

**Satzung der Gemeinde Bergen über die Begründung eines
besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung)**
vom 31.07.2023

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:
Fl.Nr. 130/8, 124, 123, 123/2, 123/3, 122, 122/1 und 99, Gmkg. Bergen (siehe auch
beigefügten Lageplan)

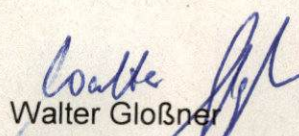
§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

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

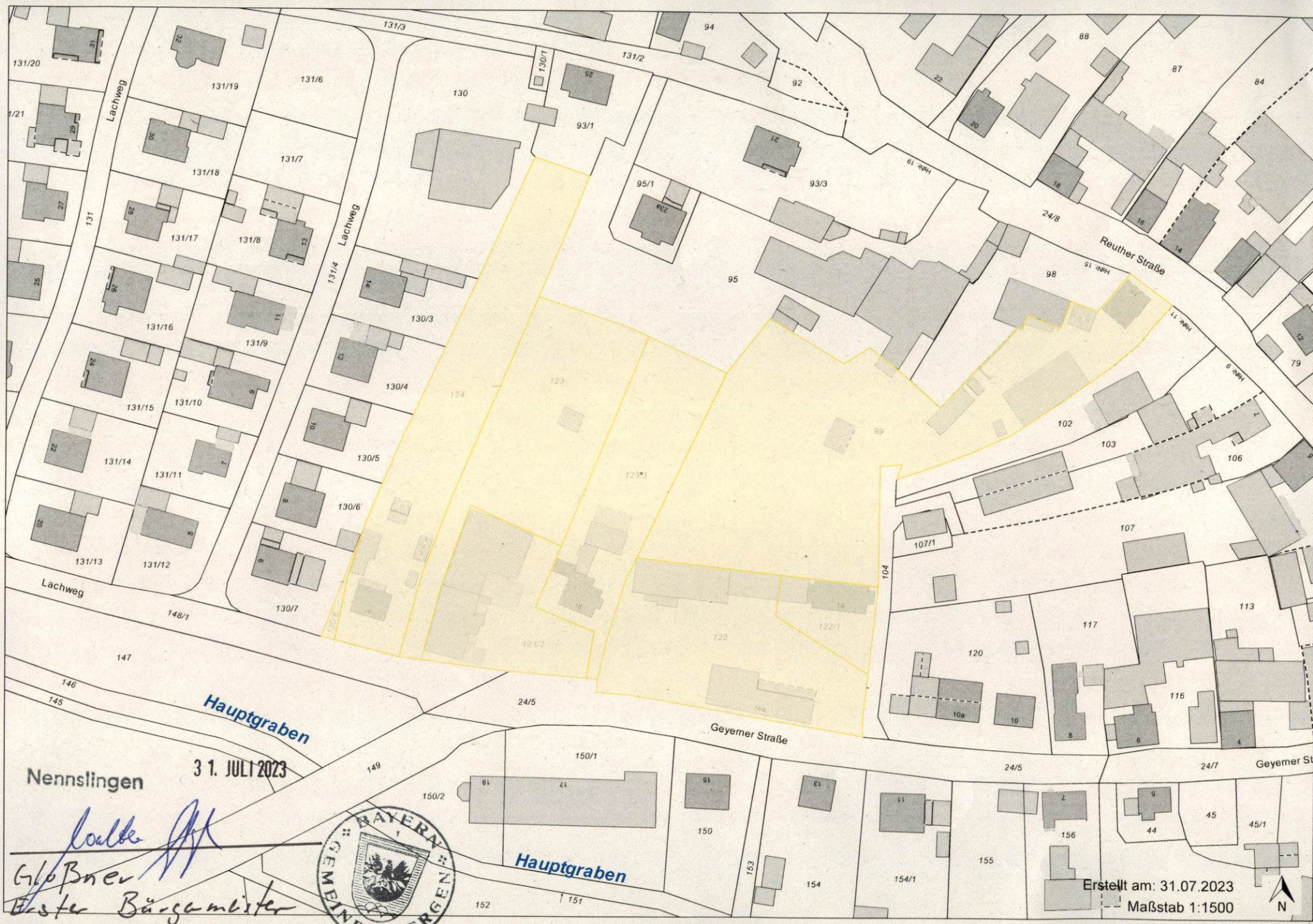
§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Nennslingen, 31.07.2023


Walter Gloßner
Erster Bürgermeister





Nennslingen

31. JULI 2023

Lothar
Großner
1. Bürgermeister



Hauptgraben

Erstellt am: 31.07.2023

Maßstab 1:1500



Begründung zur Vorkaufssatzung vom 31.07.2023

Die Gemeinde Bergen zieht für den Bereich westliche Geyerner Straße, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nr. 130/8, 124, 123, 123/2, 123/3, 122, 122/1 und 99 Teilfläche, Gmkg. Bergen 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 im Verhältnis zu seiner Größe von insgesamt 22.227 m² untergeordnet bebaut mit älteren, zum Teil unbewohnten Wohnhäusern sowie mit ehemaligen ungenutzten oder derzeit anderweitig genutzten Gewerbegebäuden. Westlich grenzen direkt Grundstücke mit Wohngebäuden an, östlich eine Gemeindestraße, an die sich weitere Wohnbebauung anschließt. Nördlich befindet sich etwas abgerückt wiederum Wohnbebauung sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb. Südlich verläuft die Gemeindestraße „Lachweg“ bzw. die Kreisstraße WUG 15 (Geyerner Straße).

In der Gemeinde Bergen besteht zum einen ein grundsätzlicher Bedarf an Bauplätzen, 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 Bergen. Die Gemeinde ist gewillt dieser Aufgabe vordringlich durch koordinierte Erschließung von innerörtlichen Flächen (Nachverdichtungen) innerhalb der Gemeindeteile im Sinne einer nachhaltigen Baulandpolitik nachzukommen. Im Rahmen des momentan laufenden Vitalitätsscheck wurde der oben näher bezeichnete Bereich im Hauptort Bergen bereits als Problem-schwerpunkt bzw. Potentialfläche u.a. für Einfamilienhäuser/Wohnungen und Mehrfamilienhäuser/Mehrgenerationenhäuser identifiziert.

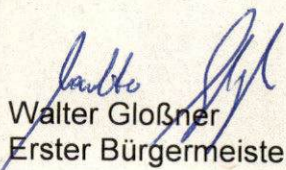
Die derzeitigen Grundstückszuschnitte und die vorhandene Bebauung lassen jedoch befürchten, dass bei privaten Einzelverkäufen sich die vorhandene, problematische städtebauliche Situation, endgültig manifestiert und wenn überhaupt nur sehr eingeschränkt beziehbarer und noch dazu verhältnismäßig teurer Wohnraum entstehen kann, einhergehend mit einem hohen Flächenverbrauch bedingt durch Einzelererschließungen. Daher ist der Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde und eine koordinierte, flächensparende städtebauliche Entwicklung unter Einbezug aller 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 wegen der zu geringen Einflussmöglichkeiten auf diesem Wege nicht geeignet.

Die Gemeinde Bergen 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, 31.07.2023


Walter Gloßner
Erster Bürgermeister

