforderlich. Die Satzung dient damit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **3. Inhalte und allgemeine Auswirkungen der Satzung**

Inhalt der Satzung ist die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechtes auf der Grundlage des § 25 Abs. I Nr. 2 BauGB. Mit der Anordnung des Vorkaufsrechtes steht der Gemeinde im Geltungsbereich der Satzung ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe der § 24 ff BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes ist die Gemeinde in der Lage, die städtebaulichen Maßnahmen, die sie in dem Gebiet in Betracht zieht, umzusetzen. Damit kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen.