

Beschlussvorlage
- geänderte Fassung -

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Hauptausschuss Schacht-Audorf	04.03.2024	öffentlich	
Gemeindevertretung Schacht-Audorf	20.03.2024	öffentlich	8.

Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Hauptsatzung

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Im November 2023 hat die CDU-Fraktion Schacht-Audorf einen Antrag zur Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Schacht-Audorf gestellt. Dieser ist als zusätzliches Dokument dieser Vorlage angefügt. Im Rahmen der Sitzung des Hauptausschusses am 16.11.2023 wurden erste Informationen über das Pro und Contra angesprochen. Es wurde sich darauf verständigt, dass die Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien im I. Quartal 2024 erfolgen soll.

Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 ff. BauGB

Auf Grundlage der §§ 24 ff. BauGB steht der Gemeinde grundsätzlich bei jedem Grundstückskaufvertrag ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Dies ist allerdings sehr eingeschränkt, so dass es praktisch nur unter bestimmten Voraussetzungen wahrgenommen werden kann. Die Möglichkeiten, wann die Gemeinde das gesetzliche Vorkaufsrecht in Anspruch nehmen kann und damit in die Rechte und Pflichten des Käufers eintritt, ist im BauGB, §§ 24 bis 28, abschließend genannt. Dabei ist festzuhalten, dass bereits entsprechende Beschlüsse der Gemeindevertretung, z. B. im Falle der Ausweisung von Baugebieten, öffentlichen Flächen etc., im Vorwege bestehen müssen.

Die Gemeinde hat damit praktisch gesehen nicht die Möglichkeit, das gesetzliche Vorkaufsrecht durch eine mögliche Absicht im Vorwege auszuüben.

Außerdem ist die Erklärung der Gemeinde schnellstmöglich (im Gesetz definiert mit „unverzüglich“) abzugeben; der Kaufvertrag zwischen den zwei Parteien kann ohne die Erklärung nicht abschließend ausgeführt werden.

In Abwägung der Argumente wird verwaltungsseitig empfohlen, dass die Erklärung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht der Gemeinde weiterhin ausschließlich ohne vorherige Beratung und Beschlussfassung im Bauausschuss durch den Bürgermeister abgegeben wird.

Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben nach § 36 BauGB

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren (zuständig der Kreis RD-ECK) im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das gemeindliche Einvernehmen darf jedoch nur aus den in den §§ 31, 33 bis 35 ergebenden (objektiven) Gründen versagt werden. Bauvorhaben innerhalb eines B-Plan Gebietes sind i. d. R. abschließend geklärt, wenn es sich nicht um Ausnahmen handelt. Bei der Zustimmung von Ausnahmen ist allerdings auch zu bedenken, dass dies u. U. Auswirkungen für künftige Vorhaben haben kann.

Des Weiteren ist zu beachten, dass das gemeindliche Einvernehmen fiktiv als erteilt gilt, wenn es innerhalb einer Frist nicht abgegeben wird. Dabei sind z. B. Urlaubszeiten nicht von Bedeutung.

Im Jahr 2023 gab es für die Gemeinde Schacht-Audorf insgesamt 25 Bauvoranfragen, Bauanträge, für die das gemeindliche Einvernehmen erforderlich war.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, dass die Erklärung über die Zulässigkeit von (Bau-) Vorhaben weiterhin ohne verpflichtende Beratung und Beschlussfassung im Bauausschuss durch den Bürgermeister abgegeben wird.

In Zweifelsfällen obliegt es dann dem Bürgermeister weitere Personen, wie z. B. den Vorsitzenden des Bauausschusses, den Bauausschuss, die Fraktionsvorsitzenden oder weitere Personen zu beteiligen. Im Bedarfsfall kann jederzeit eine weitere Sitzung des Bauausschusses außerhalb des Sitzungsrahmenplanes einberufen werden.

Nähere Erläuterungen erfolgen verwaltungsseitig in der Sitzung.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Beratung und Beschlussfassung entstehen direkt keine zusätzlichen Kosten. Die Zahlung von etwaigen Entschädigungen, wie z. B. Sitzungsgeld, bleibt unberührt.

3. Beschlussvorschlag:

Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 ff. BauGB:

Es wird beschlossen, die Entscheidung über das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB beim Bürgermeister ohne Änderung der Hauptsatzung zu belassen.
Eine Satzung nach § 25 BauGB kann jederzeit durch Beschluss der Gemeindevertretung erlassen werden.

Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben nach § 36 BauGB:

Es wird beschlossen, die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB (nach der Hauptsatzung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 12 obliegt es der Bürgermeisterin/ dem Bürgermeister) wie folgt zu ändern:

§ 2 Abs. 2 Nr. 12 der Hauptsatzung der Gemeinde Schacht-Audorf

Sie oder er entscheidet ferner über

12. Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB in Abstimmung mit der/ dem Vorsitzenden sowie der/ dem stv. Vorsitzenden des Bauausschusses.

Im Auftrage

gez.

Jan Rüther

Anlage(n):

Antrag der CDU-Fraktion