



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

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und aufgrund § 25 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Adelsdorf folgende Satzung:

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst

- a) im Bereich des Bebauungsplans „Am Langgraben“ die Grundstücke mit den Flurnummern 369, 377, 377/2, 378, 379/1, 382/5, jeweils Gemarkung Adelsdorf, mit den Flurnummern 613, 626, 620/12, 621/5, 626/9, jeweils Gemarkung Aisch
- b) im Bereich des Bebauungsplans „Am Läusberg“ die Grundstücke mit den Flurnummern 485, 487/3, 487/23, 489, 492, 492/10, jeweils Gemarkung Adelsdorf
- c) im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ALDI“ das Grundstück mit der Flurnummer 696 Gemarkung Aisch

Das Satzungsgebiet ist in den angefügten Lageplänen markiert dargestellt. Die angefügten Lagepläne als Anlagen 1 – 4 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Der Gemeinde Adelsdorf steht an den unter § 1 Buchst. a) genannten Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht an den unbebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu.
- (2) Der Gemeinde Adelsdorf steht an den unter § 1 Buchst. b) und c) genannten Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht an den unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
- (3) Die Eigentümer/innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Adelsdorf den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3 Zweck der Satzung

Auf den von der Satzung betroffenen Flächen in § 1 Buchst. b) und c) soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich.

Die Gemeinde Adelsdorf verfolgt mit dieser Vorkaufsrechtssatzung auch das städtebauliche Ziel, durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik die im geltenden Flächennutzungsplan als Eigenentwicklungsfläche ausgewiesenen Flächen zielgerichtet im Rahmen der Bauleitplanung zu entwickeln. Es handelt sich bei diesen Flächen um die letzten im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblich und industriell nutzbaren Flächen.

Aufgrund der Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes nördlich des bestehenden Gewerbegebiets und der südlichen Begrenzung durch die B 470 kann nur noch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets durch die Schließung der bestehenden Lücken erfolgen. Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist nahezu vollständig bebaut. Wenige verbleibende unbebaute Flächen stehen im Eigentum Privater. Die Gemeinde ist deshalb derzeit nicht in der Lage, eingehende Anfragen von ortsansässigen Gewerbetreibenden, die ihren Betrieb erweitern und / oder verlagern wollen sowie Anfragen nach gewerblich nutzbaren Flächen von außerhalb zu befriedigen. Weitere Gewerbegebietsflächen stehen der Gemeinde Adelsdorf nicht zur Verfügung, insbesondere gibt es in Adelsdorf auch kein Flächenpotential in Form von brachgefallenen oder untergenutzten Flächen, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten.

Aus diesem Grund wird zur Vorbereitung eines Lückenschlusses die Vorkaufssatzung zur Arrondierung und Konzentration der gewerblichen und industriellen Nutzungen im Gemeindegebiet erlassen. Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde grundsätzlich bei allen Grundstücksverkäufen im Geltungsbereich der Satzung zur Verfügung. Ob ein Vorkaufsrecht im Einzelfall besteht oder ausgeschlossen ist, ob die Voraussetzungen eines entsprechenden Bescheids im Einzelfall bestehen und wie das Ermessen im Einzelfall auszuüben ist, ist jeweils auf der Vollzugsebene zu entscheiden. Dies entspricht der Zielsetzung des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, der den Zweck verfolgt, durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wurde die vorliegende Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage

Anlage 1 Bebauungsplan „Am Langgraben“ Gemarkung Adelsdorf

Anlage 2 Bebauungsplan „Am Langgraben“ Gemarkung Aisch

Anlage 3 Bebauungsplan „ Am Läusberg“

Anlage 4 Bebauungsplan „Gewerbegebiet ALDI“

Adelsdorf, 29.09.2022

Gemeinde Adelsdorf

Karsten Fischkal
Erster Bürgermeister