

# **SATZUNG**

## **der Ortsgemeinde Nentershausen**

### **über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes**

#### **- Vorkaufsrechtssatzung „Bei den Köpfen“ -**

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.4.2022 (BGBl. I 674) und des § 24 der Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Nentershausen am 30.10.2024 eine Vorkaufsrechtssatzung über das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken im städtebaulichen Maßnahmengebiet „Bei den Köpfen“ beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Ziel und Zweck der Satzung**

Die Ortsgemeinde Nentershausen beabsichtigt im städtebaulichen Maßnahmengebiet „Bei den Köpfen“ ein Neubaugebiet, in Form eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO, zu entwickeln. Mit der Vorkaufsrechtssatzung beabsichtigt die Ortsgemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und den Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet zu decken.

Der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung dient in erster Linie dem Zweck, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu sichern. Der Bereich soll als neues Baugebiet für Wohnzwecke umgewidmet werden. Das Vorkaufsrecht ermöglicht es der Gemeinde, Grundstücke zu erwerben, um die Umsetzung der geplanten Entwicklungsziele zu gewährleisten.

Eines der vorrangigen Ziele ist die Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum. Angesichts wachsender Bevölkerungszahlen und des Bedürfnisses nach mehr Wohnfläche ist die Ausweisung neuer Baugebiete unerlässlich. Durch die Sicherung von Grundstücken im geplanten Neubaugebiet kann die Gemeinde sicherstellen, dass die Flächen entsprechend der Planungen als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entwickelt werden und nicht durch anderweitige Nutzungen dem Wohnungsbau entzogen werden.

Durch eine etwaige Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Gemeinde Spekulationen mit Grundstücken entgegenwirken. Ohne das Vorkaufsrecht besteht die Gefahr, dass Grundstücke im Außenbereich spekulativ erworben werden, wodurch der Kaufpreis der Grundstücke künstlich in die Höhe getrieben wird. Dies könnte die Realisierung des geplanten Wohngebietes erschweren oder die Wohnkosten für zukünftige Bewohner erheblich verteuern. Das Vorkaufsrecht dient somit der Wahrung eines gerechten Preisniveaus für die Grundstücke.

Ein weiteres Ziel der Satzung ist es, die Erschließung des Neubaugebietes in geordneten Bahnen zu lenken. Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass die notwendigen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Straßen, Versorgungsleitungen, Grünanlagen) rechtzeitig und effizient realisiert werden können. Durch die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts kann die Gemeinde verhindern, dass eine zersplitterte Grundstücksstruktur entsteht, die eine einheitliche Erschließung erschwert oder gar unmöglich macht.

Die Vorkaufsrechtssatzung dient der Sicherung der Planung und der Abwendung unerwünschter Entwicklungen im Plangebiet. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Ortsgemeinde Nentershausen über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen des angestrebten Entwicklungszieles erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Ortsgemeinde im Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben. Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzungen das Vorkaufsrecht durch die Ortsgemeinde ausgeübt wird, erfolgt jeweils nach Anhörung der Betroffenen im konkreten Einzelfall durch Beschluss des Ortsgemeinderates.

## **§ 2 Vorkaufsrecht**

- (1) Die Rechtsgrundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung an bebauten und unbebauten Grundstücken ergibt sich aus § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Danach kann die Ortsgemeinde das Vorkaufsrecht zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Gebieten ausüben, für die eine Bebauungsplanung besteht oder beabsichtigt ist. Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans, um das Neubaugebiet als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Das Vorkaufsrecht wird daher als Instrument zur Sicherung dieser Planungen eingesetzt.
- (2) Eigentümer/innen der im Geltungsbereich gem. § 3 aufgeführten Grundstücke sind verpflichtet, der Ortsgemeinde Nentershausen den Abschluss eines Kaufvertrages über eines der aufgeführten Grundstücke oder dessen Grundstücksteilfläche unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan. Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Grundstücke in der Flur 39, die im beigefügten Übersichtsplan dick gestrichelt umrandet sind und beinhaltet eine Größe von ca. 4,6 ha. Dieser Übersichtsplan wird Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch Wald sowie teilweise Wohnbebauung in der Flur 13, im Norden durch Ackerflächen in der Flur 39, im Osten durch einen Wirtschaftsweg sowie Wald in der Flur 55 und Ackerflächen in der Flur 40 und im Süden durch das Wohngebiet „Im Hasenacker“ begrenzt.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gem. § 25 Abs. 1 S. 4 i.V.m. § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur (amtliches Bekanntmachungsorgan für die Ortsgemeinde Nentershausen) in Kraft.

### **Hinweis I:**

Gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21), gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind

oder

2. vor Ablauf der in § 24 Abs. 6 Satz 1 GemO genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur oder der Ortsgemeinde Nentershausen, Eppenroder Straße 18, 56412 Nentershausen unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach § 24 Abs. 6 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

### **Hinweis II:**

Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur oder der Ortsgemeinde Nentershausen, Eppenroder Straße 18, 56412 Nentershausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Der vorher stehende Satz gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a beachtlich sind.

### **Hinweis III:**

Die Vorkaufsrechtssatzung kann von jedermann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Bauamt, Zimmer 223, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden

montags, dienstags und mittwochs                      von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr

donnerstags    von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr

freitags    von 08:00 bis 12:30 Uhr

eingesehen werden. Jede Person kann über den Inhalt der Vorkaufsrechtssatzung Auskunft verlangen. Zusätzlich kann die Vorkaufsrechtssatzung auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Montabaur unter nachfolgendem Link (siehe Ortsrecht) eingesehen werden:

<https://www.vg-montabaur.de/gemeinden/ortsgemeinden/nentershausen/>

**Ausfertigung:**

Die Vorkaufsrechtssatzung stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Die Vorkaufsrechtssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Nentershausen, 11.11.2024

Ortsgemeinde Nentershausen

gez. Tobias Reusch  
Ortsbürgermeister

Nentershausen, 14.11.2024

Tobias Reusch  
Ortsbürgermeister



Geltungsbereich Satzung der Ortsgemeinde Nentershausen über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das städtebauliche Maßnahmensgebiet "Bei den Köpfen"