

Satzung

über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts des „Planungsverbandes Loreley“ an Grundstücken in den Gemarkungen Bornich und St. Goarshausen vom 06.02.2020

Der Planungsverband Loreley, bestehend aus der Ortsgemeinde Bornich, der Stadt St. Goarshausen und der Verbandsgemeinde Loreley hat auf Grund des § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland- Pfalz (GemO) und den Vorgaben der Satzung des Planungsverbandes Loreley vom 17.11.2016 in seiner Sitzung am 05.02.2020 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Bornich:

- | | | |
|---------|---------------|--|
| Flur 11 | Flurstück Nr. | 54/9, 54/11, 54/12, 54/13, 54/17, 54/20, 55, 56, 57, 58, 59, 66/3, 66/7, 71, 80, 83 und 84/3 |
| Flur 22 | Flurstück Nr. | 7/4, 7/7, 7/20, 7/22, 7/23, 8/2, 9/3, 10/3 und 10/4 |
| Flur 25 | Flurstück Nr. | 29/11, 29/12 und 599 |
| Flur 36 | Flurstück Nr. | 7, 8, 9, 10/2, 70, 72 und 73/2 |
| Flur 39 | Flurstück Nr. | 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6/1, 6/2, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 9/1, 9/2, 11/1, 11/2, 12/1, 12/2, 13/1, 13/2, 14, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 18/3, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 25/3, 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 30/2, 31/1, 32/1, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35, 36, 36/4, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39, 40, 41, 50, 51, 52, 65/3, 66/1, 69, 70/1, 71, 72, 73/1, 73/4, 74/1, 75/1, 76/6, 77/1, 79/1, 80 und 81 |
| Flur 40 | Flurstück Nr. | 1/4, 1/6, 2/2, 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 5, 6, 7, 8, 9/1, 9/2, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35/5, 36/3, 37, 38/1, 38/4, 39, 40/2, 40/4, 41/1, 41/2, 41/3, 43/4, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57/3 und 58 |
| Flur 41 | Flurstück Nr. | 1, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 3, 4, 5/2, 5/7, 6/5, 8, 9, 10/1, 10/2, 14/1, 14/4, 14/5, 14/7, 14/8, 15/3, 15/4, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25/1, 25/2, 26, 27, 28, 29, 30, 31/2, 31/3, 32/3, 33, 34, 35, 36, 37/2, 37/3, 37/4, 38, 39, 40/1, 40/2, 41, 43, 44, 45/3, 45/5, 47/1, 47/3, 48/1, 48/9, 49, 50/1, 50/3, 51, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60/1, 60/2, 61/1, 61/2, 62/1, 62/2, 62/3, 63/1, 64, 65/1, 66/3, 67/5, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75/4, 75/6 und 75/7 |
| Flur 44 | Flurstück Nr. | 17 |

sowie die folgenden Flurstücke der Gemarkung St. Goarshausen:

Flur 7	Flurstück Nr.	161/2, 161/3, 161/4, 163/120, 171 und 172
Flur 8	Flurstück Nr.	39, 40, 42, 43, 44/3, und 102/1
Flur 9	Flurstück Nr.	53/1, 54/1, 55/1, 56/1 und 57/1

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist zur besseren Orientierung zusätzlich in Anhang 1 zu dieser Satzung: „Lageplan“ dargestellt. Der „Lageplan“ ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorkaufsrecht

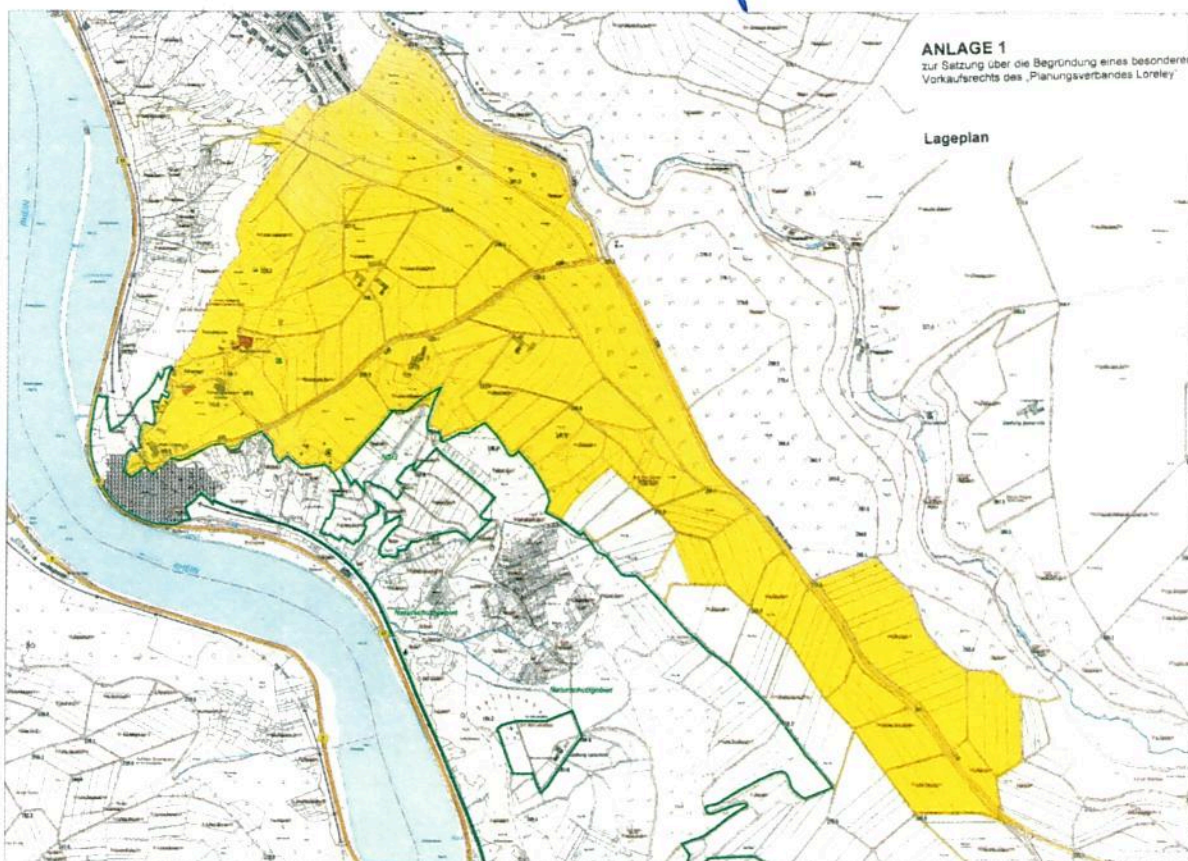
Für die im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke steht dem „Planungsverband Loreley“ zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs.1, Satz 1, Nr. 2 des Baugesetzbuches zu. Eine Begründung zur städtebaulichen Zielsetzung ist der Anlage 2 zu dieser Satzung „Darstellung der städtebaulichen Ziele“ zu entnehmen. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

St. Goarshausen, 06.02.2020

Werner Groß, Bürgermeister



ANLAGE 2

zur Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts des „Planungsverbandes Loreley“

Darstellung der städtebaulichen Ziele

für das Loreleyplateau und die Loreley Freilichtbühne sowie arrondierte Flächen in den Gemarkungen Bornich und St. Goarshausen

Durch eine Satzung zum Besonderen Vorkaufsrecht sollen die städtebauplanerischen Vorstellungen und Ziele von Gemeinden als konzeptionell geschlossene Planung rascher verwirklicht werden als über die vorhandenen Instrumente der Bauleitplanung. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung dient nach den Vorgaben des § 25 Baugesetzbuch (BauGB) auch der Genehmigungsvorbehalt für alle Erwerbsvorgänge in einem festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich; das heißt die Gemeinde kann sich durch Satzung ein Vorkaufsrecht für Flächen in diesem Bereichen einräumen. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, und somit auch die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts durch die Gemeinde, darf nur dann durchgeführt werden wenn sie dem „Wohl der Allgemeinheit“ dient und eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde hat. Dies trifft unter anderem auch auf Maßnahmen zur Weiterentwicklung von bedeutsamen Kulturdenkmälern zu. Eine einheitliche Vorbereitung und eine zügige Durchführung einer konkret werdenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme müssen im öffentlichen Interesse liegen.

Aus den genannten Gründen wurde im Jahre 1989 von der Ortsgemeinde Bornich, der Stadt St. Goarshausen und der Verbandsgemeinde Loreley gemeinsam der Planungsverband Loreley gegründet, der – entsprechend seiner in 2016 neu gefassten Satzung – die geordnete städtebauliche Entwicklung des Loreleyplateaus und der Loreley Freilichtbühne kreiert und lenkt.

Die Loreley Freilichtbühne hat durch ihre Konzerte und Festivals als auch mit weiteren Großveranstaltungen eine außerordentliche, überregionale Bedeutung für die gesamte Verbandsgemeinde. Nicht nur für die Ortsgemeinde Bornich als Eigentümerin des sagenhaften Loreleyfelsens und des Loreleyplateaus sondern auch für die Stadt St. Goarshausen als Eigentümerin der Loreley Freilichtbühne ist die herausragende, weltweite Bekanntheit der sagenumwobenen Loreley Grundstein vieler touristischer Aktivitäten und konkreter Baumaßnahmen zur Beherbergung, Verpflegung und Unterbringung von Konzertbesuchern, Künstlern, Wanderern und anderen Erholungssuchenden. Hierzu gehört auch die Erstellung eines konkreten Verkehrskonzeptes für die Krafffahrzeuge der Besucher der Loreley, insbesondere mit Blick auf die anstehende Großveranstaltung BUGA 2029, bei der das gesamte Welterbe geschützte Mittelrheintal als Ausstellungsfläche für diese bundesweit bekannte und gleichermaßen beliebte Veranstaltung fungiert. Allein bei dieser Veranstaltung ist mit tausenden Besuchern zu Rechnen. ...

Die gerade fertiggestellte Umgestaltung des gesamten Loreleyspitze als Landschaftspark und die erlebbare Attraktivitätssteigerung des gesamten Bereichs durch die direkte städtebauliche Verknüpfung mit weiteren vorhandenen Flächen im Bereich der Bühne, des Besucherzentrums und des ehemaligen Turnerheims, sowie das Ablegen des veralteten „Ho-

tel Loreley“ und die Schaffung neuer und/oder besserer Zufahrten auf dem Plateau selbst konnte bisher ohne die Inanspruchnahme eines Instruments wie einer Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht durchgeführt werden. Diese Flächen waren historisch bereits größtenteils im Eigentum der Mitglieder des Planungsverbandes Loreley vorhanden. Durch die dargestellten baulichen Maßnahmen erlangt die Loreley zwischenzeitlich einen noch größeren Bekanntheitsgrad, was erfreulicherweise zu immer größeren Besucherzahlen führt. Somit wird die Notwendigkeit einer planerischen, zukunftsorientierten städtebaulichen Regulierung des gesamten Bereichs, inklusive weiterer im Anhang 1 „Lageplan“ zu dieser Satzung dargestellter Flächen immer deutlicher. Die zielorientierte Vermittlung unterschiedlichster Interessen an den intensiv, jedoch verschieden genutzten Grundstücken nicht nur direkt auf dem Loreleyplateau ist als Priorität für die konkrete Weiterentwicklung der städtebaulichen Ziele und für die Erhaltung der Sage der Loreley zu betrachten.

Da nicht nur die Veranstaltungen selbst ein Höchstmaß an vorangehender Planung benötigen, sondern auch die Zu- und Abfahrten von tausenden Besuchern von Konzerten oder anderen Großveranstaltungen zu regulieren sind, müssen diese zwangsläufig Teil der Planungen sein. Die Entlastung der angrenzenden Siedlungsbereiche vom ruhenden Verkehr der Besucher der Loreley (insbesondere bei Großveranstaltungen wie Konzerten oder Festivals bzw. BUGA 2029) stellt hierbei einen maßgeblichen Gesichtspunkt für die notwendige planerische Neuordnung der städtebaulichen Disposition der betroffenen Gemeinden dar.

Der Planungsverband Loreley entwickelt insbesondere mit Blick auf die Anwohner der umliegenden Ortsgemeinden und Städte, als auch hinsichtlich der Vereinbarkeit von wirtschaftlichen Interessen auf der Loreley, dem Weltkulturerbe und der Erhaltung von Natur und Landschaft unserer Region, weshalb potentielle Flächen nur im absolut notwendigen Umfang in den Bereich dieser Satzung mit aufgenommen wurden.

Hinweis

Gemäß § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen

sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. 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 Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

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

St. Goarshausen, 06.02.2020

Verbandsgemeindeverwaltung Loreley



Werner Groß
Bürgermeister