

# BESCHLUSSPROTOKOLL

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Graben-Neudorf am Montag, 16.11.2020

---

### TOP 1 Fragestunde

- ohne Beschluss -

---

### TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Gemeinderates vom 02.11.2020

Die Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Gemeinderats am 02.11.2020 wurde ohne weitere Aussprache einstimmig genehmigt.

---

### TOP 3 Haushaltsermächtigung für nicht ausgeschöpfte Haushaltsansätze 2019

191/2020

Nach §21 GemHVO können nicht ausgeschöpfte Haushaltsansätze eines Jahres ohne nochmalige Veranschlagung auf das kommende Haushaltsjahr übertragen werden.

Während im kameralen Haushaltsrecht die Haushaltsreste als Soll-Ausgaben gebucht wurden und das Jahresergebnis beeinflussten, werden die Haushaltsermächtigungen im NKHR nicht ergebniswirksam gebucht, da dies einer periodengerechten Zuordnung (Ressourcenverbrauch) widerspricht. Die im Haushaltsjahr nicht verbrauchten Mittel beeinflussen die liquiden Mittel positiv, während die Ermächtigungen die Liquidität dann im folgenden Haushaltsjahr vermindern. Diese Entwicklung wird in Anlage 5 zum Haushaltsplan (Entwicklung der Liquidität) dargestellt.

Die Ermächtigungen sind die Grundlage um im Folgejahr in diesem Umfang die ausgewiesenen Ansätze überschreiten zu können und werden in der Jahresrechnung des Folgejahres explizit ausgewiesen.

In der beigefügten Zusammenstellung sind die vorgeschlagenen zu übertragenden Ermächtigungen dargestellt. Dabei handelt es sich um noch laufende Maßnahmen bzw. abgeschlossene Maßnahmen bei denen noch Schlussrechnungen fehlen sowie um die den Schulen zur Verfügung gestellten übertragbaren Investitionsbudgets.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage genannten Haushaltsermächtigungen i.H.v. 2.354.439 €.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Befangenheit(en)

Befangenheit: An der Beratung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, die gem. § 18 GemO als befangen gelten.

**TOP 4 1. Nachtragshaushaltssatzung mit Nachtragshaushaltsplan 2020 185/2020**  
**1. Ergänzung**

Durch den Nachtragshaushalt werden die in der Anlage genannten Haushaltsansätze 2020 an die Entwicklungen bzw. Ratsbeschlüsse während des Haushaltsjahres 2020 angepasst. Außerdem wurden wesentliche oder anderweitig relevante Mehr-/Minderausgaben im Ergebnis- und Finanzhaushalt berücksichtigt. Die entsprechenden Begründungen sind in der Anlage 1 angegeben.

Wesentliche Änderungen resultieren insbesondere aus den Auswirkungen der Covid19-Pandemie. Diese sind in der Anlage 2 dargestellt. Dass der pandemiebedingte Nettoaufwand von ca. 840.000 € die Gemeinde im Haushaltsjahr 2020 noch mit einem blauen Auge davonkommen lässt, ist nur der Gewerbesteuer-Kompensationszahlung und der Soforthilfe von Bund und Land geschuldet. Ohne diese Zahlungen würde der Nettoaufwand nach aktuellem Stand ca. 4.400.000 € betragen.

Die Auswirkungen auf die FAG-Zuweisungen 2020 wurden auf der Basis der offiziellen Steuerschätzung abgeleitet.

Durch die Pandemie bedingte Personalmehrkosten sind nicht zu verzeichnen, da bei Bedarf Mitarbeiter aus anderen Bereichen die durch die Pandemie direkt betroffen waren (Kernzeit, Mittagsbetreuung, Freibad, etc.) eingesetzt werden konnten.

Nach der aktuellen Entwicklung und da 2021 nicht mit weiteren Kompensationen zu rechnen ist, wird der Haushaltsplan 2021 insbesondere durch anhaltende Gewerbesteuereintrübe und Minderzuweisungen im Finanzausgleich deutlich belastet werden

***Ergebnishaushalt:***

Das veranschlagte Gesamtergebnis verbessert sich nach allen Mehr-/Mindererträgen und Mehr-/Minderaufwendungen leicht von -92.600 € auf +264.000 €. Incl. des Planergebnisses 2019 beträgt die Ergebnisrücklage dann zum 31.12.2020 ca. 336.150 €. Unter Berücksichtigung der vorläufigen Ergebnisverbesserung 2019 beträgt die Ergebnisrücklage zum 31.12.2020 dann ca. 3,1 Mio. €

***Finanzhaushalt:***

Die veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands verringert sich von - 801.800 € auf + 84.700 €. Unter Berücksichtigung des zum 01.01.2020 bestehenden Zahlungsmittelbestands beträgt dieser zum 31.12.2020 somit ca. 16 Mio. €

Dieser wird sich durch noch zu beschließende „Haushaltsermächtigungen aus Vorjahren“ (früher Haushaltsreste für begonnene aber noch nicht vollständig abgerechnete Maßnahmen) reduzieren.

***Verschuldung:***

Die Verschuldung des Kämmereihaushaltes beträgt zum 31.12.2020 387.400 €

***Verpflichtungsermächtigungen:***

Der Stand der benötigten Verpflichtungsermächtigungen bleibt unverändert.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Änderungen durch den Nachtragshaushaltsplan 2020 zu und beschließt die 1. Nachtragshaushaltssatzung

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Befangenheit(en)

Befangenheit: An der Beratung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, die gem. § 18 GemO als befangen gelten.

**TOP 5 Einbringung des Haushaltsplanentwurfs 2021 mit mittelfristiger Finanzplanung 184/2020  
1. Ergänzung**

**Abstimmungsergebnis:**

Zur Kenntnis genommen

Befangenheit: An der Beratung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, die gem. § 18 GemO als befangen gelten.

---

**TOP 6 Bebauungsplan „Adler“ 188/2020  
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB  
Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB  
Beschluss über einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

## **I. BEBAUUNGSPLAN**

### **Anlass der Bebauungsplanung**

Das betreffende Gebiet ist nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.

Der Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnraum in Graben-Neudorf steigt weiter an. Der Kreispflegeplan des Landkreises Karlsruhe bescheinigt der Gemeinde Graben-Neudorf einen erheblichen Handlungsbedarf insbesondere bei der Bereitstellung von betreutem Seniorenwohnen. Hierbei identifiziert der Kreispflegeplan, dass u.a. im gemeinschaftlichen Wohnen oder Betreuten Wohnen eine alternative Wohnform für ältere Menschen zu finden ist.

Damit die Umsetzung solcher Wohnformen leichter wird und die Angebote sich noch stärker an den Bedarfen älterer Menschen orientiert können, muss auch bauplanerische Raum geschaffen werden, um die Rahmenbedingungen zur Umsetzung dieser Wohnformen zu schaffen.

Insbesondere ist es auch das Ziel der Gemeinde, wohnortnahe Angebote des betreuten Seniorenwohnens möglich zu machen. Die Realisierung von entsprechenden Angeboten im Bereich der alten Ortskerne ist deshalb ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Bebauungsplanung sollen demnach Vorgaben formuliert werden, die zeitgemäße, verdichtete und hochwertige Nutzungen für betreute Wohnformen ermöglichen und auf den Grundstücken gleichermaßen nicht überbaute Grundstücksanteile zur Schaffung von gärtnerisch angelegten Rückzugsmöglichkeiten ermöglichen.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Neudorf

<b>Fl.-Nr.</b>	<b>Lagebezeichnung</b>
193	Bruchsaler Straße 3
193/1	Bruchsaler Straße 1
194	Mannheimer Straße 76
195	Mannheimer Straße, Weg

Die Grundstücke sind im nachstehenden Plan hervorgehoben, die Aufzählung im Text hat Vorrang gegenüber der Plandarstellung.



Bebauungsplangebiet, ohne Maßstab

### **Beauftragung eines Planungsbüros**

Die Kosten der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens durch ein Planungsbüro ermitteln sich nach der HAOI in der derzeit geltenden Fassung und können sich lediglich bei den Nebenkosten (0% bis 5%) unterscheiden.

Die Beauftragung eines Planungsbüros findet in einer späteren Sitzung des Gemeinderates statt.

## **II. Veränderungssperre**

Nach § 14 Absatz 1 BauGB kann die Gemeinde, sofern ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich weiter steigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist durch das Zurückstellen einzelner Bauvorhaben nach § 15 BauGB nicht sichergestellt, dass das Erreichen der Planungsziele der Gemeinde durch Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert werden wird. Aus diesem Grund wird zur Sicherung der Planungsziele des sich im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen.

### Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke der Gemarkung Neudorf

<b>Fl.-Nr.</b>	<b>Lagebezeichnung</b>
193	Bruchsaler Straße 3
193/1	Bruchsaler Straße 1
194	Mannheimer Straße 76
195	Mannheimer Straße, Weg



Gebiet der Veränderungssperre, ohne Maßstab

Die Grundstücke sind im vorstehenden Plan hervorgehoben, die Aufzählung im Text hat Vorrang gegenüber der Plandarstellung.

## Anlage 1

### Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Adler“

Der Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf hat auf Grund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) in seiner Sitzung am XX.YY.2020 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Adler“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

#### § 2

##### Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke der Gemarkung Neudorf

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung
193	Bruchsaler Straße 3
193/1	Bruchsaler Straße 1
194	Mannheimer Straße 76
195	Mannheimer Straße, Weg

Die Grundstücke sind im nachstehenden Plan hervorgehoben, die Aufzählung im Text hat Vorrang gegenüber der Plandarstellung.



Gebiet der Veränderungssperre, ohne Maßstab

#### § 3

### **Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
  - Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
  - erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### **§ 4**

#### **Geltungsdauer**

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Die Veränderungssperre tritt nach § 17 Abs. 1 BauGB nach 2 Jahren außer Kraft. Sie tritt mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens außer Kraft.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### **Bekanntmachungshinweise**

#### **Einsichtnahmemöglichkeit**

Jedermann kann die Satzung über die Veränderungssperre den Plan über den räumlichen Geltungsbereich während der üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Graben-Neudorf, Hauptstraße 39, 76676 Graben-Neudorf, Zimmer 307, gebührenfrei einsehen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

#### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Abwägungsmängeln**

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen dieser Satzung,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründende Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Nach § 4 Abs. 4 GemO und § 4 Abs. 5 GemO gelten Satzungen – sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund von Ermächtigungen in der Gemeindeordnung zustande gekommen sind – ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn die Rechtsaufsichtsbehörde innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde Graben-Neudorf unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

### **Hinweise**

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung und Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung hingewiesen.

Graben-Neudorf,

Christian Eheim  
Bürgermeister

### **Begründung zum Erlass einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Adler“**

Zum jetzigen Zeitpunkt ist durch das Zurückstellen einzelner Bauvorhaben nach § 15 BauGB nicht sichergestellt, dass das Erreichen der Planungsziele der Gemeinde durch einzelne Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert werden wird.

Mit den derzeit geltenden Bestimmungen des § 34 BauGB -das Gebiet ist bislang noch nicht überplant- lassen sich die Ziele nicht bzw. nicht umfassend realisieren.

Mit der Bebauungsplanung sollen demnach Vorgaben formuliert werden, die zeitgemäße, verdichtete und hochwertige Nutzungen für betreute Wohnformen ermöglichen und auf den Grundstücken gleichermaßen nicht überbaute Grundstücksanteile zur Schaffung von gärtnerisch angelegten Rückzugsmöglichkeiten ermöglichen.

Aus diesem Grund wird zur Sicherung der Planungsziele des sich im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen.



### **III. Vorkaufsrechtssatzung**

#### **Vorbemerkungen**

Bei der Übertragung von Grundstücken durch Kaufvertrag hat die Gemeinde Graben-Neudorf in bestimmten Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht dient der Sicherung der Bauleitplanung und anderer städtebaulicher Maßnahmen.

Grundlegende Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde ist das Vorliegen eines Kaufvertrages. Bei einer Schenkung, bei einem Tausch, bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen, bei Erb- oder Vermögensauseinandersetzungen und beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie Erbbaurechten besteht kein Vorkaufsrecht.

Das Vorkaufsrecht ist außerdem ausgeschlossen, bei Verkäufen an den Ehegatten des Eigentümers oder Personen die mit dem Eigentümer in gerader Linie verwandt oder verschwägert, oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad (Nichten und Neffen) verwandt sind.

Grundsätzlich stehen der Gemeinde die Instrumente des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB und des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB in Form einer Vorkaufsrechtssatzung zur Verfügung.

Der Käufer des Grundstückes hat über die Regelungen in § 27 BauGB die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht abzuwenden.

In Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, können zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine Vorkaufsrechtssatzung die Flächen bezeichnet werden, an denen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht. Damit soll die Gemeinde bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in die Lage versetzt werden, Grundstücke zu kaufen, um spätere Maßnahmen durchführen zu können.

Auf Grundlage der Satzung kann die Gemeinde, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, ein Vorkaufsrecht ausüben. Sobald die Gemeinde eine ordnungsgemäße Mitteilung über einen rechtswirksamen Kaufvertrag erhält, hat sie zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sind und zu entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt.

Im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechtes tritt die Gemeinde als Käuferin in den bestehenden Kaufvertrag zu denselben Bedingungen ein. Soweit der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, kann die Gemeinde den zu bezahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen.

Für das Bebauungsplangebiet soll die nachstehende Satzung nebst Begründung beschlossen werden.

## Anlage 2

### Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Adler" in Graben-Neudorf

Der Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf hat auf Grund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) in seiner Sitzung am XX.YY.2020 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den künftigen Bebauungsplan "Adler" in Graben-Neudorf beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufrechtssatzung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Neudorf

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung
193	Bruchsaler Straße 3
193/1	Bruchsaler Straße 1
194	Mannheimer Straße 76
195	Mannheimer Straße, Weg

Die Grundstücke sind im nachstehenden Plan, welcher Bestandteil dieser Satzung ist, hellblau hervorgehoben; die Aufzählung im Text hat Vorrang gegenüber der Plandarstellung.



Gebiet der Vorkaufsrechtssatzung, ohne Maßstab

### **Vorkaufsrecht**

(1) Die Gemeinde Graben-Neudorf beabsichtigt im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Flächen für soziales und seniorengerechtes Wohnen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Graben-Neudorf ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 genannten bebauten und unbebauten Grundstückes zu, soweit sie sich im Umgriff des Satzungsgebietes befinden und nicht bereits im Eigentum der Gemeinde Graben-Neudorf sind.

(2) Der Verkäufer hat der Gemeinde Graben-Neudorf den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Die Vorkaufsrechtssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### **Bekanntmachungshinweise**

#### **Einsichtnahmemöglichkeit**

Jedermann kann die Vorkaufsrechtssatzung und den Plan über den räumlichen Geltungsbereich während der üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Graben-Neudorf, Hauptstraße 39, 76676 Graben-Neudorf, Zimmer 307, gebührenfrei einsehen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

#### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Abwägungsmängeln**

Unbeachtlich werden

3. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
4. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen dieser Satzung,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Nach § 4 Abs. 4 GemO und § 4 Abs. 5 GemO gelten Satzungen – sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund von Ermächtigungen in der Gemeindeordnung zustande gekommen sind – ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

3. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
4. der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn die Rechtsaufsichtsbehörde innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde Graben-Neudorf unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Graben-Neudorf, xx.yy.zzzz

Christian Eheim  
Bürgermeister

**Begründung zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung  
im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Adler“**

Mit der Bebauungsplanung sollen Vorgaben formuliert werden, die zeitgemäße, verdichtete und hochwertige Nutzungen für betreute Wohnformen ermöglichen und auf den Grundstücken gleichermaßen nicht überbaute Grundstücksanteile zur Schaffung von gärtnerisch angelegten Rückzugsmöglichkeiten ermöglichen.

Die Grundstücke befinden sich bis auf das Grundstück Fl.-Nr. 195 (Wegegrundstück im Norden des Plangebietes) nicht im Eigentum der Gemeinde Graben-Neudorf.

Auf den Flächen befinden sich teilweise Gebäude, die in den kommenden Jahren nicht mehr genutzt werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen ist das Gebiet verkehrstechnisch über die Bruchsaler Straße und die Mannheimer Straße bereits erschlossen.

Die Gemeinde verfolgt für das Satzungsgebiet folgendes Entwicklungsziel:

1. Schaffung von Flächen für seniorengerechtes Wohnen
2. Schaffung von Flächen für sozialen Wohnungsbau

Die Flächen im Satzungsgebiet sind für die geplanten Nutzungen besonders geeignet, da es sich um künftige Leerstandsflächen handelt und hier konkret Innenentwicklung und Revitalisierung des ortskernnahen Bereiches durchgeführt werden kann. Durch Flächenneuordnungen im Gebiet könnten dringend benötigte Angebote für altersgerechtes Wohnen realisiert werden. In Konsequenz dieser Eignung der Flächen sollen die überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke für eine entsprechende zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen.

Mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die Flächen, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, zukünftig tatsächlich entsprechend der angestrebten Planung genutzt werden.

Durch den Zugriff auf die Flächen im Vorkaufsfall kann die Gemeinde die entsprechenden Flächen einer entwicklungszielkonformen Nutzung zuführen.

Die Satzung dient insofern der Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit der städtebaulichen Planung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Graben-Neudorf für die Flächen in dem in der vorstehenden Vorkaufsrechtssatzung bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf möchte beschließen:

- 1) Für den im Text und im Lageplan dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
- 2) Für den im Text und im Lageplan dargestellten Bebauungsplanbereich wird nach § 14 BauGB zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre als Satzung gefasst. Der Satzungstext ist als Anlage 1 beigefügt.
- 3) Für den im Text und im Lageplan dargestellten Bereich wird nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen. Der Satzungstext ist als Anlage 2 beigefügt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig, 0 Befangenheit(en)

Befangenheit: An der Beratung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, die gem. § 18 GemO als befangen gelten.

**TOP 7 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

Keine Bekanntgabe.

---

**TOP 8 Verschiedenes**

- ohne Beschluss -

---

**TOP 9 Wünsche, Anregungen, Anträge und Beschwerden aus der Mitte des Gemeinderates**

- ohne Beschluss -