

# GEMEINDE FELLHEIM



## Vorkaufsrechtssatzung zur Sicherung der Umsetzung „Gewerbliche Entwicklung“

### VORKAUFRECHTSSATZUNG

Die Gemeinde Fellheim 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 von gewerblichen Flächen innerhalb der Gemeinde Fellheim erlassen.

#### § 2

##### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist in den beiliegenden Lageplänen „Gewerbliche Entwicklung I + II“ im Maßstab 1:1.500 bzw. 1:2.500 dargestellt. Die Lagepläne sind Bestandteil der Satzung. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die in dem Lageplan aufgeführten Grundstücke, in dem das Vorkaufsrechtsgebiet durch rot-schraffierte Flächen dargestellt ist.

#### § 3

##### Vorkaufsrecht

An den in den Geltungsbereichen dieser Vorkaufsrechtssatzung (§ 2) liegenden Grundstücken steht der Gemeinde Fellheim ein Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen des BauGB zu.

#### § 4

##### In Kraft treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fellheim, den

15.08.2022

  
Reinhard Schaupp  
1. Bürgermeister



# Begründung

zur Anwendbarkeit eines besonderen Vorkaufsrechtes nach  
§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Gewerbliche Entwicklung“

## 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 verfügt die Gemeinde in Maßnahmegebieten 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 entsprach.

Die Gemeinde beschäftigt sich seit längerer Zeit mit dem Thema Ortsentwicklung, gerade im Bereich der im Flächennutzungsplan festgelegten gewerblich ausgewiesenen Flächen. Zur Sicherung geordneter Erschließungsmaßnahmen und einer geordneten Entwicklung der Flächen ist eine Vorkaufsrechtssatzung notwendig.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung entspricht bereits gewerblich genutzter bzw. im Flächennutzungsplan dargestellter Flächen. Als vorläufige Ziele und Zwecke wurde bestimmt:

- Aufwertung und Neugestaltung der brachliegenden Freifläche
- Gestaltung von Erschließungsanlagen
- Zuführung neuer Nutzungen der untergenutzten bzw. leerstehenden Grundstücken,
- Geordnete Führung bzw. Leitung der Verkehrsströme,
- Vermeidung von Leerständen und dem damit verbundenen Verlust an Grundstückswerten,
- Herstellung fehlender Wegeverbindungen
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen

Die Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Gewerbliche Entwicklung“ 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.

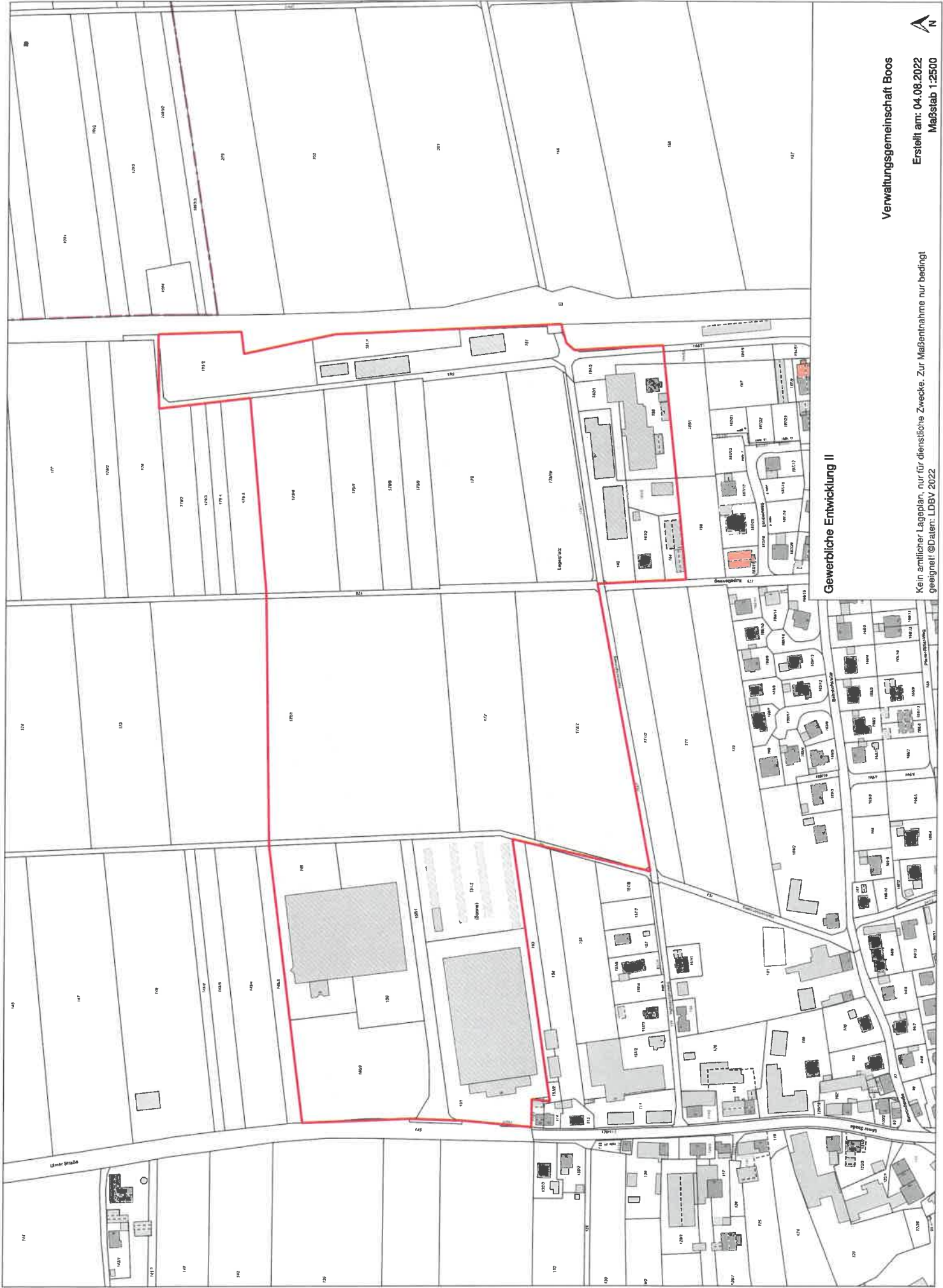
Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierzu im BauGB das Instrumentarium des „Vorkaufsrechtes“ zur Verfügung gestellt. Nach § 24 BauGB steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht u.a. bei dem Kauf von Grundstücken

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 zur Sicherung geordneter Bauleitplanung, also bevor ein entsprechender Bebauungsplan in Kraft treten kann, 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. Um für die gewerblichen Flächen langfristig einer städtebaulichen Aufwertung und gesamthafte Umsetzung eines Planungskonzeptes zu ermöglichen, ist daher der frühzeitige Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung. Durch den gezielten Grunderwerb seitens der Gemeinde soll zudem eine zügige Durchführung von beabsichtigten Erschließungsmaßnahmen ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen Bodenspekulationen, die evtl. im Hinblick auf eine kommende Ausweisung zu befürchten sind, verhindert werden. Ferner soll der Grunderwerb für Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung von unzugänglichen und schwierigen Erschließungsverhältnissen erleichtert werden.

Die tatbestandlichen Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das vorgenannte Maßnahmengebiet 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 Flächen 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.



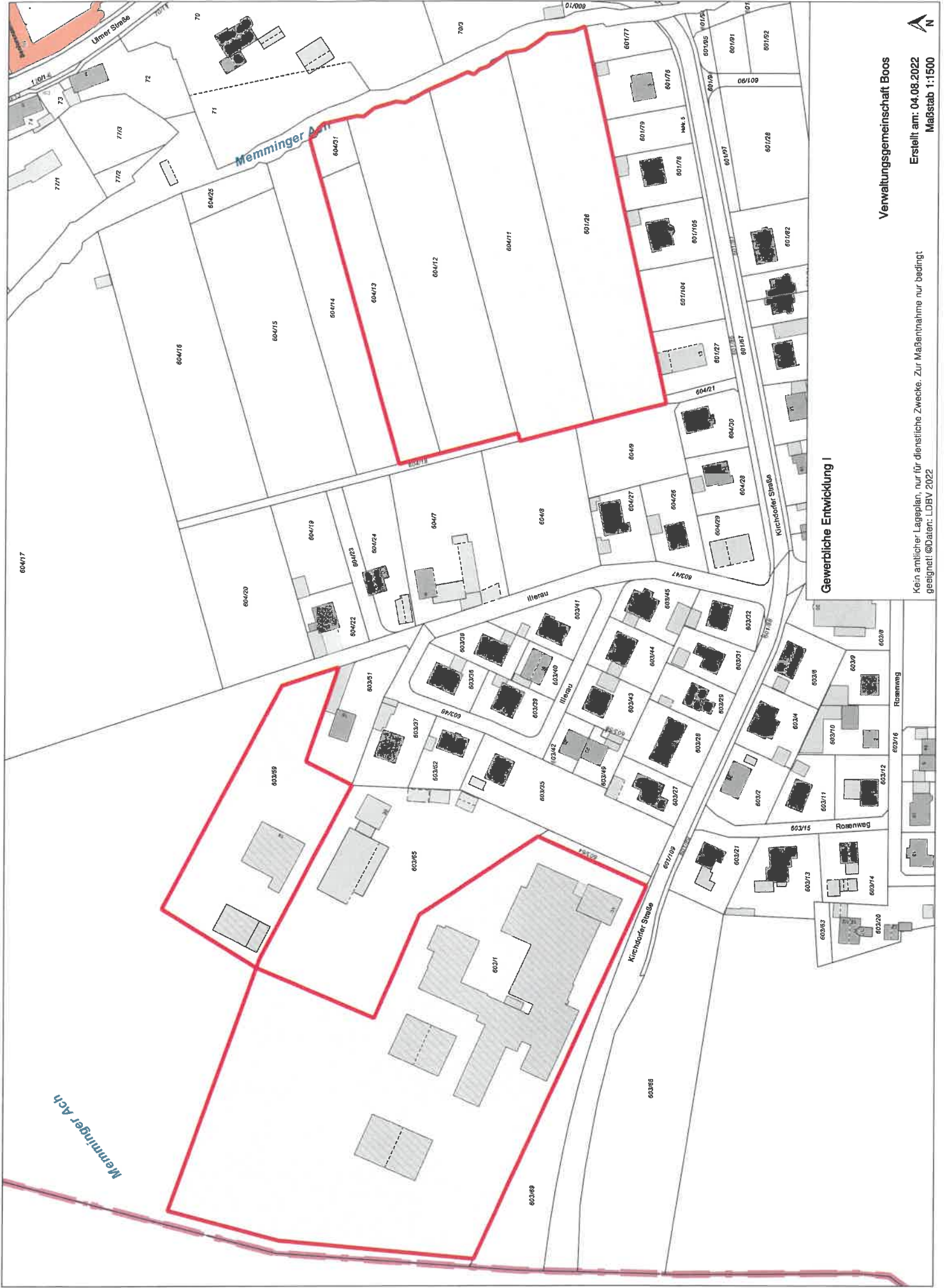
**Gewerbliche Entwicklung II**

Verwaltungsgemeinschaft Boos

Erstellt am: 04.08.2022  
Maßstab 1:2500

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet ©Daten: LDBV 2022





**Gewerbliche Entwicklung I**

Verwaltungsgemeinschaft Boos

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2022

Erstellt am: 04.08.2022  
Maßstab 1:1500

