

Satzung der Gemeinde Erlabrunn über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch vom 02.07.2020

Die Gemeinde Erlabrunn erlässt auf Grundlage des § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), mit Gemeinderatsbeschluss von 02.07.2020 nachfolgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 62, 148 und 194 der Gemarkung Erlabrunn.
- (2) Die Flurstücke werden im beigefügten Lageplan abgebildet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Städtebauliche Maßnahme

- (1) Auf dem Flurstück 62 sollen Erweiterungsflächen für den gemeindlichen Kindergarten bereitgestellt werden.
- (2) Auf den Flurstücken 148 und 194 sollen Stellplätze entstehen.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Der Gemeinde Erlabrunn steht in dem in § 1 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken zu.
- (2) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4 Inkrafttreten

Die Vorkaufsrechtsatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5 Außerkrafttreten

Die Vorkaufsrechtsatzung tritt außer Kraft, sobald die in § 2 genannten städtebaulichen Maßnahmen umgesetzt wurden.

Erlabrunn, den 02.07.2020



Thomas Benkert, 1. Bürgermeister



Begründung zur Satzung der Gemeinde Erlabrunn über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch vom 02.07.2020

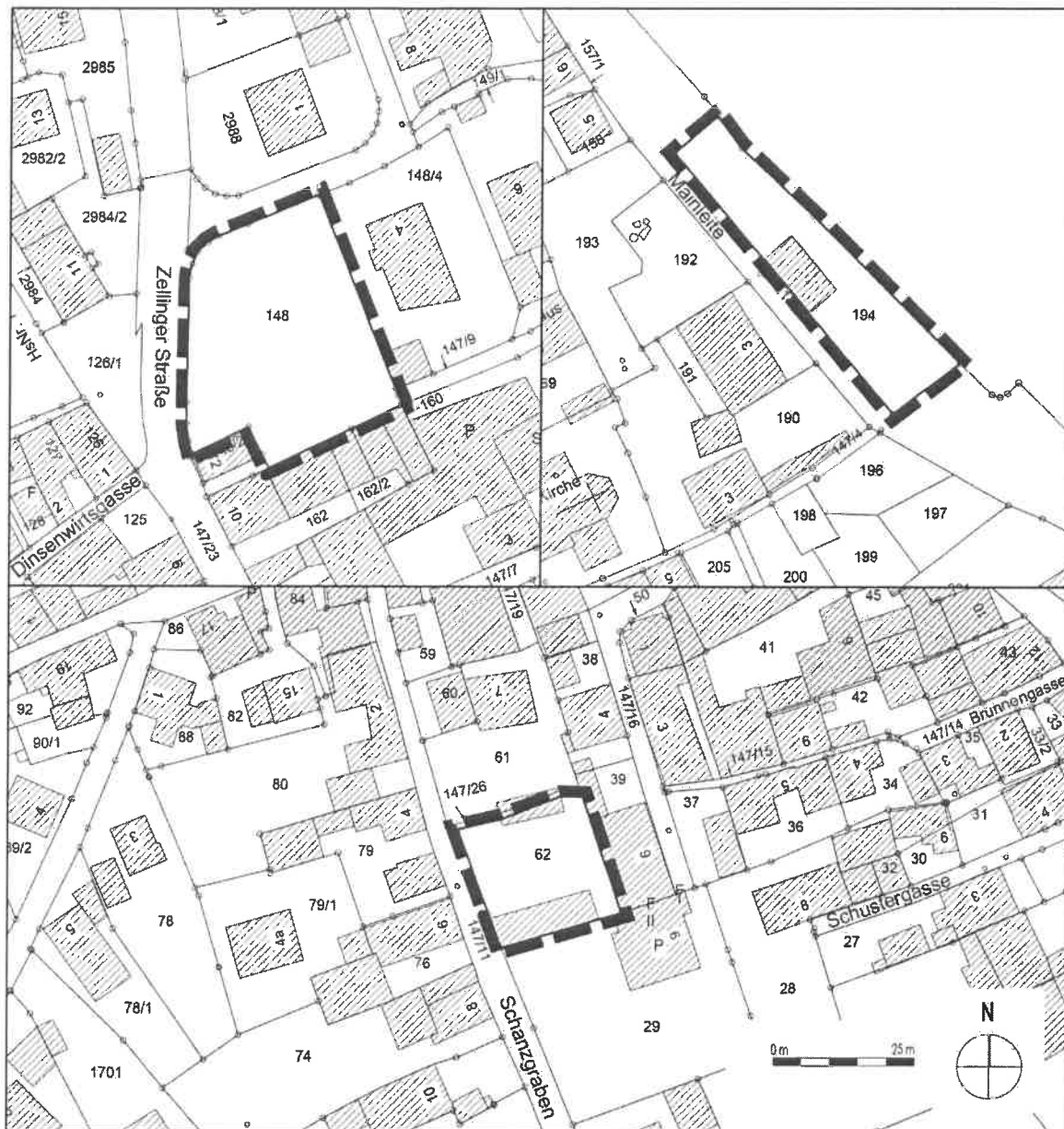
Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, mittels gemeindlichen Grunderwerbs die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage an den Hängen des Maintals und im „Speckgürtel“ der Großstadt Würzburg entwickelt sich die Gemeinde Erlabrunn zunehmend als Zuzugsgebiet, insbesondere für junge Familien. Neben den positiven Wanderungsbewegungen hat die Gemeinde auch eine ausgeglichene natürliche Bevölkerungsbewegung zu verzeichnen. In Folge dessen stößt der gemeindliche Kindergarten schon heute an seine Kapazitätsgrenzen. Da auch in Zukunft eine zunehmende Nachfrage nach Kindergartenplätzen abzusehen ist, möchte die Gemeinde Flächen für eine Erweiterung des Kindergartenstandortes in der Elisabethenstraße sichern. Das Flurstück 62 ist für die vorgesehene Nutzung bestens geeignet. Auf dem Flurstück sind derzeit nur untergeordnete Nebenanlagen vorzufinden. Im Süden und im Osten grenzt das Gelände des Kindergartens unmittelbar an das Flurstück an. Um die Innenentwicklung zu stärken und die kurzen innerörtlichen Wegebeziehungen beizubehalten möchte die Gemeinde nicht an einen neuen Standort auf der „grünen Wiese“ ausweichen. Zudem sollen der historische Ortskern und sein näheres Umfeld auch in Zukunft die räumlich soziale Mitte des Ortes darstellen. Eine Auslagerung des Kindergartens würde diesem Gedanken zuwiderlaufen.

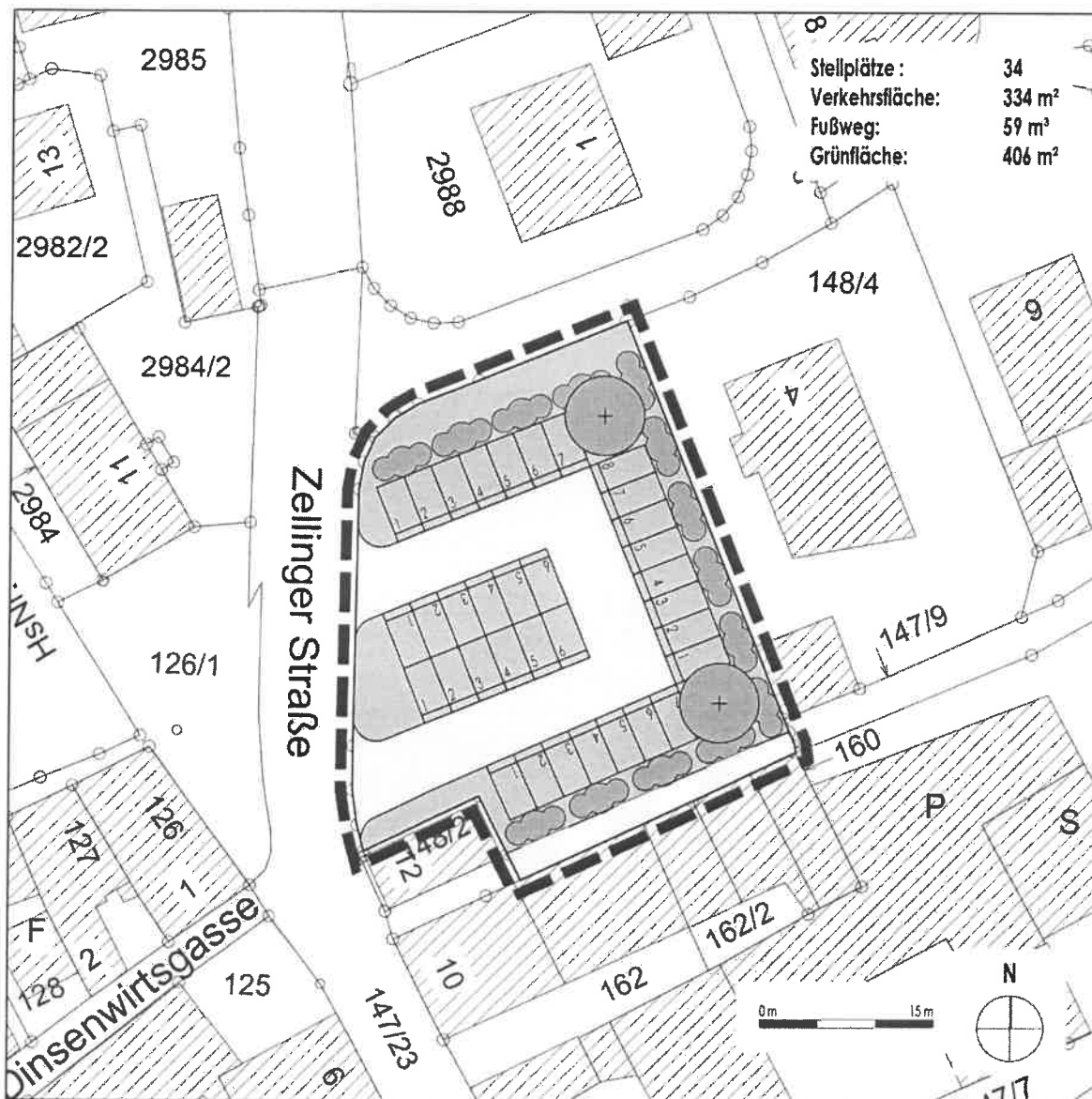
Im Ortskern von Erlabrunn herrscht in Folge der hohen baulichen Dichte ein deutlich spürbarer Parkraumfehlbedarf vor. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen können sowohl die öffentlichen Einrichtungen als auch die privaten Wohneigentümer sowie Handel, Gewerbe und Dienstleistung nicht genügend Stellplätze vorhalten. Die Flurstücke 148 und 194 liegen in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Erlabrunn und sind bisher nicht oder nur spärlich bebaut. Das Flurstück 148 ist ein bisher ungenutzter Bauplatz und befindet sich in prominenter Lage am Eingangsbereich des Altortes entlang der Zellinger Straße. Das Flurstück 194 wird derzeit als Kleingarten genutzt und grenzt direkt an einen bestehenden öffentlichen Parkplatz in der Mainleite an. Da weitere derartige Flächenpotentiale anderweitig nicht mehr vorhanden sind, soll für die Flurstücke ein gemeindliches Vorkaufsrecht gesichert werden, um hier in Zukunft Stellplätze zu errichten. Die Gemeinde möchte nicht, dass aufgrund der ungünstigen Stellplatzsituation Funktionen und Einwohner den Ortskern verlassen. Nur so kann der Ortskern bedarfsgerecht weiterentwickelt und einem Funktionsverlust entgegengewirkt werden.

Die Gemeinde beschließt die Vorkaufsrechtssatzung im Sinne des öffentlichen Interesses und sieht keine Alternative, um die beschriebenen Maßnahmen anderweitig zu verwirklichen.

**Lageplan zur Satzung der Gemeinde Erlabrunn über ein besonderes
Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch vom 02.07.2020**



Entwurfsskizze Flurnr. 148



Entwurfsskizze Flurnr. 194

