

Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Schwabsoien für den Bereich „Östlich des Baugebietes Kirschbichel“

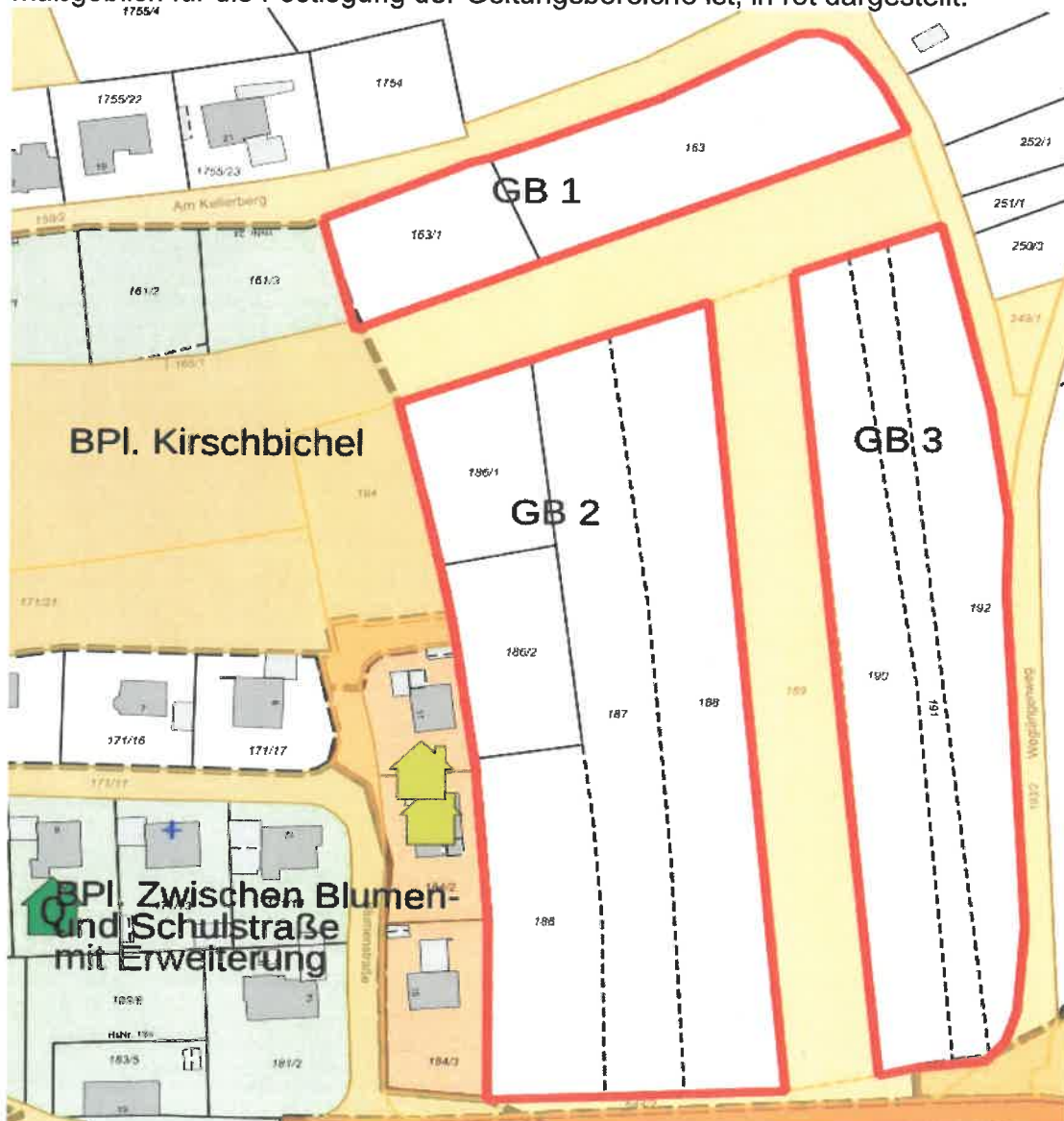
Präambel

Die Gemeinde Schwabsoien erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO die folgende Satzung:

I. Satzungstext § 1

Geltungsbereich / Satzungsgebiet

Die Geltungsbereiche dieser Satzung umfassen die Grundstücke mit den Flurnummern 163 und 163/1 (Geltungsbereich 1) 186, 186/1, 186/2, 187 und 188 (Geltungsbereich 2) 190, 191 und 192 (Geltungsbereich 3), jeweils der Gemarkung Schwabsoien und sind in dem folgenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung und maßgeblich für die Festlegung der Geltungsbereiche ist, in rot dargestellt.



§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Schwabsoien steht in dem unter § 1 genannten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht an den unter § 1 genannten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) zu.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwabsoien, den 14.10.2024



Schmid
1. Bürgermeister



II. **Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich „Östlich des Baugebietes Kirschbichel“**

§ 25 des Baugesetzbuches (BauGB) eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht (besonderes Vorkaufsrecht). Entsprechend hierzu ist zur Durchsetzung dieser städtebaulichen Maßnahmen i.V.m. einer gezielten Überplanung der Grundstücke die spätere Aufstellung einer gemeindlichen Bauleitplanung in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Satzung trägt der Tatsache Rechnung, dass in der Gemeinde Schwabsoien ein Bedürfnis besteht, die von der Satzung betroffenen Flächen im östlichen Bereich von Schwabsoien an dem bereits westlich bestehenden Wohngebiet Kirschbichel nach Osten hin einer ortsbildprägenden nachhaltigen Wohn- bzw. Mischnutzung zuzuführen.

Für diese im Lageplan dargestellten Umgriffe möchte die Gemeinde Schwabsoien zur Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen mit der Zielsetzung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB erlassen.

Ausgangslage:

Die gegenständlichen Grundstücke mit den Flurnummer Flurnummern 163 und 163/1 (Geltungsbereich 1) 186, 186/1, 186/2, 187 und 188 (Geltungsbereich 2) 190, 191 und 192 (Geltungsbereich 3), jeweils der Gemarkung Schwabsoien, befinden sich im Außenbereich und sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien sind die Flächen des

Geltungsbereiches 1 als Wohnbauflächen sowie die Flächen der Geltungsbereiche 2 und 3 hälftig als Wohnbauflächen (im oberen Teil) bzw. gemischte Bauflächen in Planung (im unteren Teil) dargestellt. Sämtliche Grundstücke sind derzeit unbebaut. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan (Grundfassung) sind die Ziele der Planung für Wohn- und Mischflächen verankert. Darin befinden sich die geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen exponiert am östlichen Ortsrand von Schwabsoien. Es handelt sich um strukturarme derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Wohnbauflächen und geplanten gemischten Bauflächen verschiebt sich die Siedlungsfläche nach Osten.

Die Gemeinde Schwabsoien möchte hiermit die Vorgaben des Flächennutzungsplanes für künftige Entwicklungsziele als Siedlungsentwicklung aufgreifen und umsetzen, um die städtebauliche Zielsetzung mit der erforderlichen Berücksichtigung des Entwicklungsgebots vollumfänglich zu erreichen.

Städtebauliche Situation:

Da es sich hierbei um den ortsbildprägenden östlichen Ortseingang von Schwabsoien handelt zieht die Gemeinde Schwabsoien für diese Gesamtfläche städtebauliche Maßnahmen in Betracht, die zum Einen eine weitere Nutzung neuer Wohnbauflächen östlich des bestehenden und überplanten Wohngebietes Kirschbichel und zum Anderen im Süden zur Schongauer Straße hin eine neue Nutzung von Mischgebietsflächen ermöglichen, um auch langfristig auf den Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. in Kombination mit Wohnen und Gewerbe innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Schwabsoien zu reagieren. Hierzu legt die Gemeinde einen besonderen Wert auf die Gestaltung und Betonung der Ortseingangssituation i.V.m. einer organischen Siedlungsentwicklung im Sinne eines verhältnismäßigen Bevölkerungswachstums.

Im Jahr 2023 konnte die Gemeinde bereits mit der Bauleitplanung „Kirschbichel“ die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebiet schaffen und so die örtliche Wohnstruktur mit möglichen 24 Baugrundstücken stärken.

Da der Bedarf an wohn- und gemischten Bauflächen damit jedoch in Bezug auf die Belange der nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum noch nicht ausreichend gedeckt ist, möchte die Gemeinde, um ihre städtebaulichen Ziele realisieren zu können, im Rahmen von bedarfsgerechter Bodennutzung weitere Flächen sichern, weiter entwickeln und in den Landschaftsraum einpassen.

Die Gemeinde strebt hierzu als städtebauliches Entwicklungsziel an, das bisherige Baugebiet Kirschbichel in östlicher Richtung gezielt zu erweitern, um aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges im östlichen Randbereich von Schwabsoien zu entwickeln.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Schwabsoien zur Schaffung von Wohn- und Mischflächen einen Erwerb der erforderlichen Flächen sichern muss, um eine gezielte infrastrukturelle Nachverdichtung im Osten von Schwabsoien zum Wohl der Allgemeinheit sicherzustellen und die Möglichkeit einer nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Entwicklungsmöglichkeiten für berufliche Existenzgründer in Kombination mit Wohnen und Arbeiten zu schaffen.

Bekanntmachungsvermerk:

1. Beschluss des Gemeinderates Schwabsoien vom 14.10.2024
2. Niederlegung in der Verwaltung und ortsübliche Bekanntmachung am 05.11.2024 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Satzung im Rathaus Schwabsoien und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt;
Der Aushang ist an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Schwabsoien und der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt vom 05.11.2024 bis 22.11.2024 erfolgt. Ganzjährige Bereitstellung der Satzung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt unter www.vg-altenstadt.de (unter „Satzungen – Schwabsoien“)
3. Die Satzung ist am 06.11.2024 in Kraft getreten.

Altstadt, den 27.11.2024

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT
i.A.


Seidl



(Siegel)