

Satzung der Gemeinde Burgsalach über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung)

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Burgsalach folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:
Fl.Nr.129/2, 127, 129, 131 und 131/1 Gmkg. Burgsalach (siehe auch beigefügten Lageplan).

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Burgsalach ein Vorkaufsrecht an Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Nennslingen, 09.05.2025



Volker Satzinger
Erster Bürgermeister



Begründung zur Vorkaufssatzung

Die Gemeinde Burgsalach zieht für den Bereich der nordwestlichen Burgusstraße in Burgsalach, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nr. 129/2, 127, 129 131 und 131/1, Gmkg. Burgsalach städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung in Betracht und erlässt daher eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Der Bereich ist mit älteren, unternutzten, teils unbewohnten Wohnhäusern sowie mit ehemaligen, jetzt ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

In Burgsalach besteht zum einen ein grundsätzlicher Bedarf an Bauplätzen, insbesondere im Altort, die dem Grundstücksmarkt auch zugänglich sind und zum anderen für Bevölkerungsschichten mit mittleren und niedrigeren Einkommen und für Familien bezahlbar bleiben, insbesondere in Anbetracht der in der Vergangenheit, derzeitigen aber auch für die Zukunft erwarteten hohen Baukosten.

Entsprechendes ist städtebauliche (Art. 106 Abs. 2 BV) und darüber hinaus verfassungsrechtliche (Art. 106 Abs. 2 BV) Aufgabe der Gemeinde Burgsalach. Die Gemeinde Burgsalach ist gewillt zukünftig dieser Aufgabe durch koordinierte Erschließung von innerörtlichen Flächen (Nachverdichtungen) innerhalb der Gemeindeteile im Sinne einer nachhaltigen Baulandpolitik nachzukommen. Im Rahmen des 2024 abgeschlossenen Vitalitätsschecks wurde der Bereich um die Grundstücke Fl.Nr. 129/2, 127, 129 und 131 Gmkg. Burgsalach bereits als Potentialflächen „Gebäudepotentiale“ identifiziert, auch wenn sich das Ziel der Entwicklung für diesen Bereich gegenüber dem Vitalitätsscheck zwischenzeitlich in Richtung Wohnbebauung verschoben haben.

Die derzeitigen Grundstückszuschnitte und die vorhandene Bebauung lassen jedoch befürchten, dass bei privaten Einzelverkäufen sich die vorhandene, problematische städtebauliche Situation, manifestiert und wenn überhaupt nur sehr eingeschränkt beziehbarer Wohnraum entstehen kann, einhergehend mit einem hohen Flächenverbrauch im Verhältnis zur Wohnfläche, bedingt durch unregelmäßige Bebauung. Daher ist der Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde und eine koordinierte, flächensparende städtebauliche Entwicklung unter Einbezug der beiden Grundstücke, auf die sich das Vorkaufsrecht bezieht, notwendig. So kann gewährleistet werden, dass ausreichender, flächenschonender und bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Die Verwirklichung dieses Ziels allein durch die Aufstellung von Bauleitplänen und Förderprogrammen, ohne die tatsächliche Verfügungsgewalt über die gegenständlichen Grundstücke zu haben ist hierzu wegen der zu geringen Einflussmöglichkeiten auf diesem Wege nicht geeignet.

Die Gemeinde Burgsalach ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann, sieht dies aber in Anbetracht der nur so zu verwirklichenden, dargestellten Ziele als angemessenes Mittel an.

Nennslingen, 09.05.2025


Volker Satzinger
Erster Bürgermeister

