



GEMEINDE ROHRBACH

ENTWURF

(Stand: Vorlage für GR-Sitzung am 28.06.2023)

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Fahlenbach – Am Sportplatz“ in der Gemeinde Rohrbach

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 103, 105, 236, 236/1, 237/Tfl., 238, 239, 241/Tfl., 245 der Gemarkung Fahlenbach und ist auch aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan ersichtlich.

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Rohrbach steht an den Grundstücken in dem in § 1 bezeichneten Geltungsbereich ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rohrbach, xx.xx.2023

(Siegel)

Christian Keck
1. Bürgermeister

Begründung

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Fahlenbach – Am Sportplatz“ in der Gemeinde Rohrbach

Die Gemeinde zieht in dem betreffenden Gebiet die Erweiterung der Wohnbebauung mit Ausbau der wegemäßigen Verbindung sowie die Fortentwicklung und Sicherung der Flächen für den Sportbetrieb unter Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes in Betracht.

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 103 und 105, Gemarkung Fahlenbach, befindet sich eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle. Dieses Areal gilt es mittels Bauleitplanung einer geordneten städtebaulichen, ortsverträglichen Bebauung (z.B. altersgerechtes Wohnen) zuzuführen.

In diesem Zuge wird eine erweiterte Siedlungsstruktur Richtung Osten angestrebt. Dies stellt eine ortsplanerisch verträgliche Abrundung zu den bestehenden Siedlungsbereichen dar. Die Straße „Am Sportplatz“ sieht eine Weiterführung Richtung Süden bereits vorbereitend vor. Zudem wird die Achse zwischen dem alten Ortskern (u.a. Kirche) zum Sportgelände geschlossen und verfestigt damit eine attraktive, ortsbildprägende Landschaft. Hierbei werden zudem die primär in Fahlenbach potentiell zur Verfügung stehenden künftigen Siedlungsflächen herangezogen.

In Rahmen der Planungen bietet sich die Verbesserung der Anbindung des Sportgeländes und Wohngebietes „Am Sportplatz“ in Fahlenbach an. Bislang besteht nur eine fußläufige Verbindung von der „Rohrbacher Straße“ zum Sportgelände (Fl.Nr. 241, Gemarkung Fahlenbach). Das Gelände kann nur über die Hauptstraße angefahren werden. Mit der Überplanung besteht die Möglichkeit zur Schaffung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung und zumindest einer Behelfszufahrt für Rettungskräfte / Anwohner von der Rohrbacher Straße aus.

Als weiteres städtebauliches Ziel ist die Sicherung einer geordneten Fortentwicklung des Sportgeländes rund um das bestehende Vereinsheim des SV Fahlenbach mit den angegliederten Fußball- und Trainingsplätzen aufzuführen. Hierzu liegen im gesamten Ortsteil Fahlenbach keine anderen Flächen vor.

Insbesondere mit Hinblick auf die teilweise Lage im Überschwemmungsbereich der Ilm ist eine städtebaulich adäquate und hochwasserangepasste Überplanung der Fläche notwendig. Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Parzellen decken den bezeichneten Flächenbedarf voraussichtlich gänzlich ab.

Im Falle des Grunderwerbs im Satzungsgebiet durch einen oder mehrere Dritte wird die Umsetzung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Ziele im schlechtesten Falle erheblich erschwert oder unmöglich gemacht. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher die gegenständliche Vorkaufsrechtssatzung erlassen.