

**Satzung  
des Marktes Kreuzwertheim  
über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts im Ortsteil Röttbach  
(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 Flächen mit den Fl.Nr. 270/2 und 272 in Röttbach 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 mit einer Nachverdichtung des Innenbereichs als Wohnbaufläche sicherstellen wie auch die Entwicklung altersgerechter Wohnformen und Pflegeeinrichtungen sowie die Nutzung durch nicht störende Betriebe ermöglichen.

**§ 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 270/2 und 272 in Röttbach der Gemarkung Röttbach. Die 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**

Im Ortsteil Röttbach der Marktgemeinde Kreuzwertheim wurde der Wunsch nach modernen Wohnformen und weiterer Wohnraumentwicklung zuletzt 2018 durch die Ausweisung eines Neubaugebietes am Ortsrand (In den Ellern) umgesetzt.

Die Einwohnerzahl in Röttbach kann sich seit längerem auf einem stabilen Niveau halten. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 1994 (549 EW) bis 2019 (588 EW) war gar positiv und hat um rd. 7% zugenommen. Die Gemeinde hat im Ortsteil Röttbach jedoch keine eigenen Flächenreserven mehr für Wohnbauflächen – weder erschlossene noch entwickelbare.

Das gemeindliche Leerstandmanagement mit den Erhebungszahlen vom Mai 2019 ergab, dass in Röttbach insgesamt drei leerstehende Einfamilienhäuser vorhanden sind. Das Leerstandrisiko mit einer Gebäudenutzung durch lediglich eine Person über 75 Jahren war nur bei vier Gebäuden feststellbar.

Die gesamtkommunale Perspektive von Röttbach ist schon angesichts der nahe liegenden Gewerbegebiete in Wiebelbach und Altfeld wie auch dem geplanten Gewerbegebiet in Unterrittbach sowie der günstigen Autobahnanbindung ausgesprochen gut.

Schon bei der Vergabe der Bauplätze im Baugebiet „In den Ellern“ zeigte sich, dass die Nachfrage größer ist als das Angebot. Allerdings darf bei der weiteren Schaffung von notwendigem Wohnraum keinesfalls der Ortskern vernachlässigt werden. Zudem ist verstärkt das Flächensparen bei der Entwicklung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Deshalb ist es ein großes Anliegen der Gemeinde, Baulücken zu schließen, Leerstände zu vermeiden und die Ortskerne zu revitalisieren. 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 Fachwerkgebäuden angeboten.

Das Grundstück Fl.Nr. 272 der Gemarkung Röttbach ist mit 10.439 m<sup>2</sup> für einen Ortsinnenbereich außergewöhnlich groß und bietet folglich eine wichtige Entwicklungsfläche für die Gemeinde.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Tennishalle mit Schank- und Speisewirtschaft sowie einer Wohnung und die notwendigen Parkflächen. Die zwei Außenspielflächen werden seit Jahren nicht mehr genutzt.

An zwei Seiten wird das Grundstück direkt von Ortsstraßen begrenzt: Westlich von der Röttbacher Straße und nördlich vom Erschließungsweg zwischen den Parkplätzen und einer Baufirma. Östlich grenzt ein unbefestigter Flurweg an das Gelände. Südlich wird das Grundstück von einem Lärmschutzwall begrenzt.

Das Grundstück Fl.Nr. 270/2 hat eine Größe von 739 m<sup>2</sup>.

Das Gelände liegt zwischen dem Baugebiet „Im Horben“ und dem Altort. Auf der gegenüberliegenden Seite der Röttbacher Straße befindet sich ebenfalls ein Baugebiet, welches allerdings bereits in den 60er und 70er Jahren entstand.

Nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde kann durch die begünstigte Lage der Grundstücke eine angemessene Flächenparzellierung und Erschließung von zahlreichen Wohnbaugrundstücken erfolgen wie auch die Entwicklung altersgerechter Wohnformen und Pflegeeinrichtungen und die Nutzung durch nicht störende Betriebe. Diese städtebauliche Maßnahme soll durch das Sicherungsinstrument des Vorkaufsrechts ermöglicht werden.

Im bauplanungsrechtlichen Sinne liegen die betreffenden Grundstücke in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet ist nicht vorhan-

den, so dass es sich um einen nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich von Röttbach 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 überwiegend Wohngebäude vorhanden. In nördlicher Richtung befindet sich ein Baugewerbe mit Büros sowie Abstell- und Lagerflächen für Baumaschinen, Fahrzeuge und Material.

Die ehemals vor allem landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungen im nördlichen Bereich der näheren Umgebung sind seit vielen Jahren nicht mehr vorhanden. Lediglich die Bewirtschaftung von eigenen Grundstücken (Wald- und Flurgrundstücke) findet vereinzelt noch statt.

Die Tennishalle mit Schank- und Speisewirtschaft („Spessartstüble“) wird derzeit noch betrieben. Allerdings wird sich im mittelfristigen Zeitraum nach dem vorliegenden Kenntnisstand eine anderweitige Nutzung des Grundstücks ergeben. Die Grundstücke bieten für die Gemeinde die Chance für eine nachhaltige Ortsentwicklung. Die Revitalisierung des Geländes zur Bauflächennutzung ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht zu befürworten. Die Flächeninanspruchnahme und immer weiter fortschreitende Ausweisung von Baugebieten an Ortsrandlagen kann dadurch eingeschränkt werden (Innen- vor Außenentwicklung). Zudem kann die vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur genutzt und besser ausgelastet werden.

Ziel der Gemeinde ist es, hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen mit- samt einer Revitalisierung des Ortskerns sowie der Nachverdichtung im Innenbereich von Röttbach. Durch städtebauliche Maßnahmen soll die Entstehung von Brachflächen verhindert und ein funktionell und gestalterisch intakter und vitaler Ortskern für die Bewohnerinnen und Bewohner von Röttbach geschaffen werden.

Dabei können zentrale Wohnbauflächen mit zukunftsfähiger Wohn- und Lebensqualität in Röttbach entstehen. Neben freistehenden Einfamilienhäusern sind auch flächen- und kostensparende Wohnformen wie Reihen- und Doppelhäuser oder vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser in die Planungserwägungen einzubeziehen. Ebenso wichtig sind bei der Planung und Entwicklung die Belange der demografischen Entwicklung durch altersgerechten Wohnraum und Sonderwohnformen für betreutes oder gemeinschaftliches Wohnen, Tagespflege oder ambulante Pflege. Gerade solche altersgerechte Wohnformen benötigen eine Mindestfläche, die oftmals in zentraler Ortslage nicht vorhanden ist. Hier bieten die Grundstücke in Röttbach aufgrund ihrer enormen Größe eine außergewöhnlich gute Chance.

In Teilbereichen kann das Wohnen nicht störende Nutzungen wie kleinere Geschäfts- und Büronutzungen, kleinere Handwerksbetriebe oder Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung der Bevölkerung ermöglicht werden. Nachhaltige Energiekonzepte sind bei der Planung ebenso nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

In ersten Gesprächen mit den Eigentümern wurden die Planungs- und Entwicklungsperspektiven der Grundstücke erörtert.

Der Gemeinderat befasst sich fortwährend mit der Dorfentwicklung in Röttbach. In diesem Zusammenhang wurde aus dem Gemeinderat sowie der Bürgerschaft immer wieder die Forderung eingebracht, diesen Bereich vordringlich für eine Wohnbebauung zu nutzen. Vor allem die Anbindung des Neubaugebietes an den Altort wird aus städtebaulicher und sozialer Sicht als sehr erstrebenswert erachtet. Durch das Neubaugebiet „Im Horben“, welches sich gerade räumlich getrennt durch das Tennisgelände vom Altort befindet, fand eine Art Entmischungsprozess statt. Durch die Verbindung des Wohnquartiers des Neubaugebietes mit dem Kernort kann sich diese sozial positiv auswirken. Auch hinsichtlich der problematischen Altersstruktur im Ortskern wäre dies förderlich.

# Anlage 1

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

