



Gemeinde Hettenshausen

Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) vom 20.11.2023

Die Gemeinde Hettenshausen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 20.11.2023 folgende

Vorkaufsrechtssatzung

Die Satzung besteht aus Satzungstext mit Begründung und Lageplan (Umgriff des Satzungsgebiets).

§ 1 Satzungsgebiet

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die beigefügten Lageplan rot markierten Grundstücke der Gemarkung Hettenshausen. Der Geltungsbereich umfasst jeweils einen 3m breiten Streifen entlang beider Seiten der gemeindlichen Straße vom Posthof zum Waldspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 3.050m².
- (2) Das Satzungsgebiet ist im beigefügten Lageplan markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde Hettenshausen zieht im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen in Betracht. Die Satzung dient zur Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahmen im Geltungsbereich. Der Gemeinde Hettenshausen steht daher ein Vorkaufsrecht im Sinne des §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den in §1 dieser Satzung bezeichneten Flächen zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ilmmünster, den 20.11.2023
Gemeinde Hettenshausen

Wolfgang Hagl
Erster Bürgermeister

Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

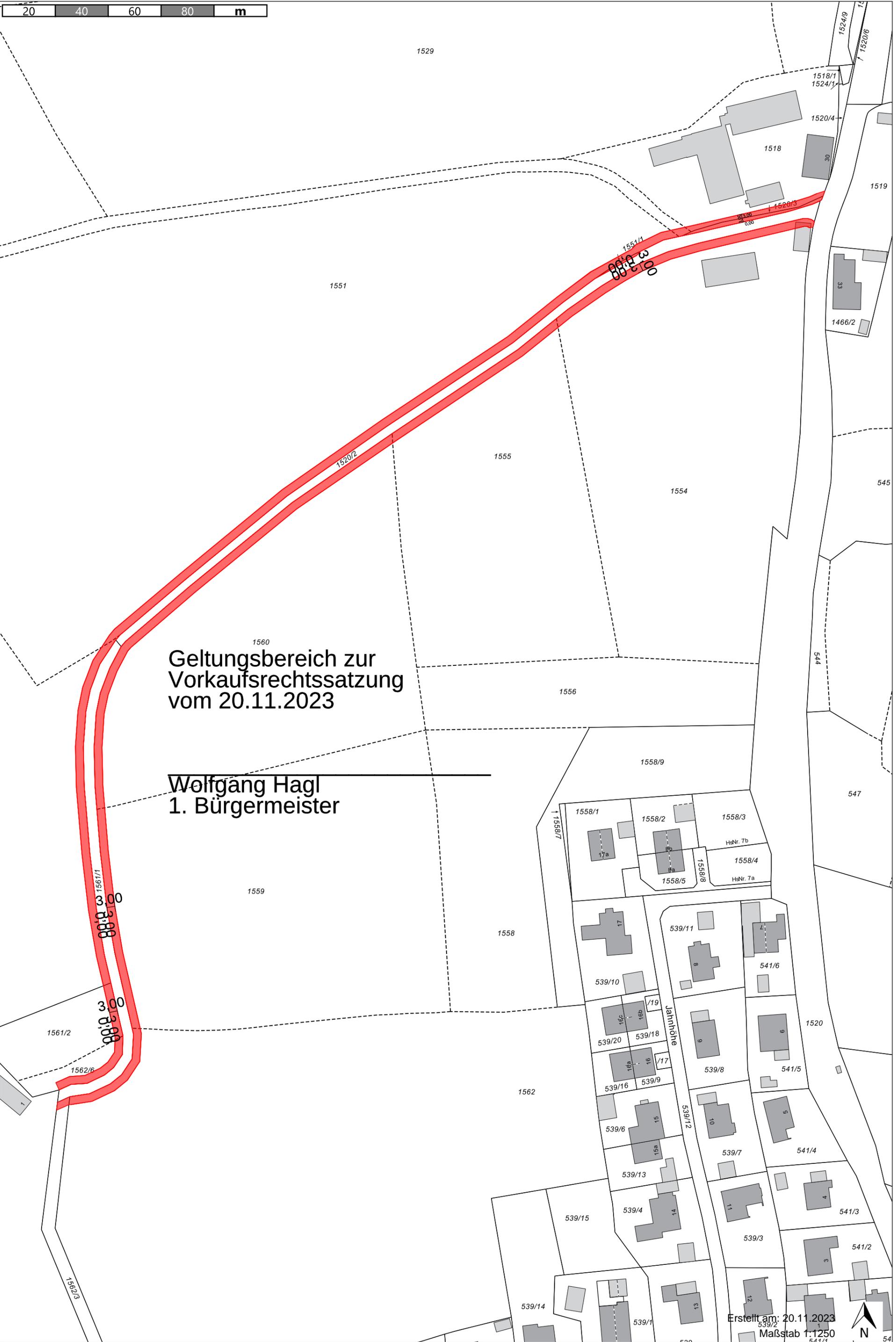
Die Gemeinde Hettenshausen zieht im Bereich der im Lageplan rot markierten Flurnummern der Gemarkung Hettenshausen (Posthof, Straße zum Waldspielplatz) städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür wird ein Vorkaufsrecht begründet.

Es handelt sich bei den Grundstücken um Ackerflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 3050m², welche unmittelbar an die gemeindliche Straße vom Posthof zum Waldspielplatz angrenzen. Die Grundstücke befinden sich im Norden und Süden der gemeindlichen Straße. Dabei wird jeweils ein 3m breiter Streifen der anliegenden Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Gemeinde Hettenshausen ist bereits Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1520/2 der Gemarkung Hettenshausen (Straße vom Posthof zum Waldspielplatz). Dieses liegt zwischen den Grundstücken für welche die Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden soll. Die Straße vom Posthof zum Waldspielplatz hat zum Teil nur eine Breite von 3,80m (einschließlich des Banketts). Aufgrund des Umstands, dass wegen der am Waldspielplatz vorhandenen Sportgaststätte, dem Spielplatz und einem Fußballplatz gerade im Sommer relativ starker Verkehr herrscht und die Straße bisher keine Ausweichstellen vorsieht, ist eine Aufweitung der Straße auf ein der Verkehrsbedeutung Rechnung tragendes Maß erforderlich. Damit soll Begegnungsverkehr ermöglicht und somit wesentlich zur Verkehrssicherheit beigetragen werden. Die Einbeziehung eines jeweils 3m breiten Streifens entlang der Straße ist dadurch gerechtfertigt, dass im Rahmen einer konkreten Planung orientiert an den einschlägigen technischen Vorschriften für die Breite der Erschließungsstraße ein ausreichender Spielraum für eine sinnvolle Gradientenführung der Straße und die Lage der jeweiligen Ausgleichflächen notwendig ist. Einer alternativen Straßenführung insgesamt ist im Hinblick auf die damit einhergehende deutlich stärkere Eigentumsbeeinträchtigung weder offensichtlich noch angestrebt. Die Gemeinde sieht die Verbreiterung der bestehenden Straße unter Verbesserung einer Gradientenführung und des Anlegens von Ausweichstellen als die sinnvollste städtebauliche Variante zur Straßenführung an. Zur Umsetzung der Maßnahme kommt ein Straßenbebauungsplan in Betracht.

Zusammenfassend können nur durch die Zusammenführung mit den bereits in Gemeindeeigentum befindlichen Grundstück weitere städtebauliche Maßnahmen im kommunalen Interesse vorangebracht werden.

Die Gemeinde Hettenshausen ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf den genannten Flurnummern die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern und um zukünftig eine Verbreiterung der gemeindlichen Straße vom Posthof zum Waldspielplatz zu realisieren. Die Einbeziehung eines jeweils 3m breiten Streifens entlang der vorbenannten Straße bedeutet auch für die Bewirtschaftbarkeit der anliegenden Flächen keine wesentliche Beschränkung. Sie werden weder durchschnitten noch so deutlich verkleinert, dass eine Bewirtschaftung unmöglich bzw. deutlich erschwert würde. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke erleichtern und beschleunigen.



Geltungsbereich zur
Vorkaufsrechtssatzung
vom 20.11.2023

Wolfgang Hagl
1. Bürgermeister

