

**Satzung
des Marktes Kreuzwertheim
über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts im Ortsteil Unterwittbach
(Vorkaufssatzung)**

vom 17. Februar 2020

Die Gemeinde Kreuzwertheim erlässt gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgrund Gemeinderatsbeschluss von 11.02.2020 folgende Satzung. Die Satzung besteht aus dem Satzungstext mit Lageplan (Umgriff des Satzungsgebiets) und Begründung.

Vorkaufssatzung:

§ 1 Zweck der Satzung

Auf der von der Satzung betroffenen Fläche mit der Fl.Nr. 5 in Unterwittbach soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich. Der Markt Kreuzwertheim möchte im Geltungsbereich dieser Satzung eine Revitalisierung des Ortskerns und eine Nachverdichtung des Innenbereichs durch Wohnbauflächen sicherstellen wie auch die Entwicklung altersgerechte Wohnformen und Pflegeeinrichtungen ermöglichen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 5 in Unterwittbach der Gemarkung Unterwittbach. Das Grundstück ist im beigefügten Lageplan (rot markiert) ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1).

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Kreuzwertheim ein Vorkaufsrecht an den in § 2 genannten bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu, soweit sie sich im Umgriff des Satzungsgebietes befinden und nicht bereits im Eigentum der Gemeinde Kreuzwertheim sind.
- (2) Die Verkäuferin bzw. der Verkäufer eines unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücks ist verpflichtet, der Gemeinde Kreuzwertheim den Abschluss eines Kaufvertrags über ihr bzw. sein Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kreuzwertheim, den 17. Februar 2020
MARKT KREUZWERTHEIM

gez.

Thoma
Erster Bürgermeister

Begründung

Über einen längeren Zeitraum wurden im Ortsteil Unterwittbach der Marktgemeinde Kreuzwertheim keine neuen Wohngebiete erschlossen. Das Ringen um die geeignete Flächen und offene Erschließungsfragen führten in den 80er und 90er Jahren weder in der Bevölkerung noch in den kommunalpolitischen Entscheidungsgremien zu einer zielführenden Lösung. Die Bevölkerungsentwicklung war daraufhin kontinuierlich rückgängig.

Diese ungute Situation zeichnete sich so nachteilig für den Ortsteil ab, dass der Wunsch nach modernen Wohnformen und weiterer Wohnraumentwicklung schließlich 2005 in Unterwittbach zur Ausweisung eines Neubaugebietes am Ortsrand (Sandspitze) führte.

Die Bevölkerungsentwicklung war demnach lange Zeit stark rückläufig. Allein im Zeitraum von 1994 (250 EW) bis 2013 (195 EW) war ein Rückgang von 22 % zu verzeichnen. Seit 2014 ist wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Bis 2019 stieg die Bevölkerung wieder auf 254 Einwohner (30.06.) an, also um rd. 30%.

Die Gemeinde hat im Ortsteil Unterwittbach keine eigenen Flächenreserven für Wohnbauflächen – weder erschlossene noch entwickelbare.

Das gemeindliche Leerstandmanagement mit den Erhebungszahlen vom Mai 2019 ergab, dass in Unterwittbach insgesamt fünf leerstehende Einfamilienhäuser vorhanden sind. Das Leerstandsrisiko mit einer Gebäudenutzung durch lediglich eine Person über 75 Jahren betrug gleichfalls fünf und die Gebäudenutzung durch zwei Personen über 75 Jahren war nur einmal feststellbar.

Die gesamtkommunale Perspektive von Unterwittbach wird sich in den kommenden Jahren merklich verändern. Durch die geplanten Gewerbeflächen wird sich der Ortsteil enorm weiter entwickeln. Schon die bisherige Nachfrage nach Baugrundstücken kann nicht vom Angebot abgedeckt werden. Dies wird sich künftig noch stärker in Richtung Anfrageüberschuss fortsetzen.

Allerdings darf bei der weiteren Schaffung von notwendigem Wohnraum keinesfalls der Ortskern als Träger der Geschichte und Identifikationsgegenstand vernachlässigt werden. Zudem ist verstärkt das Flächensparen bei der Entwicklung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Gerade im Hinblick auf die geplante Gewerbegebietsausweisung in Unterwittbach wurden Forderungen aus der Bürgerschaft zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen für die dann angesiedelten Beschäftigten in Unterwittbach gegeben.

Baulücken zu schließen, Leerstände zu vermeiden und die Ortskerne zu revitalisieren ist ein großes Anliegen des Marktes Kreuzwertheim. Hierfür werden bereits enorme Anstrengungen unternommen, um diese Ziele zu erreichen und die Ortschaften liebens- und lebenswert zu erhalten.

Die Gemeinde setzt dabei verschiedene Instrumente ein wie das aktive Flächen- und Leerstandmanagement. Daraus wurde eine Immobilienbörse auf der gemeindlichen Internetseite entwickelt. Neben den staatlichen werden kommunale Förderprogramme wie für „Investitionen in vorhandene Bausubstanz“ oder für das Herrichten von Fachwerksgebäuden angeboten.

Konkrete Innenentwicklungsmaßnahmen stellen sich derzeit in Unterwittbach dar. In den Bürgerversammlungen 2017 und 2018 wurde aus der Bürgerschaft der Wunsch geäußert, auf im Ortskern befindlichen Hofstellen und größerer Anwesen neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Das betreffende Grundstück Fl.Nr. 5 ist mit 3.050 m² für einen Ortsinnenbereich relativ groß und bietet folglich eine wichtige Entwicklungsfläche für die Gemeinde, auch und gerade aufgrund seiner zentralen Lage im Ortskern von Unterwittbach. Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Wohngebäude und zahlreiche weitere Nebengebäude sowie eine größere Freifläche, auf der Baumaterial und Erdhaushub zwischengelagert wird.

An drei Seiten wird das Grundstück direkt von Ortsstraßen begrenzt: nördlich von der Unterwittbacher Straße, westlich von der Rettersheimer Straße und südlich vom Eichenweg. Nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde kann durch die begünstigte Lage des Grundstücks eine angemessene Flächenparzellierung und Erschließung von mehreren Wohnbaugrundstücken erfolgen. Diese städtebauliche Maßnahme soll durch das Sicherungsinstrument des Vorkaufsrechts ermöglicht werden.

Das ältere Wohngebäude wurde bis zum 31.10.2003 als Landgasthof „Zum Engel“ betrieben. Das Gebäude wird derzeit lediglich zu kurzfristigen Mietzwecken genutzt. Vom Bauvolumen und Erscheinungsbild her kann das Gebäude durchaus als identitätsstiftend und ortsbildprägend bezeichnet werden. Angepasste, altersgerechte Wohnkonzepte unter besonderer Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sind erstrebenswert.

Im bauplanungsrechtlichen Sinne liegt das betreffende Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet ist nicht vorhanden, so dass es sich um einen nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt. Im Flächennutzungsplan ist der Ortsinnenbereich von Unterwittbach zwar als Mischgebiet ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück richtet sich jedoch vielmehr danach, ob sich diese hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen.

Maßgeblich für die bauliche Nutzung ist damit gerade insbesondere die Bestimmung der näheren Umgebung des Bauvorhabens, in welche sich dieses einfügen muss. In der näheren Umgebung sind vor allem Wohngebäude vorhanden. Die ehemals vor allem landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungen sind seit vielen Jahren nicht mehr vorhanden. Lediglich die Bewirtschaftung von eigenen Grundstücken (Wald- und Flurgrundstücke) findet vereinzelt noch statt.

Zudem befinden sich in der näheren Umgebung ein nicht wesentlich störender Betrieb des Schreinereihandwerks und eine Schank- und Speisewirtschaft („Bürgerstube“). Die Schank- und Speisewirtschaft mit Beherbergungsbetrieb im ehemaligen Landgasthof „Zum Engel“ hingegen wird seit dem 01.11.2004 nicht mehr betrieben. Zunächst war hiernach ein Baugewerbe bzw. Teilbereiche davon auf dem Gelände untergebracht (Büro und Abstellplätze für Arbeitsmaschinen und Baufahrzeuge). Seit einigen Jahren jedoch findet eine kurzfristige Vermietung statt.

Ziel der Gemeinde ist es, hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen mitsamt einer Revitalisierung des Ortskerns sowie der Nachverdichtung im Innenbereich von Unterwittbach. Durch städtebauliche Maßnahmen soll ein funktionell und gestalterisch intakter und vitaler Ortskern für die Bewohnerinnen und Bewohner von Unterwittbach und für die Identität des Ortes geschaffen werden. Dabei können die zentralen Funktionen im Ortskern erhalten bzw. geschaffen werden mit einer zukunftsfähigen Wohn- und Lebensqualität unter Berücksichtigung des bau- und kulturgeschichtlichen Erbes in Unterwittbach.

Hierzu fanden schon zielführende Gespräche beim Amt für ländliche Entwicklung in Würzburg statt, bei denen die Planungs- und Entwicklungsperspektiven des Grundstücks erörtert wurden.

Der Gemeinderat befasst sich fortwährend mit der Dorfentwicklung in Unterwittbach. In diesem Zusammenhang fanden Sitzungen des Gemeinderats sowie Bau- und Umweltausschusses jeweils mit öffentlichen Begehungen statt.

Anlage 1

Lageplan zur Satzung des Marktes Kreuzwertheim über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts im Ortsteil Unterwittbach (Vorkaufssatzung) vom 17.02.2020

