

Satzung der Gemeinde Großenseebach über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)

Die Gemeinde Großenseebach erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Sicherheitsüberprüfungsgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) folgende

Satzung der Gemeinde Großenseebach über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Grundstück Flurnummer 31 der Gemarkung Großenseebach. Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde Großenseebach beabsichtigt im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Flächen zur Deckung des Bedarfs hinsichtlich der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, speziell der Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Großenseebach ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an dem in § 1 genannten bebauten Grundstück zu.
- (2) Der Verkäufer hat der Gemeinde Großenseebach den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Großenseebach, _____

(Jürgen Jäkel – 1. Bürgermeister)

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Großenseebach

Das von der Satzung in Bezug genommene Grundstück liegt im Zentrum der Ortschaft, abseits der Durchgangsverkehrsstraße, jedoch leicht erreichbar und in der Nähe der Gemeindeverwaltung sowie kirchlichen Einrichtungen. Eine Bushaltestelle liegt zirka 200 m entfernt und kann zu Fuß leicht erreicht werden. Die Gemeinde sieht einen dringenden Bedarf an Bauflächen, um die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, speziell die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB zu befriedigen. Aufgrund der Anforderungen, die die Erwerbstätigkeit an junge Menschen stellt, können diese nicht mehr in der Nähe ihrer Eltern ihren Lebensmittelpunkt etablieren. Auch die bereits seit Jahrzehnten geringen Geburtenraten führen dazu, dass immer mehr ältere Menschen ohne vor Ort präsente Hilfe und Unterstützung im familiären Verbund auskommen müssen. Diese älteren Menschen, für die Großenseebach Heimat ist und eine vertraute Umgebung bedeutet, in der Beziehungen zu anderen gewachsen sind, haben in der Gemeinde Großenseebach keine Einrichtungen, in denen seniorengerechtes Wohnen oder Pflege möglich ist.

Die städtebauliche Planung der Gemeinde Großenseebach soll es ermöglichen, das beschriebene Bedürfnis zu decken und älter werdenden Menschen es ermöglichen in einer seniorengerechten Wohnform in der Ortschaft zu bleiben oder im Fall des Eintretens von Behinderungen und dem damit verbundenen Pflegebedarf geeignete pflegerische Unterstützung durch eine in der Gemeinde ansässige Einrichtung zu erhalten.

Durch eine Vorkaufsrechtssatzung soll die geplante städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst das Areal des Grundstücks Flurnummer 31 der Gemarkung Großenseebach. Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.856 m². Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Gemeindestraße Am Bach und im Übrigen durch mit Wohngebäuden sowie mit für ein Dorfgebiet typischen baulichen Anlagen bebauten Grundstücken eingegrenzt. Die Fläche befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auf der Fläche befinden sich Gebäude, die nicht mehr genutzt werden. Die Fläche ist verkehrstechnisch über die Gemeindestraße Am Bach bereits erschlossen.

Die Gemeinde verfolgt für das Satzungsgebiet folgendes Entwicklungsziel:

1. Schaffung von Flächen für seniorengerechtes Wohnen
2. Schaffung von Flächen für Einrichtungen zur Pflege

Die Flächen im Satzungsgebiet sind für die geplanten Nutzungen besonders geeignet, da es sich um Leerstandsflächen handelt und hier konkret Innenentwicklung betrieben werden kann. Die Lage in Nähe der Dorfmitte, Bushaltestelle, Rathaus und kirchlichen Einrichtungen ist für seniorengerechtes Wohnen ideal. Es könnten dringend benötigte Angebote für altersgerechtes Wohnen realisiert werden. In Konsequenz dieser Eignung der Fläche für eine Entwicklung gemäß den gemeindlichen Entwicklungszielen soll das nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück für eine entsprechende zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen. Mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die Fläche, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde steht zukünftig tatsächlich entsprechend den Entwicklungszielen und der angestrebten Planung genutzt werden. Durch den Zugriff auf die

Fläche im Vorkaufsfall kann die Gemeinde diese einer entwicklungszielkonformen Nutzung zuführen. Die Satzung dient insofern der Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit der städtebaulichen Rahmenplanung.

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

Großenseebach, _____

(Jürgen Jäkel – 1. Bürgermeister)

