

GEMEINDE FELLHEIM



Vorkaufsrechtssatzung zur Sicherung der Umsetzung der „Dorferneuerung“

VORKAUFRECHTSSATZUNG

Die Gemeinde Fellheim erlässt gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2021 (GVBl. Seite 74), die folgende Satzung:

§ 1

Zweck der Satzung

Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung und der Umsetzung der Dorferneuerung und Erhalt des dörflichen Charakters der Gemeinde Fellheim erlassen.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist in den beiliegenden Lageplänen „Dorferneuerung“ im Maßstab 1:2.500 dargestellt. Die beiden Lagepläne sind Bestandteil der Satzung. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die in dem Lageplan aufgeführten Grundstücke, in dem das Vorkaufsrechtsgebiet durch rot-schraffierte Flächen dargestellt ist.

§ 3

Vorkaufsrecht

An den in den Geltungsbereichen dieser Vorkaufsrechtssatzung (§ 2) liegenden Grundstücken steht der Gemeinde Fellheim ein Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen des BauGB zu.

§ 4

In Kraft treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fellheim, den

18.08.2022

Reinhard Schaupp
1. Bürgermeister



Begründung

zur Anwendbarkeit eines besonderen Vorkaufsrechtes nach
§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Dorferneuerung“

1. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I Seite 674) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. Seite 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2021 (GVBl. Seite 74) ergibt sich für Gemeinden die Möglichkeit in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht geltend zu machen.

Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um diese später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht dabei weit über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine langfristig angelegte gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die umfassenden Möglichkeiten der Bodenvorratspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. In diesem Zeitraum verfügt die Gemeinde in Maßnahmegebieten über ein Vorkaufsrecht, das selbst dann zum Grunderwerb eingesetzt werden kann, wenn dies nach Wirksamwerden der eigentlichen Maßnahme (z.B. Bebauungsplan) nicht mehr zulässig wäre.

Einer Vorkaufsrechtsatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Eine Angabe des Verwendungszwecks jener Grundstücke, für die ein Vorkaufsrecht geltend gemacht wird, ist nach den Vorschriften des § 25 BauGB nur erforderlich, soweit dies zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Kann die Gemeinde aber je nach Konkretisierungsgrad der Planung Angaben zum vorgesehenen Verwendungszweck des Grundstücks machen, ist sie hierzu auch verpflichtet. Es ergibt sich hieraus allerdings keine bindende Wirkung, welche die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts berührt. Maßgebend ist allein, ob der angenommene Verwendungszweck zum Zeitpunkt der Ausübung dem Wohl der Allgemeinheit entspricht.

Die Gemeinde beschäftigt sich seit längerer Zeit mit dem Thema Ortsentwicklung, gerade im Bereich der Ortsmitte. In diesem Zuge wurden Ortsentwicklungskonzepte und u.a. der Bebauungsplan „Fellheim – Oberdorf“ beschlossen. Darin wurden erste Bestandsaufnahmen, wesentliche Mängel und Missstände sowie Ausgangspunkte für weitere Planungen dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung entspricht dem zu entwickelnden Dorfgebiet. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung wurde bestimmt:

- Aufwertung und Neugestaltung der brachliegenden Freifläche im Bereich des Ortskerns durch Realisierung einer Ortsmitte
- Gestaltung von Erschließungsanlagen
- Zuführung neuer Nutzungen der untergenutzten bzw. leerstehenden Grundstücken,
- Ausgleich des Stellplatzdefizits
- Vermeidung von Wohnungsleerständen und dem damit verbundenen Verlust an Wohnqualität als auch Versorgungsdefizit im zentralen innerörtlichen Bereich
- Sicherung und Erhalt der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung, in Teilbereichen auch Freilegung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von Neunutzungen und Verknüpfung von Funktionsräumen
- Herstellung fehlender Wegeverbindungen

Die Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Ortsmitte“ wird erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet sicherzustellen. Neben einer planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung, beispielsweise durch einen Bebauungsplan, ist es von wesentlicher Bedeutung, auch die Flächenverfügbarkeit im Planungsgebiet sicherzustellen und bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingreifen zu können.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierzu im BauGB das Instrumentarium des „Vorkaufsrechtes“ zur Verfügung gestellt. Nach § 24 BauGB steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht u.a. bei dem Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist
2. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zu.

An den durch Satzung bezeichneten Flächen kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, sie muss es jedoch nicht. Bezüglich der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Gemeinde frei, auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen.

Ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht wird begründet, insbesondere im Vorfeld einer Sanierung, also bevor die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes in Kraft treten kann, um bereits zum jetzigen oder zu einem späteren Zeitpunkt zum Verkauf stehende Flächen zu erwerben, die für die Realisierung der Planungsabsichten der Gemeinde erforderlich sind. Um für die Ortsmitte langfristig eine städtebauliche Aufwertung und gesamthafte Umsetzung eines Planungskonzeptes zu ermöglichen, ist daher der frühzeitige Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung. Durch den gezielten Grunderwerb seitens der Gemeinde soll zudem eine zügige Durchführung von beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen ermöglicht werden. Dort, wo bereits beabsichtigte Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, sollen, soweit notwendig, Nachbargrundstücke erworben werden, damit eine sinnvolle Bodenordnung und anschließende Neubebauung ermöglicht werden kann. Darüber hinaus sollen Bodenspekulationen, die evtl. im Hinblick auf eine kommende Sanierung zu befürchten sind, verhindert werden. Ferner soll der Grunderwerb für Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung von unzugänglichen und schwierigen Erschließungsverhältnissen erleichtert werden.

Die tatbestandlichen Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das vorgenannte Maßnahmegebiet sind erfüllt. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine flächenhafte Maßnahme, deren Umsetzbarkeit mithilfe der förmlich ausgestalteten Instrumente des Städtebaurechts gegeben ist. Die durch die Maßnahme angestrebten städtebaulichen Ziele und das Neuordnungskonzept der Flächen sind aufgrund des eingeleiteten Verfahrens und anhand der bisherigen Überlegungen, politischen Beschlüsse und sonstiger städtebaulicher Untersuchungen ausreichend belegt. Um die beabsichtigten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu sichern, ist eine Vorkaufsrechtssatzung erforderlich.



Maßstab 1:2500
04.08.2022

Dorfentwicklung
Erstellt von:



2024
2023
2022
2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014
2013
2012
2011
2010
2009
2008
2007
2006
2005
2004
2003
2002
2001
2000

2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
1989
1988
1987
1986
1985
1984
1983
1982
1981
1980

1980
1979
1978
1977
1976
1975
1974
1973
1972
1971
1970
1969
1968
1967
1966
1965
1964
1963
1962
1961
1960

1960
1959
1958
1957
1956
1955
1954
1953
1952
1951
1950
1949
1948
1947
1946
1945
1944
1943
1942
1941
1940

1940
1939
1938
1937
1936
1935
1934
1933
1932
1931
1930
1929
1928
1927
1926
1925
1924
1923
1922
1921
1920

1920
1919
1918
1917
1916
1915
1914
1913
1912
1911
1910
1909
1908
1907
1906
1905
1904
1903
1902
1901
1900

1900
1899
1898
1897
1896
1895
1894
1893
1892
1891
1890
1889
1888
1887
1886
1885
1884
1883
1882
1881
1880

1880
1879
1878
1877
1876
1875
1874
1873
1872
1871
1870
1869
1868
1867
1866
1865
1864
1863
1862
1861
1860

1860
1859
1858
1857
1856
1855
1854
1853
1852
1851
1850
1849
1848
1847
1846
1845
1844
1843
1842
1841
1840

1840
1839
1838
1837
1836
1835
1834
1833
1832
1831
1830
1829
1828
1827
1826
1825
1824
1823
1822
1821
1820

1820
1819
1818
1817
1816
1815
1814
1813
1812
1811
1810
1809
1808
1807
1806
1805
1804
1803
1802
1801
1800

1800
1799
1798
1797
1796
1795
1794
1793
1792
1791
1790
1789
1788
1787
1786
1785
1784
1783
1782
1781
1780

1780
1779
1778
1777
1776
1775
1774
1773
1772
1771
1770
1769
1768
1767
1766
1765
1764
1763
1762
1761
1760

1760
1759
1758
1757
1756
1755
1754
1753
1752
1751
1750
1749
1748
1747
1746
1745
1744
1743
1742
1741
1740

1740
1739
1738
1737
1736
1735
1734
1733
1732
1731
1730
1729
1728
1727
1726
1725
1724
1723
1722
1721
1720

1720
1719
1718
1717
1716
1715
1714
1713
1712
1711
1710
1709
1708
1707
1706
1705
1704
1703
1702
1701
1700

1700
1699
1698
1697
1696
1695
1694
1693
1692
1691
1690
1689
1688
1687
1686
1685
1684
1683
1682
1681
1680

1680
1679
1678
1677
1676
1675
1674
1673
1672
1671
1670
1669
1668
1667
1666
1665
1664
1663
1662
1661
1660

1660
1659
1658
1657
1656
1655
1654
1653
1652
1651
1650
1649
1648
1647
1646
1645
1644
1643
1642
1641
1640

1640
1639
1638
1637
1636
1635
1634
1633
1632
1631
1630
1629
1628
1627
1626
1625
1624
1623
1622
1621
1620

1620
1619
1618
1617
1616
1615
1614
1613
1612
1611
1610
1609
1608
1607
1606
1605
1604
1603
1602
1601
1600

1600
1599
1598
1597
1596
1595
1594
1593
1592
1591
1590
1589
1588
1587
1586
1585
1584
1583
1582
1581
1580

1580
1579
1578
1577
1576
1575
1574
1573
1572
1571
1570
1569
1568
1567
1566
1565
1564
1563
1562
1561
1560



Maßstab 1:2500
04.08.2022

Dorfentwicklung
Erstellt von:



Kein amtliche Plan, nur für dienstliche Zwecke - zur Maximierung der bedingt geeignet ©Daten: LDBV 2022