

Satzung

über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Weßling für die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1357/1, Gemarkung Oberpfaffenhofen

Gemeinderatsbeschluss vom 26.09.2023

Die Gemeinde Weßling erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.09.2023 folgende

Vorkaufssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1357/1 Gemarkung Oberpfaffenhofen mit einer Fläche von ca. 6.850 qm. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:

§ 2

Vorkaufsrecht

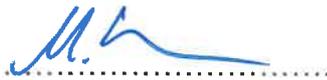
Der Gemeinde Weßling steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weßling, den 08.11.2023



Michael Sturm

Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die amtliche Bekanntmachung der „besonderen Vorkaufsrechtssatzung für die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1357/1, Gemarkung Oberpfaffenhofen“ erfolgt am 09.11.2023 durch Niederlegung in den Räumen der Gemeindeverwaltung Weßling, Gautinger Straße 17, 82234 Weßling, Zimmer 13,1. OG.

Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Weßling hingewiesen. Der Anschlag wurde am _____ angebracht und am _____ abgenommen.

Weßling, den

.....

Michael Sturm

Erster Bürgermeister

Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde ein Vorkaufsrechttatbestand begründet. Ob im konkreten Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Bei dem Grundstück im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung handelt es sich um Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 vom 15.11.2016 (6. Änderung). Das Grundstück ist nicht bebaut. Das dort ansässige Unternehmen wird den Betrieb an dieser Stelle aufgeben. Eine Nachfolgenutzung auf den Grundstücken steht an.

Die Gemeinde plant mit der städtebaulichen Entwicklung des „Argelsrieder Feld III“, eine umfassende Gewerbegebietsentwicklung für einen Innovationscampus mit Handwerkerhof. Die Gemeinde betrachtet das Grundstück im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung als wichtigen Teil des Gesamtgebiets und damit auch der geplanten Entwicklung des Innovationscampus. Das Grundstück grenzt innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebiets nördlich an die Münchener Straße an. Städtebaulich hat dieses Grundstück die Rolle des Handwerkerhofes sowie der dringend notwendigen Wegeverbindung des Areals für die Gemeinde Weßling und den geplanten Innovationscampus. Es entfaltet insoweit auch in Bezug auf das Ortsbild und die Positionierung des Innovationscampus eine wichtige städtebauliche Rolle.

Die Gemeinde verfolgt mit der zusätzlichen Gewerbegebietsausweisung und auch mit der gewerblichen Neubelegung des Vorkaufsgrundstücks das Ziel, die Ansiedlung von Unternehmen zu steuern, die insbesondere innovative Technologieunternehmen im Blick hat. Ergänzend dazu soll auf dem Vorkaufsgrundstück die Möglichkeit für lokales Gewerbe geschaffen werden, Entwicklungsmöglichkeiten auszubauen und auch kleineren Handwerksbetrieben die Möglichkeit eröffnen, über eigene Räume verfügen zu können. Dies soll dadurch erreicht werden, dass die Gemeinde auf dem Vorkaufsgrundstück einen Handwerkerhof errichtet. Damit soll das lokale Gewerbe

gestärkt werden. Die Erweiterung für bereits im Ort ansässige Handwerksbetriebe wird dadurch ermöglicht. Die im Ort bestehenden städtebaulichen Konfliktlagen, insbesondere im Hinblick auf Verkehr und Immissionen für die bestehenden Handwerksbetriebe soll durch die Verlagerung ins Argelsrieder Feld III gelöst werden. Die Ansiedlung eines Handwerkerhofs stellt im Gewerbeentwicklungskonzept der Gemeinde insgesamt eine wichtige Rolle dar, um eine ausreichende Diversifizierung sicherzustellen. Zudem kann dieses Grundstück dazu genutzt werden, die Präsentation des Innovationscampus, der im Argelsrieder Feld geplant ist, nach außen zu präsentieren und sichtbar zu machen. Insofern bekommt dem Grundstück in der städtebauliche Eingangssituation ebenfalls eine wichtige städtebauliche Bedeutung zu.

Ein weiteres städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, die ursprünglich tatsächlich und im Bebauungsplan festgesetzte Wegeverbindung nach Westen vom im Bebauungsplan festgesetzten Wendehammer aus erneut sicherzustellen. Dieser war im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten, wurde dann aber aufgrund der betrieblichen Notwendigkeiten des ansässigen Betriebs im Rahmen einer Bebauungsplanänderung aufgegeben. Diese Wegeverbindung ist für die Fuß- und Radverkehrerschließung des Plangebiets insgesamt von Bedeutung und soll wieder geschaffen werden.

Zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele plant die Gemeinde eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 57 vom 15.11.2016. Dort soll für den Bereich des Handwerkerhofs ein Sondergebiet „Handwerkerhof“ festgesetzt werden. Zudem soll im Bebauungsplan die durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass ihre städtebaulichen Ziele nur dann umgesetzt werden können, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Vorkaufsflächen wird. Eine Sicherung des Ziels, einen Handwerkerhof zu schaffen, lässt sich nur eingeschränkt über städtebauliche Verträge sichern. Als Eigentümerin ist sowohl die Errichtung als auch die Vermietung einzelner Einheiten an Handwerksbetriebe eindeutig besser gesichert.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Begründung eines Vorkaufsrechts für die Grundstücke ein eigentumsbeschränkender Eingriff in die Vermarktungsmöglichkeit des Grundstücks darstellt. In einer Gesamtschau hält die Gemeinde aber den Erlass einer Vorkaufssatzung trotz der eigentumsbeschränkenden Wirkung für gerechtfertigt, um ihre städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Unabhängig davon strebt die Gemeinde einen freihändigen Erwerb des Vorkaufsgrundstücks vom Eigentümer an.

Weßling, den 08.11.2023



Michael Sturm

Erster Bürgermeister