



Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Schwabsoien für den Bereich „Beim Bauernwirt“

Präambel

Die Gemeinde Schwabsoien erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) die folgende Satzung:

I. Satzungstext

§ 1

Zweck der Satzung

Auf den von der Satzung betroffenen Flächen soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich. Die Gemeinde Schwabsoien möchte im Geltungsbereich dieser Satzung ortskernnah eine Fläche insbesondere für soziale und kulturelle Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien mit Kindern, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Freizeit und Erholung zur Verfügung stellen und eine langfristige, infrastrukturelle Nachverdichtung des Innenbereichs durch mehrere zentrale Gebäude für die Nutzung als Alten- oder Pflegeheim, für andere soziale Einrichtungen wie Kindergarten und Mensa für die Schule sowie als Tagescafé für örtliche Vereine und Menschen, die sich dem Ehrenamt zum örtlichen Gemeinwohl engagieren, sicherstellen.

§ 2

Geltungsbereich / Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die un bebauten Grundstücke mit den Flurnummern 7, 1/24 und 14 sowie die bebauten Grundstücke mit den Flurnummern 7/2 (Landsberger Straße 11), 8 (Landsberger Straße 9) und 9 (Landsberger Straße 7), jeweils der Gemarkung Schwabsoien, mit 10.132 qm und ist in dem folgenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Schwabsoien steht in dem unter § 2 genannten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht an den unter § 2 genannten un bebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) zu. Der Eigentümer der unter dem Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke ist verpflichtet, der Gemeinde Schwabsoien den Abschluss eines Kaufvertrages über seine Grundstücke unverzüglich anzuzeigen.

§ 4

Inkrafttreten

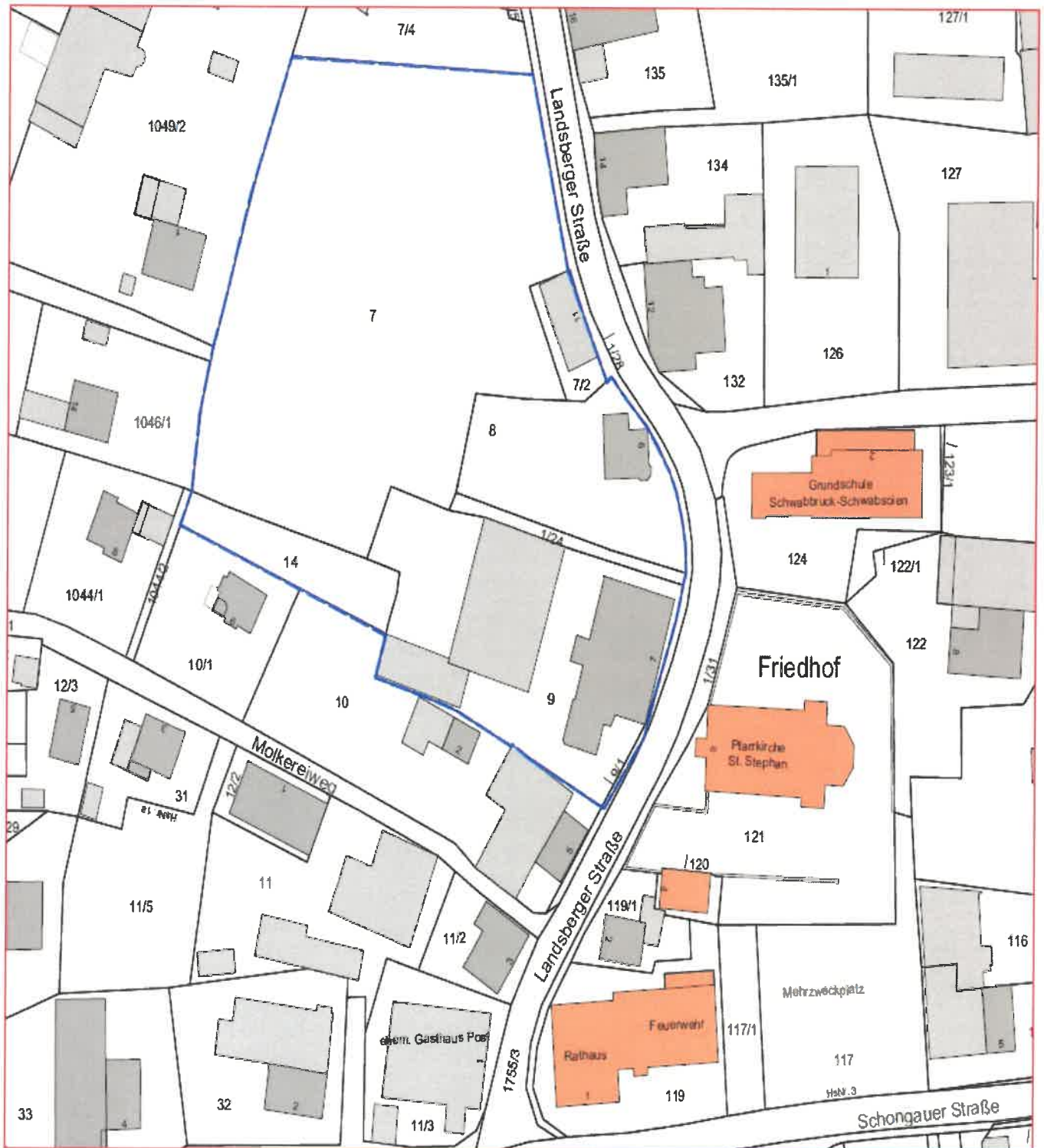
Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwabsoien, den 15.03.2021



Schmid, 1. Bürgermeister

II. Lageplan mit Geltungsbereich zur Vorkaufsrechtssatzung vom 15.03.2021 für die Grundstücke Fl.Nrn. 7, 7/2, 8, 1/24, 9 und 14, Gemarkung Schwabsoien



III. Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung für den Bereich „Beim Bauernwirt“

§ 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). Entsprechende hierzu ist zur Durchsetzung dieser städtebaulichen Maßnahmen i.V.m. mit einer gezielten Überplanung der Grundstücke die 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 Grundstücke im Bereich „Beim Bauernwirt“ auf den Flurnummern 7, 7/2, 8, 1/24, 9 und 14, Gemarkung Schwabsoien, im Ortskern von Schwabsoien einer ortsbildprägenden nachhaltigen sozialen Nutzung zuzuführen.

Für diesen im Lageplan dargestellten Umgriff möchte die Gemeinde Schwabsoien eine Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 BauGB erlassen.

Ausgangslage:

Die gegenständlichen Grundstücke mit den Flur-Nrn. 7, 8, 1/24, 9 und 14 wurden von der vormaligen Eigentümerin Frau Marita Huber an die Erzdiözese München und Freising unter der Auflage vererbt, dass als Zweckbindung auf diesen Flächen eine Nutzung als Alten- oder Pflegeheim oder für andere soziale Einrichtungen erfolgen sollte.

Das Gebiet mit der Fl. Nr. 7 und 14 ist derzeit als innerörtliche Grünfläche genutzt.

Auf der Fl. Nr. 9 befindet sich das ehem. Gasthaus Rössle mit seinen Nebenanlagen und auf der Fl. Nr. 8 ein sog. ehemaliges Austragshaus. Diese beiden Gebäude werden durch einen gemeindlichen Weg auf Fl. Nr. 1/24 geteilt. Auf der Fl. Nr. 7/2 befindet sich eine ehem. kleine Schreinereiwerkstatt, die jedoch einem anderen Eigentümer gehört und nur noch sporadisch als solche bzw. als Lager genutzt wird.

Städtebauliche Situation:

Da es sich hierbei um die zentrale Ortsmitte von Schwabsoien handelt zieht die Gemeinde Schwabsoien für diese Gesamtfläche städtebauliche Maßnahmen in Betracht, die eine sozialgerechte gemischte Nutzung mit Kindergarten, Mensa für die Schule, Seniorenpflegeheim, Tagescafé (zentraler Treffpunkt im Ort) und betreutes-/altersgerechtes Wohnen ermöglichen. Letztere dienen der innerörtlichen Nachverdichtung.

Diese gemischte Nutzung sichert zum einen den Wunsch der Erblasserin und zum anderen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde, die sich gemeinsam integrieren lassen und sich somit decken. Demzufolge soll das Zentrum um die Kirche und Rathaus mit überwiegend sozialen Nutzungen gestärkt und generationsübergreifend für Alt und Jung verfügbar gemacht werden. Final soll hier der soziale Mittelpunkt für das ganze Dorf entstehen.

Im Laufe der letzten Jahre konnte die Gemeinde bereits ein für die gewünschte innerörtliche Entwicklung zentral gelegenes prägendes Gebäude, das ehem. „Gasthaus Post“ in der Landsberger Straße 1 erwerben. Das Rathaus und die Feuerwehr wurden im Ortskern neu errichtet und ein multifunktionaler Platz, der als zentraler kultureller Standort und öffentlicher Parkplatz dient, angelegt.

Da der Bedarf an öffentlichen Gebäuden im Zentrum von Schwabsoien damit jedoch noch nicht ausreichend gedeckt ist, möchte die Gemeinde, um ihre bereits o.g. städtebaulichen Ziele realisieren zu können im Rahmen von sozialgerechter Bodennutzung weitere Flächen sichern.

Darüber hinaus kann die Gemeinde ihre gewünschte fußläufige Verbindung für Jung und Alt, von West nach Ost, zur Schule, Rathaus, Pfarrkirche mit Friedhof herstellen und somit einen kurzen und sicheren Fußweg, abseits der Landsberger Straße, sicherstellen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde zur Schaffung, Stärkung und Belebung einer zentralen Ortsmitte, als öffentlicher Treffpunkt und gesellschaftlicher Mittelpunkt für alle Altersgruppen einschließlich der Beherbergung von jungen und alten Menschen einen Erwerb der erforderlichen Flächen sichern muss, um eine gezielte infrastrukturelle Nachverdichtung des Innenbereichs zum Wohl der Allgemeinheit sicherzustellen.

Bekanntmachungsvermerk:

1. Beschluss des Gemeinderates Schwabsoien vom 15.03.2021
2. Niederlegung in der Verwaltung und ortsübliche Bekanntmachung am 09.04.2021 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 09.04.2021 bis 27.04.2021 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 10.04.2021 in Kraft getreten.

Altenstadt, den 28.04.2021

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT
i.A.


Seidl

