

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Wörnitz gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 22 „Altort Erzberg“

Begründung

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde Wörnitz in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht zusteht.

1. Anlass der Vorkaufsrechtssatzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können von der Gemeinde Wörnitz Flächen bezeichnet werden, an denen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht.

Auf Antrag der Gemeinde Wörnitz hat das ALE in Erzberg ein Dorferneuerungsverfahren am 13.08.2009 eingeleitet, um aktiv die Innenentwicklung des Altortes zu steuern und die Erhaltung des Ortskerns zu sichern bzw. den Ortskern wiederzubeleben.

Hierzu hat der Gemeinderat Wörnitz in gleicher Sitzung am 10.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Altort Erzberg“ beschlossen.

2. Ziel der Vorkaufsrechtssatzung

Der Gemeinderat Wörnitz befasst sich längerem mit der Entwicklung des Altortes Erzberg. Hierzu wurden Planungen zur Dorferneuerung in Auftrag gegeben.

Es wurde ein Dorfgemeinschaftshaus geplant und im Jahr 2019 fertig gestellt. Es sollen Baulücken im Ortsbereich ermittelt und Leerstände festgestellt werden. Die innerörtlichen Potentiale sollen durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung z.B. landwirtschaftlicher Nebengebäude oder Schaffung von attraktivitätssteigernden Grünstrukturen genutzt werden. Ziel der Innenentwicklung der Gemeinde ist die Reduzierung des Flächenverbrauchs am Ortsrand.

Die Gemeinde möchte verhindern, dass durch Einzelmaßnahmen zukünftige Entwicklungen zum Wohl der Allgemeinheit nicht mehr durchführbar sind. Dies soll durch die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ermöglicht werden. Die Satzung ermöglicht der Gemeinde zu prüfen, ob durch den Verkauf eines Grundstücks die grundsätzlichen Ziele der Innenentwicklung gefährdet oder undurchführbar werden.

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft werden zahlreiche Nebengebäude und auch Wohnhäuser in Erzberg nicht mehr genutzt. Durch Nachverdichtung im Ortskern soll der Flächenverbrauch reduziert und der Ortskern wiederbelebt werden.

3. Anwendung des besonderen Vorkaufsrechts

Das Bestehen einer Vorkaufsrechtssatzung gibt der Gemeinde Wörnitz nur das Recht, im Falle eines Verkaufs gegen den Verkäufer ein Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt auszuüben. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht aus, so tritt sie an Stelle des Käufers in den Kaufvertrag ein. Es bleibt bei dem zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten Preis. Falls der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, kann die Gemeinde nach § 28 Abs. 3 BauGB den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen. In diesem Fall ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ende eines Monats nach der Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten.