

Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Schwabsoien für den Bereich „Nördlich des Gewerbegebietes nördlich der Schongauer Straße“

Präambel

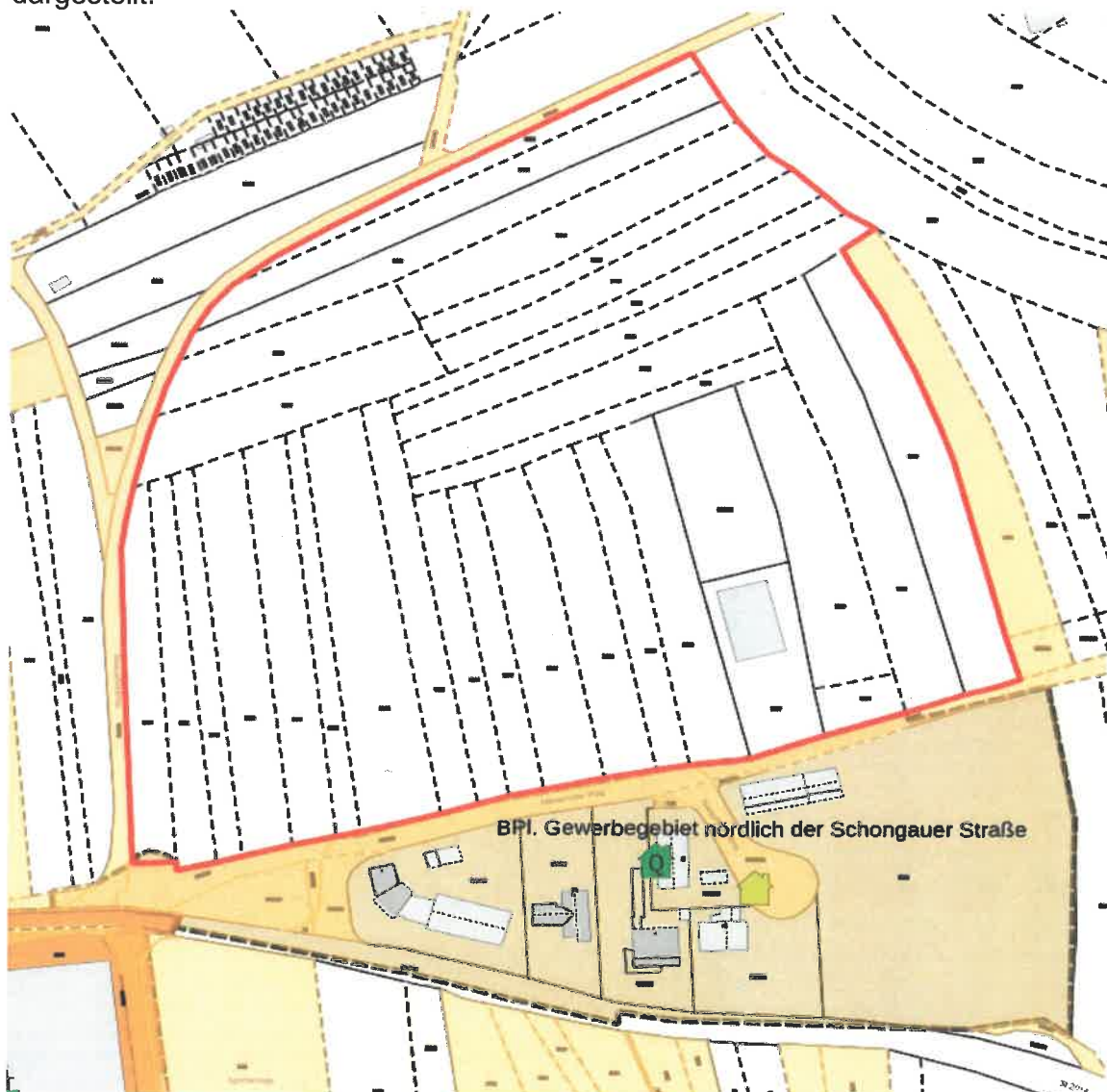
Die Gemeinde Schwabsoien erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO die folgende Satzung:

I. Satzungstext

§ 1

Geltungsbereich / Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 208/1, 209, 210, 211, 213, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252 und 253, jeweils der Gemarkung Schwabsoien und ist in dem folgenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung und maßgeblich für die Festlegung des Geltungsbereiches 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 „Nördlich des Gewerbegebietes nördlich der Schongauer Straße“

§ 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 bestehenden Gewerbegebiet nach Norden hin einer ortsbild-prägenden nachhaltigen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Für diesen im Lageplan dargestellten Umgriff 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 Flurnummern 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 208/1, 209, 210, 211, 213, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252 und 253, jeweils der Gemarkung Schwabsoien, befinden sich im Außenbereich und sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Flächen für die

Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück mit der Flurnummer 208 ist mit einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut. Im Rahmen des damaligen Dorferneuerungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass das Angebot von gewerblichen Bauflächen in Schwabsoien sehr gering ist. Daraufhin hat die Gemeinde zur Stärkung der Gewerbestruktur die planungsrechtliche Grundlage für Gewerbegebiete geschaffen und durch Bauleitplanungen neue Gewerbegebiete „Südlich der Schongauer Straße I, II und III“ sowie „Nördlich der Schongauer Straße“ ausgewiesen und entwickelt.

Im gemeindlichen Flächennutzungsplan (Grundfassung) sind die Ziele der gewerblichen Wirtschaft verankert.

Gemäß den allgemeinen Zielen des Regionalplanes für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft soll auf die Ansiedlung bzw. Erweiterung insbesondere von mittelständischen Betrieben hingewirkt werden. Mittelständische und handwerkliche Betriebe sollen in allen Teilräumen der Region unterstützt werden. Als Anreiz für weitere Gewerbeansiedlungen in der Region Oberland sollen die nötigen Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden (B IV 1.2).

Dabei sollen alle Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur der Sicherstellung und Schaffung optimaler Bedingungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung der Region Oberland dienen. Die Schaffung annähernd wertgleicher Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen der Region soll angestrebt werden. Die eigenständige wirtschaftliche Entwicklung der Region Oberland soll gestärkt werden.

Die Gemeinde Schwabsoien möchte hiermit die Vorgaben des Regionalplanes für künftige gewerbliche Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen als Siedlungsentwicklung aufgreifen und umsetzen.

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 eine weitere gewerbliche Nutzung neuer Gewerbeflächen nördlich des bestehenden und überplanten Gewerbegebietes „Nördlich der Schongauer Straße“ ermöglichen. Hierzu legt die Gemeinde einen besonderen Wert auf die Gestaltung und Betonung der Ortseingangssituation.

Final soll als städtebauliches Entwicklungsziel im Osten von Schwabsoien der gewerbliche Schwerpunkt für gewerbliche Bedürfnisse als Synergie zur räumlichen Nähe zu den bereits bestehenden Gewerbegebieten nördlich und südlich der Schongauer Straße entstehen bzw. fortgeführt werden.

Im Laufe des letzten Jahrzehntes konnte die Gemeinde bereits nördlich der Schongauer Straße die planungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet schaffen und so die örtliche Gewerbestruktur stärken.

In der Zwischenzeit haben sich in diesem Bereich bereits 6 Gewerbebetriebe angesiedelt.

Da der Bedarf an gewerblichen Betrieben, der aufgrund der Topographie zentralisiert im Osten von Schwabsoien städtebaulich geordnet angesiedelt werden sollten, damit jedoch noch nicht ausreichend gedeckt ist, möchte die Gemeinde, um ihre bereits o.g. städtebaulichen Ziele realisieren zu können im Rahmen von bedarfsgerechter Bodennutzung weitere Flächen sichern und das südlich gelegene Gewerbegebiet

„Nördlich der Schongauer Straße“ auch in nördlicher Richtung weiter entwickeln und in den Landschaftsraum einpassen. Die Gemeinde strebt hierzu als städtebauliches Entwicklungsziel an, die bisherige Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes gezielt zu erweitern und so die asymmetrisch entwickelte Bebauung zu arrondieren.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Schwabsoien zur Schaffung von Gewerbeflächen und Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur einen Erwerb der erforderlichen Flächen sichern muss, um eine gezielte infrastrukturelle Nachverdichtung im Osten von Schwabsoien zum Wohl der Allgemeinheit sicherzustellen und die Möglichkeit zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen mit dem vorrangigen Ziel der (Neu)Ansiedlung, Fortentwicklung, nachhaltiger Bestands- bzw. Standortsicherung insbesondere von ortsansässigen Mittelstands- und Handwerksbetrieben 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 Altenstadt;
Der Aushang ist an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Schwabsoien und der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt vom 05.11.2024 bis 22.11.2024 erfolgt. Ganzjährige Bereitstellung der Satzung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de (unter „Satzungen – Schwabsoien“)
3. Die Satzung ist am 06.11.2024 in Kraft getreten.

Altenstadt, den 27.11.2024

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT
i.A.



Seidl



(Siegel)