

# Satzung



## über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortskern der Ortsgemeinde Merzalben vom 24. Mai 2022

Der Gemeinderat Merzalben hat in seiner Sitzung am **27. April 2022** aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S 728) in Verbindung mit § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14 Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Zweck der Satzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortskern, Bereich Hauptstraße mit den Nebenstraßen Kreuzstraße und Friedhofstraße im Norden sowie Hammelsbachstraße, Zimmerbergstraße im Süden sowie im Bereich südwestlich der Ortslage bis zur Kläranlage, steht der Ortsgemeinde Merzalben ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb der in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zu. Für die nachgenannten Flächen werden städtebauliche Maßnahmen zur Neuordnung und baulichen Entwicklung in Betracht gezogen.

### § 2 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurstücksnummern:

14/2, 14/3, 15, 16, 17/1, 18/1, 20/1, 21, 25, 26, 27, 28, 28/2, 29/3, 29/4, 29/5, 30, 30/2, 32/1, 33, 34/1, 35, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 37, 37/3, 38/2, 38/3, 38/4, 41/2, 41/3, 41/4, 47/1, 49/3, 50/4, 50/5, 51/1, 52, 52/2, 53, 54, 55/1, 58, 59, 60/1, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69/1, 70, 71, 72, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75/1, 75/2, 76/1, 77/1, 79/2, 79/3, 79/4, 80, 81/1, 81/2, 84, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 88/1, 88/2, 89, 90/4, 90/5 Teilfläche, 99/1, 99/2, 99/3, 100/1, 100/2, 101/2, 101/6, 102, 102/2, 103/1, 104, 105, 107/1, 108, 109/1, 109/2, 110/1, 110/2, 111/1, 111/2, 112, 125/12 (Weg), 125/15 (Weg), 125/23 (Hammelsbachstraße), 125/24 (Hauptstraße), 125/27 (Weg) 125/29 (Bischof-Emanuel-Str.), 125/32, 125/35, 125/36 (Zimmerbergstraße), 125/37, 125/38 (Kreuzstraße), 131/7, 131/8, 132/3, 133/1, 134/4, 135/1, 136/1, 137/1, 139, 139/3, 140, 140/4, 145/2, 146/1, 146/2, 147/2, 147/3, 148/1, 149, 149/2, 150, 150/2, 150/3, 151, 152, 152/2, 153/2, 153/4, 153/5, 154, 155/1, 156, 157, 158, 159, 159/3, 160/2, 161/2, 162, 163/1, 163/2, 164/1, 165, 166, 166/2, 166/3, 166/4, 166/4, 167/1, 167/2, 168, 170/3, 170/4, 171/1, 172, 174, 174/2, 175, 176, 177, 177/1, 179/5, 179/6, 179/4,

179/8, 182/2, 184/1, 185, 186, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 188/3, 188/4, 190, 190/2, 191/2, 191/3, 191/4, 192, 193/1, 194, 195/2, 195/3, 197/1, 198/1, 199/5, 200/1 (Graben), 200/3 (Graben), 200/4 (Graben), 201, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 202, 203/2, 204/2, 205/2, 208/2, 209/2, 210/2, 211/7, 213/1, 214/5, 215/4, 216/3, 219/2, 220/3, 220/4, 221/1, 222/1, 223/3, 223/4, 224, 224/2, 225, 226, 227, 227/2, 227/3, 227/5, 227/6, 227/7, 228/1, 228/2, 229, 230/1, 230/2, 231/1, 231/2, 232/1, 232/2, 233/1, 233/2, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2, 236/1, 236/2, 237/1, 237/2, 238/1, 238/2, 239/1, 239/2, 240/1, 240/2, 241, 242, 242/2, 243, 243/2, 244, 244/2, 244/3, 245, 246, 247, 248, 248/2, 248/3, 248/4, 249, 250, 251, 253, 254, 255/6, 255/7, 255/8, 255/9, 256/1, 257/1, 299, 300/2, 300/3, 303, 307/9, 307/10, 308/4, 309/8, 312/6, 314/5, 372/84, 452/11, 453/6, 467/1, 467/2, 468, 468/2, 468/3, 469, 470, 471, 779/7 Teilfläche (Merzalbe), 779/9, 779/10 Teilfläche (Merzalbe), 779/11 (Merzalbe), 1016, 1017, 1018, 1019, 1019/2, 1019/3, 1019/4, 1019/5, 1019/6, 1019/7, 1019/8, 1019/9, 1020/1, 1020/2, 1021, 1022, 1023 Teilfläche, 1024, 1025, 1025/2, 1025/3, 1026, 1026/2, 1026/3, 1026/4, 1027, 1028, 1028/2, 1029, 1030, 1031, 1031/2, 1031/3, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1044/3, 1044/4, 1046, 1046/2, 1047, 1048, 1049, 1050/5, 1050/7, 1050/8, 1051, 1052, 1053, 1053/2, 1054, 1055, 1056, 1056/2, 1056/3, 1056/4, 1057, 1058, 1059, 1059/2, 1060, 1060/2, 1060/3, 1061, 1061/2, 1062, 1062/2, 1063, 1063/2, 1064, 1065, 1065/2, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1093, 1094, 1095/2, 1095/3, 1095/4, 1096/2, 1210/1 Teilfläche (Hammelsbachstraße), 1211, 1212/3, 1212/4, 1212/5, 1212/6, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220/1, 1220/2, 1223, 1225, 1226/1, 1227, 1227/2, 1227/4, 1227/5, 1228, 1228/2, 1229, 1230 Teilfläche, 1230/2 Teilfläche (Graben), 1231, 1234, 1262, 1264, 1265, 1266, 1267, 1271/2 Teilfläche (Graben) 1784/2 (Zimmerbergstraße), 1784/12, 1784/14 Teilfläche (Zimmerbergstraße), 1831/1 Teilfläche, 1845, 1845/2, 1845/3, 1845/4, 1847, 1847/2, 1848/1, 1848/2, 1849, 1849/2, 1850, 1850/2, 1850/3, 1850/4, 1851, 1852, 1853, 1853/2, 1854, 1854/2, 1854/3, 1855, 1855/2, 1855/3, 1855/4, 1856, 1857, 1858, 1859, 1859/3, 1861, 1861/2, 1862, 1863, 1864, 1865, 1865/2, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1870/2, 1870/3, 1870/4, 1870/5, 1870/6, 1870/7, 1871/2, 1871/3, 1874, 1874/2, 1874/3, 1874/4, 1875, 1876, 1877/4, 1877/5, 1877/6, 1877/7, 1877/8, 1877/11, 1877/12, 1877/13, 1877/14, 1877/16, 1878/1, 1880/2, 1880/3, 1882, 1883/1, 1883/2, 1884, 1884/3, 1884/4, 1885/2, 1885/3, 1885/4, 1885/5, 1885/6, 2483/18 Teilfläche (Hauptstraße, L 496)

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke mit der Flurstücksnummern 260/6, 260/9, 199/6, 1/10, 1/7, 1/8, 1/9, 2/1, 3/10, 4 5/1, 6/1, 8/1, 9/1, 534/6 (Kuffenbergstraße), 298/17 (Birkenstraße); 453/5, 452/2, 452/3, 307/12 (Friedhofstraße), 372/104 (Bischof-Emanuel-Straße), 372/104, 372/82 (Kreuzstraße), 372/38, 992/3, 992/4, 90/5 Teilfläche, 1000/23 Teilfläche, 1000/12, 992/9, 2483/19 (Hauptstraße L 496) und 1884/4 und 1885/4

- im Osten durch die Flurstücksnummern 2483/19, 2483/14, 2483/15 und 2483/20 (Hauptstraße L 496) und eine Teilfläche der Flurstücksnummer 779/7 (Merzalbe);
- im Süden durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1818/6, 1860, 1823, 1831/1 Teilfläche, 1844, 1843, 1784/14 Teilfläche (Zimmerbergstraße), 1784/11, 1085 (Weg), 1095, 1096, 1097, 1098, 1098/2, 1099, 1099/2, 1099/3, 1100, 1210/1 Teilfläche (Hammelsbachstraße), 1210 (Weg), 1230 Teilfläche, 1230/2 Teilfläche (Graben), 1236/1, sowie
- im Westen durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 779/10 Teilfläche (Merzalbe), 1261, 1271/2 Teilfläche (Graben), 2483/18 (Hauptstraße L 496), 1264/1, 1266/1, 248/6, 248/5, 249/1, 2483/18 (Hauptstraße L 496), 253/1, 254/1,

(3) Der genaue Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Übersichtskarte vom 15. September 2021 (Anlage 1) zeichnerisch dargestellt. Die Übersichtskarte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ in Kraft.
- (2) Die als Anlage 2 beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Merzalben, den 24. Mai 2022

Michael Köhler  
Ortsbürgermeister



**Anlage 2**  
**zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**in der Ortsgemeinde Merzalben**

## **Begründung**

**zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht**  
**gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**für den Ortskern der Ortsgemeinde Merzalben**  
vom 24. Mai 2022

### 1. Allgemeines

Die Satzung bezeichnet die Flächen innerhalb der Gemarkung Merzalben, an denen der Ortsgemeinde Merzalben ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zusteht.

### 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die unbebauten und bebauten Grundstücke, die im Ortskern Merzalben liegen. Als Ortskern gilt hier das Gebiet entlang der Hauptstraße mit den Nebenstraßen Kreuzstraße und Friedhofstraße im Norden sowie Hammelsbachstraße und Zimmerbergstraße im Süden, insbesondere die Grundstücke, die einen Zugang zu der Merzalbe haben. Weiterhin umfasst die Satzung im weiteren Verlauf der Merzalbe einen Bereich südwestlich der Ortslage bis zur Kläranlage.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in § 2 mit der dazugehörigen Übersichtskarte (Anlage 1) textlich und zeichnerisch konkretisiert.

### 3. Ziel und Zweck der Satzung

#### 3.1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Merzalben plant zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Ortskerns städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Die Ortsgemeinde verfolgt damit insbesondere folgende städtebaulichen Ziele:

- Nachverdichtung größerer Freiflächen durch Nutzbarmachung derzeit ungenügend oder nicht erschlossener Hinterliegergrundstücke
- Schaffung von Parkraum zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes
- Erweiterung des Festplatzes
- Rekultivierung eines Gehweges entlang der Merzalbe

Für die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden gilt die gesetzliche Vorschrift des BauGB. Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen, also Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. § 1 Abs.

5 Satz 3 BauGB). Der Innenentwicklung kommt somit für eine nachhaltige Ortsentwicklung eine Schlüsselrolle zu.

Die Planungsgemeinschaft Westpfalz hat im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung festgelegt, die eine Berücksichtigung von Innenpotenzialflächen fordert. Zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist landesweit darauf hinzuwirken, die quantitative Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, um der Innenentwicklung hierbei Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen (vgl. hierzu Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Kapitel 2.4.2, Ziel 31).

### 3.2 Aufgabenfeld

Durch die Satzung wird der Ortsgemeinde Merzalben nun die Möglichkeit eingeräumt, in den Besitz der im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke zu gelangen, um im Ortskern und entlang der Merzalbe die o. a. Maßnahmen durchzuführen.

Es erscheint daher dringend notwendig, auch im Rahmen der Ortskernentwicklung, durch einen koordinierten Erwerb der im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Flächen, neue Bauflächen durch Abriss vorhandener Gebäude und durch Neuordnung der Grundstücksflächen zu schaffen. Gleichzeitig würde damit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

Das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke.

Merzalben, den 24. Mai 2022

Michael Köhler  
Ortsbürgermeister



## Auszug aus der Wochenzeitung

„Blick ins  
Gräfensteiner  
Land“ vom  
16. Juni 2022



### Bekanntmachung

#### Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortskern der Ortsgemeinde Merzalben vom 24. Mai 2022

Der Gemeinderat Merzalben hat in seiner Sitzung am 27. April 2022 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728) in Verbindung mit § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Zweck der Satzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortskern, Bereich Hauptstraße mit den Nebenstraßen

Kreuzstraße und Friedhofstraße im Norden sowie Hammelsbachstraße, Zimmerbergstraße im Süden sowie im Bereich südwestlich der Ortslage bis zur Kläranlage, steht der Ortsgemeinde Merzalben ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb der in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zu. Für die nachgenannten Flächen werden städtebauliche Maßnahmen zur Neuordnung und baulichen Entwicklung in Betracht gezogen.

#### § 2

##### Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurstücksnummern:

14/2, 14/3, 15, 16, 17/1, 18/1, 20/1, 21, 25, 26, 27, 28, 28/2, 29/3, 29/4, 29/5, 30, 30/2, 32/1, 33, 34/1, 35, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 37, 37/3, 38/2, 38/3, 38/4, 41/2, 41/3, 41/4, 47/1, 49/3, 50/4, 50/5, 51/1, 52, 52/2, 53, 54, 55/1, 58, 59, 60/1, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69/1, 70, 71, 72, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75/1, 75/2, 76/1, 77/1, 79/2, 79/3, 79/4, 80, 81/1, 81/2, 84, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 88/1, 88/2, 89, 90/4, 90/5 Teilfläche, 99/1, 99/2, 99/3, 100/1, 100/2, 101/2, 101/6, 102, 102/2, 103/1, 104, 105, 107/1, 108, 109/1, 109/2, 110/1, 110/2, 111/1, 111/2, 112, 125/12 (Weg), 125/15 (Weg), 125/23 (Hammelsbachstraße), 125/24 (Hauptstraße), 125/27 (Weg) 125/29 (Bischof-Emanuel-Str.), 125/32, 125/35, 125/36 (Zimmerbergstraße), 125/37, 125/38 (Kreuzstraße), 131/7, 131/8, 132/3, 133/1, 134/4, 135/1, 136/1, 137/1, 139, 139/3, 140, 140/4, 145/2, 146/1, 146/2, 147/2, 147/3, 148/1, 149, 149/2, 150, 150/2, 150/3, 151, 152, 152/2, 153/2, 153/4, 153/5, 154, 155/1, 156, 157, 158, 159, 159/3, 160/2, 161/2, 162, 163/1, 163/2, 164/1, 165, 166, 166/2, 166/3, 166/4, 166/4, 167/1, 167/2, 168, 170/3, 170/4, 171/1, 172, 174, 174/2, 175, 176, 177, 177/1, 179/5, 179/6, 179/4, 179/8, 182/2, 184/1, 185, 186, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 188/3, 188/4, 190, 190/2, 191/2, 191/3, 191/4, 192, 193/1, 194, 195/2, 195/3, 197/1, 198/1, 199/5, 200/1 (Graben), 200/3 (Graben), 200/4 (Graben), 201, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 202, 203/2, 204/2, 205/2, 208/2, 209/2, 210/2, 211/7, 213/1, 214/5, 215/4, 216/3, 219/2, 220/3, 220/4, 221/1, 222/1, 223/3, 223/4, 224, 224/2, 225, 226, 227, 227/2, 227/3, 227/5, 227/6, 227/7, 228/1, 228/2, 229, 230/1, 230/2, 231/1, 231/2, 232/1, 232/2, 233/1, 233/2, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2, 236/1, 236/2, 237/1, 237/2, 238/1, 238/2, 239/1, 239/2, 240/1, 240/2, 241, 242, 242/2, 243, 243/2, 244, 244/2, 244/3, 245, 246, 247, 248, 248/2, 248/3, 248/4, 249, 250, 251, 253, 254, 255/6, 255/7, 255/8, 255/9, 256/1, 257/1, 299, 300/2, 300/3, 303, 307/9, 307/10, 308/4, 309/8, 312/6, 314/5, 372/84, 452/11, 453/6, 467/1, 467/2, 468, 468/2, 468/3, 469, 470, 471, 779/7 Teilfläche (Merzalbe), 779/9, 779/10 Teilfläche (Merzalbe), 779/11 (Merzalbe), 1016, 1017, 1018, 1019, 1019/2, 1019/3, 1019/4, 1019/5, 1019/6, 1019/7, 1019/8, 1019/9, 1020/1, 1020/2, 1021, 1022, 1023 Teilfläche, 1024, 1025, 1025/2, 1025/3, 1026, 1026/2, 1026/3, 1026/4, 1027, 1028, 1028/2, 1029, 1030, 1031, 1031/2, 1031/3, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1044/3, 1044/4, 1046, 1046/2, 1047, 1048, 1049, 1050/5, 1050/7, 1050/8, 1051, 1052, 1053, 1053/2, 1054, 1055, 1056, 1056/2, 1056/3, 1056/4, 1057, 1058, 1059, 1059/2, 1060, 1060/2, 1060/3, 1061, 1061/2, 1062, 1062/2, 1063, 1063/2, 1064, 1065, 1065/2, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1093, 1094, 1095/2, 1095/3, 1095/4, 1096/2, 1210/1 Teilfläche (Hammelsbachstraße), 1211, 1212/3, 1212/4, 1212/5, 1212/6, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220/1, 1220/2, 1223, 1225, 1226/1, 1227, 1227/2, 1227/4, 1227/5, 1228, 1228/2, 1229, 1230 Teilfläche, 1230/2 Teilfläche (Graben), 1231, 1234, 1262, 1264, 1265, 1266, 1267, 1271/2 Teilfläche (Graben) 1784/2 (Zimmerbergstraße), 1784/12, 1784/14 Teilfläche (Zimmerbergstraße), 1831/1 Teilfläche, 1845, 1845/2, 1845/3, 1845/4, 1847, 1847/2, 1848/1, 1848/2, 1849, 1849/2, 1850, 1850/2, 1850/3, 1850/4, 1851, 1852, 1853, 1853/2, 1854, 1854/2, 1854/3, 1855, 1855/2, 1855/3, 1855/4, 1856, 1857, 1858, 1859, 1859/3, 1861, 1861/2, 1862, 1863, 1864, 1865, 1865/2, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1870/2, 1870/3, 1870/4, 1870/5, 1870/6, 1870/7, 1871/2, 1871/3, 1874, 1874/2, 1874/3, 1874/4, 1875, 1876, 1877/4, 1877/5, 1877/6, 1877/7, 1877/8, 1877/11, 1877/12, 1877/13, 1877/14, 1877/16, 1878/1, 1880/2, 1880/3, 1882, 1883/1, 1883/2, 1884, 1884/3, 1884/4, 1885/2, 1885/3, 1885/4, 1885/5, 1885/6, 2483/18 Teilfläche (Hauptstraße, L 496)

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt begrenzt:

· im Norden durch die Grundstücke mit der Flurstücksnummern 260/6, 260/9, 199/6, 1/10, 1/7, 1/8, 1/9, 2/1, 3/10, 4 5/1, 6/1, 8/1, 9/1, 534/6 (Kuffenbergstraße), 298/17 (Birkenstraße);

453/5, 452/2, 452/3, 307/12 (Friedhofstraße), 372/104 (Bischof-Emanuel-Straße), 372/104, 372/82 (Kreuzstraße), 372/38, 992/3, 992/4, 90/5 Teilfläche, 1000/23 Teilfläche, 1000/12, 992/9, 2483/19 (Hauptstraße L 496) und 1884/4 und 1885/4

· im Osten durch die Flurstücksnummern 2483/19, 2483/14, 2483/15 und 2483/20 (Hauptstraße L 496) und eine Teilfläche der Flurstücksnummer 779/7 (Merzalbe);

· im Süden durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1818/6, 1860, 1823, 1831/1 Teilfläche, 1844, 1843, 1784/14 Teilfläche (Zimmerbergstraße), 1784/11, 1085 (Weg), 1095, 1096, 1097, 1098, 1098/2, 1099, 1099/2, 1099/3, 1100, 1210/1 Teilfläche (Hammelsbachstraße), 1210 (Weg), 1230 Teilfläche, 1230/2 Teilfläche (Graben), 1236/1, sowie

· im Westen durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 779/10 Teilfläche (Merzalbe), 1261, 1271/2 Teilfläche (Graben), 2483/18 (Hauptstraße L 496), 1264/1, 1266/1, 248/6, 248/5, 249/1, 2483/18 (Hauptstraße L 496), 253/1, 254/1,

(3) Der genaue Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Übersichtskarte vom 15. September 2021

(Anlage 1) zeichnerisch dargestellt. Die Übersichtskarte ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 3

##### Inkrafttreten

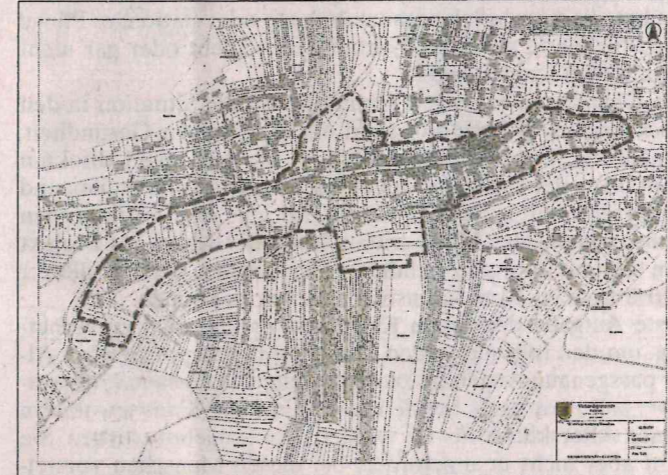
(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ in Kraft.

(2) Die als Anlage 2 beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Merzalben, den 24. Mai 2022

Michael Köhler, Ortsbürgermeister

Anlage 1 (Übersichtskarte)



n n n : Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB für den Ortskern der Ortsgemeinde Merzalben vom 24. Mai 2022

#### Anlage 2

#### Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortskern der Ortsgemeinde Merzalben vom 24. Mai 2022

##### 1. Allgemeines

Die Satzung bezeichnet die Flächen innerhalb der Gemarkung Merzalben, an denen der Ortsgemeinde Merzalben ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zusteht.

##### 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die unbauten und bebauten Grundstücke, die im Ortskern Merzalben liegen. Als Ortskern gilt hier das Gebiet entlang der Hauptstraße mit den Nebenstraßen Kreuzstraße und Friedhofstraße im Norden sowie Hammelsbachstraße und Zimmerbergstraße im Süden, insbesondere die Grundstücke, die einen Zugang zu der Merzalbe haben. Weiterhin umfasst die Satzung im weiteren Verlauf der Merzalbe einen Bereich südwestlich der Ortslage bis zur Kläranlage.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in § 2 mit der dazugehörigen Übersichtskarte (Anlage 1) textlich und zeichnerisch konkretisiert.

### 3. Ziel und Zweck der Satzung

#### 3.1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Merzalben plant zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Ortskerns städtebauliche Maßnahmen durchzuführen.

Die Ortsgemeinde verfolgt damit insbesondere folgende städtebaulichen Ziele:

- Nachverdichtung größerer Freiflächen durch Nutzbarmachung derzeit ungenügend oder nicht erschlossener Hinterliegergrundstücke
- Schaffung von Parkraum zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes
- Erweiterung des Festplatzes
- Rekultivierung eines Gehweges entlang der Merzalbe

Für die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden gilt die gesetzliche Vorschrift des BauGB. Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen, also Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Der Innenentwicklung kommt somit für eine nachhaltige Ortsentwicklung eine Schlüsselrolle zu.

Die Planungsgemeinschaft Westpfalz hat im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung festgelegt, die eine Berücksichtigung von Innenpotenzialflächen fordert. Zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist landesweit darauf hinzuwirken, die quantitative Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, um der Innenentwicklung hierbei Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen (vgl. hierzu Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Kapitel 2.4.2, Ziel 31).

#### 3.2 Aufgabenfeld

Durch die Satzung wird der Ortsgemeinde Merzalben nun die Möglichkeit eingeräumt, in den Besitz der im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke zu gelangen, um im Ortskern und entlang der Merzalbe die o. a. Maßnahmen durchzuführen.

Es erscheint daher dringend notwendig, auch im Rahmen der Ortskernentwicklung, durch einen koordinierten Erwerb der im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Flächen, neue Bauflächen durch Abriss vorhandener Gebäude und durch Neuordnung der Grundstücksflächen zu schaffen. Gleichzeitig würde damit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

Das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke.

Merzalben, den 24. Mai 2022

Michael Köhler, Ortsbürgermeister

#### Hinweis:

Gemäß § 24 Abs. 6 GemO wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt jedoch 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 eines Jahres nach der Bekanntmachung die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt Rodalben unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung jede Person diese Verletzung geltend machen.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen. Die Fristen beginnen nach dieser Bekanntmachung. Eingaben sind zu richten an die Verbandsgemeindeverwaltung Rodalben, Am Rathaus 9, 66976 Rodalben.

Rodalben, 13. Juni 2022

Wolfgang Denzer, Bürgermeister