

**Satzung
des Marktes Kreuzwertheim
über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts in Kreuzwertheim
(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.

V o r k a u f s s a t z u n g :

§ 1 Zweck der Satzung

Auf der von der Satzung betroffenen Fläche mit der Fl.Nr. 3747/1, 3748/1, 3749/1 und 3750/1 in Kreuzwertheim soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich. Der Markt Kreuzwertheim plant im Geltungsbereich dieser Satzung Flächen für den Gemeinbedarf für Einrichtungen des abwehrenden Brandschutzes und technischen Hilfsdienstes sowie für einen Baubetriebshof.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3747/1, 3748/1, 3749/1 und 3750/1 in der Gemarkung Kreuzwertheim. Diese Grundstücke sind 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

Die Marktgemeinde Kreuzwertheim benötigt als Träger der Freiwilligen Feuerwehr im Gemeindegebiet einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Der alte Standort des Feuerwehrgerätehauses in der Haslocher Straße ist aus einsatztaktischer und vor allem feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr akzeptabel. Hinzu kommen die beengten Grundstückverhältnisse.

Die Situation wurde im Feuerwehrbedarfsplan sowie im Projektbericht durch das Ingenieurbüro für Brandschutztechnik & Gefahrenabwehrplanung (IBG) ausführlich untersucht. Am 13.11.2018 wurde der Feuerwehrbedarfsplan dem Gemeinderat vorgestellt und beschlossen. Dieser basiert wesentlich auf einen vom IBG erstellten Projektbericht. Darin wird ausgeführt, dass im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung am 07.12.2017 das Feuerwehrgerätehaus Kreuzwertheim intensiver untersucht wurde. Dabei ist die sicherheitskritische Betriebssituation „Alarmfall“ betrachtet bzw. die sicherheitsrelevanten Bereiche des Feuerwehrgerätehauses unter Berücksichtigung der aktuellen Normen bzw. technischen Regeln untersucht worden.

Daraufhin hat Architekt Stefan Zöller aus Marktheidenfeld nochmals nach einer Vor-Ort-Besichtigung am 20.11.2019 des Feuerwehrgerätehauses am 14.01.2020 im Gemeinderat als Ergebnis festgestellt, die Situation des Gerätehauses sei sehr eindeutig schon aufgrund der vorhandenen beengten Grundstückssituation, die eine Erweiterung am bisherigen Standort nicht ermöglichen. Deshalb soll ein geeigneter Standort für den Neubau eines Gerätehauses gesucht werden, was dann durch Gemeinderat dementsprechend beschlossen wurde.

Die Suche nach einem neuen Standort konzentrierte sich auf Kreuzwertheim mit Nähe zur Staatsstraße 2315, da von hier aus der Einsatzbereich hinsichtlich der Hilfsfristen optimal abgedeckt werden kann. Neben der Lage des Standortes musste bei der Standortsuche berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Gerätehaus selbst, sowie den erforderlichen Außenbereich einschließlich Stellplätze, ausreichend Platz bietet.

Als idealer Standort zur Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde haben sich durch die begünstigte Lage die Grundstücke an der Staatsstraße 2315 gegenüber der nördlichen Ortseinfahrt/Märkte herausgestellt. Um den Einsatzbereich abzudecken liegt diese Fläche optimal und durch die Anbindung an die Staatsstraße ist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben.

Die betreffenden Grundstücke haben eine Gesamtfläche von 18.943 m² und bieten in Kreuzwertheim aufgrund der günstigen Lage eine wichtige Entwicklungsfläche für die Gemeinde:

Fl.Nr.	Grundstücksgröße
3747/1	12.437 m ²
3748/1	1.394 m ²
3749/1	460 m ²
3750/1	4.652 m ²

Die Gesamtfläche mit rd. 1,89 ha wird durch ein Feuerwehrgerätehaus auch mit Einplanung eines etwaigen Übungsgeländes und Stellplätzen nicht vollständig genutzt.

Die übrige Restfläche soll neben einem Feuerwehrgerätehaus auch den Baubetriebshof mitsamt Lager- und Abstellflächen im Plangebiet vorsehen. Zudem sind bei der Planung

neben ausreichenden Verkehrsflächen auch die Mindestabstände zur Staatstraße sowie etwaige Einrichtungen für immissionsschutzrechtliche Belange mit zu bedenken.

Der Baubetriebshof der Marktgemeinde befindet sich in der Nähe des Kreisverkehrs „Im Furt“. Aus längerfristiger Sicht wird eine Verlagerung in Erwägung gezogen. Einerseits entsprechen der Gebäudebestand sowie die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks nicht mehr den Anforderungen an einen modernen und leistungsfähigen Betriebshof. Andererseits können Synergieeffekte genutzt werden, wenn Gerätehaus und Betriebshof in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang gesehen werden bzw. dies bei einer zukunftsfähigen Planung berücksichtigt wird.

Die Gemeinde plant somit in dem Gebiet Einrichtungen zum abwehrenden Brandschutz und technischen Hilfsdienst sowie für einen Baubetriebshof und zieht folglich städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich werden durch die Satzung die Flächen bezeichnet, auf die das Sicherungsinstrument des Vorkaufsrechts zur Umsetzung der Planungsvorstellungen angewandt werden soll.

Im bauplanungsrechtlichen Sinne liegen die betreffenden Grundstücke im Außenbereich. Demzufolge muss für eine Bebaubarkeit zuerst Baurecht geschaffen werden. Die Bauleitplanung ist entsprechend zu ändern.

Anlage 1

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

