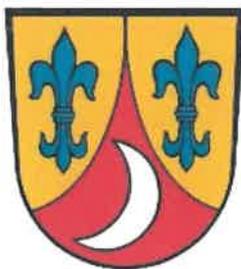


# GEMEINDE HEIMERTINGEN



## Vorkaufsrechtssatzung zur Sicherung der Umsetzung eines altersgerechten Lebensraumes an der Triebgasse

### (VORKAUFRECHTSSATZUNG)

Die Gemeinde Heimertingen erlässt gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2021 (GVBl. Seite 74), die folgende Satzung:

#### § 1 Zweck der Satzung

Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung und der Umsetzung einer künftig geplanten altersgerechten Lebensraumstruktur an der Triebgasse der Gemeinde Heimertingen erlassen.

#### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist auf beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf das im Lageplan aufgeführte Grundstück FINr. 53, Gemarkung Heimertingen, in dem das Vorkaufsrechtsgebiet durch eine unterbrochene schwarze Linie umgrenzt ist.

#### § 3 Vorkaufsrecht

An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung (§ 2) liegendem Grundstück steht der Gemeinde Heimertingen ein Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen des BauGB zu.

#### § 4 In Kraft treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heimertingen, den ... 18.04.2021

Gemeinde Heimertingen

Josef Wechsel  
1. Bürgermeister



SIEGEL



# Begründung

zur Anwendbarkeit eines besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich Triebgasse für die Gestaltung und Errichtung eines Lebensraumes für altersgerechtes Wohnen

## 1. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I Seite 674) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. Seite 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2021 (GVBl. Seite 74) ergibt sich für Gemeinden die Möglichkeit in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht geltend zu machen.

Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um diese später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht dabei weit über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine langfristig angelegte gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die umfassenden Möglichkeiten der Bodenvorratspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. In diesem Zeitraum verfügen die Gemeinden in Maßnahmengebieten über ein Vorkaufsrecht, das selbst dann zum Grunderwerb eingesetzt werden kann, wenn dies nach Wirksamwerden der eigentlichen Maßnahme (z.B. Bebauungsplan) nicht mehr zulässig wäre.

Einer Vorkaufsrechtsatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Eine Angabe des Verwendungszwecks jener Grundstücke, für die ein Vorkaufsrecht geltend gemacht wird, ist nach den Vorschriften des § 25 BauGB nur erforderlich, soweit dies zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Kann die Gemeinde aber je nach Konkretisierungsgrad der Planung Angaben zum vorgesehenen Verwendungszweck des Grundstücks machen, ist sie hierzu auch verpflichtet. Es ergibt sich hieraus allerdings keine bindende Wirkung, welche die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts berührt. Maßgebend ist allein, ob der angenommene Verwendungszweck zum Zeitpunkt der Ausübung dem Wohl der Allgemeinheit entsprecht.

Die Gemeinde erarbeitet auf der gegenüber liegenden Fläche Flurnummern 88 und 88/1, Gem. Heimertingen gemeinsam mit der Georg-und-Hildegard-Riedmiller-Stiftung an einer Umsetzung für altersgerechten Lebensraum. In diesem Zuge werden derzeit diverse Konzepte erarbeitet, wie und in welcher Form eine zukunftsorientierte Bebauung für das soziale, barrierefreie und altersgerechte Miteinander möglich wird. Die von der Vorkaufsrechtsatzung betroffene Flurnummer 53, Gem. Heimertingen soll dabei die Möglichkeit schaffen, dass die Gemeinde zusammen mit der Stiftung dort ein noch strukturierteres Gesamtkonzept entwickeln zu können.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung entspricht der noch nicht im gemeindlichen Besitz oder dem Besitz der Stiftung befindlichen Flurnummer 53, Gem. Heimertingen. Als vorläufige Ziele und Zwecke wurde bestimmt:

- Aufwertung und Neugestaltung der Freifläche
- Gestaltung von Erschließungsanlagen
- Zuführung neuer Nutzungen der untergenutzten bzw. leerstehenden Grundstücken und Gebäude,
- naturnahe Freiflächengestaltung zur Erholung und zur Ruhe kommen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von Neunutzungen und Verknüpfung von Funktionsräumen

Die Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Triebgasse“ wird erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet sicherzustellen. Neben einer planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung, beispielsweise durch einen Bebauungsplan, ist es von wesentlicher Bedeutung, auch die Flächenverfügbarkeit im Planungsgebiet sicherzustellen und bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingreifen zu können.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierzu im BauGB das Instrumentarium des „Vorkaufsrechtes“ zur Verfügung gestellt. Nach § 24 BauGB steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht u.a. bei dem Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist
2. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zu.

An den durch Satzung bezeichneten Flächen kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, sie muss es jedoch nicht. Bezüglich der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist die Gemeinde frei, auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen.

Ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht wird begründet, insbesondere im Blick auf die geplante Entwicklung eines altersgerechten Lebensraumes, um bereits zum jetzigen oder zu einem späteren Zeitpunkt zum Verkauf stehende Flächen zu erwerben, die für die Realisierung der Planungsabsichten der Gemeinde erforderlich sind.

Die tatbestandlichen Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das vorgenannte Maßnahmenggebiet sind erfüllt. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine flächenhafte Maßnahme, deren Umsetzbarkeit mithilfe der förmlich ausgestalteten Instrumente des Städtebaurechts gegeben ist. Die durch die Maßnahme angestrebten städtebaulichen Ziele und das Neuordnungskonzept der Fläche sind aufgrund des eingeleiteten Verfahrens und anhand der bisherigen Überlegungen, politischen Beschlüsse und sonstiger städtebaulicher Untersuchungen ausreichend belegt. Um die beabsichtigten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu sichern, ist eine Vorkaufsrechtssatzung erforderlich.

