



Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Hohenfurch für den Bereich der Flurnummern 1401 (TF) und 1402/2

Präambel

Die Gemeinde Hohenfurch 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 Hohenfurch möchte im Geltungsbereich dieser Satzung Flächen insbesondere für gewerbliche Bedürfnisse der örtlichen Gewerbetreibenden zur Verfügung stellen und eine langfristige und gezielte infrastrukturelle Nachverdichtung weiterer gewerblich genutzter neuen Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße B 17 am nördlichen Ortseingangsbereich von Hohenfurch sicherstellen.

§ 2

Geltungsbereich / Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die unbebauten Grundstücke mit den Flurnummern 1401 (Teilfläche) und 1402/2, jeweils der Gemarkung Hohenfurch, mit 28.809 qm und ist in dem folgenden Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Hohenfurch steht in dem unter § 2 genannten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht an den unter § 2 genannten unbebauten 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 Hohenfurch den Abschluss eines Kaufvertrages über seine Grundstücke unverzüglich anzuzeigen.

§ 4

Inkrafttreten

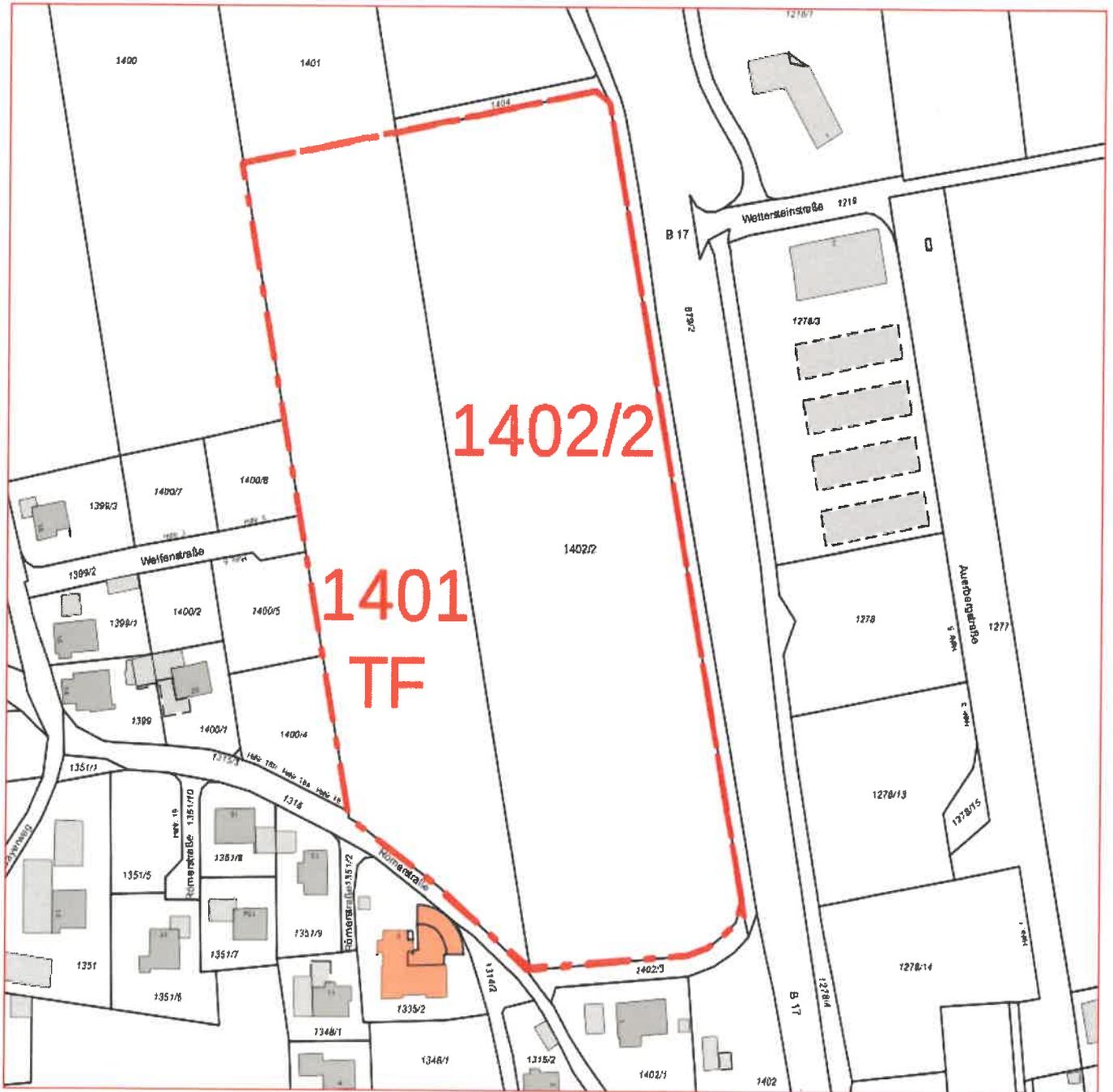
Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfurch, den 20.04.2021



Vogelsgesang, 1. Bürgermeister

II. Lageplan mit Geltungsbereich zur Vorkaufsrechtssatzung vom 20.04.2021 für den Bereich der Flurnummern 1401 (Teilfläche) und 1402/2, Gemarkung Hohenfurch



III. Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

§ 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). Entsprechend hierzu ist zur Durchsetzung dieser städtebaulichen Maßnahmen i.V.m. 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 Hohenfurch ein Bedürfnis besteht, die Grundstücke auf den Flurnummern 1401 (Teilfläche) und 1402/2, Gemarkung Hohenfurch, im nordwestlichen Bereich von Hohenfurch ortsauswärts entlang der Bundesstraße B17 einer ortsbildprägenden nachhaltigen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

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

Ausgangslage:

Die gegenständlichen Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1401 (Teilfläche) und 1402/2 befinden sich im Außenbereich und sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des damaligen Dorferneuerungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass das Angebot von gewerblichen Bauflächen in Hohenfurch sehr gering ist. Daraufhin hat die Gemeinde zur Stärkung der Gewerbestruktur die planungsrechtliche Grundlage für ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen und ein neues Gewerbegebiet östlich der B 17 ausgewiesen und entwickelt (siehe 8. FNP-Änderung und Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Nord“). Im gemeindlichen Landschaftsplan Hohenfurch in der Vorentwurfsfassung des Büros für Freiraumgestaltung und Landschaftsentwicklung Frank-Krieger vom 18.06.2001 ist der Bereich westlich der B 17 für künftige Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen als Siedlungsentwicklung/Siedlungsrand vorgesehen. Im Zuge der Einarbeitung des Landschaftsplanes wurde vom Architekturbüro Kern im Jahre 2003 ein städtebaulicher Rahmenplan zur Siedlungsentwicklung Hohenfurch Nord entwickelt. In diesem ist der zu entwickelnde Bereich westlich der B 17 bereits mit überplant.

Städtebauliche Situation:

Da es sich hierbei um den ortsbildprägenden nördlichen Ortseingang von Hohenfurch handelt zieht die Gemeinde Hohenfurch für diese Gesamtfläche städtebauliche Maßnahmen in Betracht, die eine weitere gewerbliche Nutzung neuer Gewerbeflächen westlich der B 17 ermöglichen. Hierzu legt die Gemeinde einen besonderen Wert auf die Gestaltung und Betonung der Ortseingangssituation.

Final soll als städtebauliches Entwicklungsziel im Norden von Hohenfurch der gewerbliche Schwerpunkt westlich der B 17 zum östlichen Bestand entstehen bzw. fortgeführt werden.

Im Laufe des letzten Jahrzehntes konnte die Gemeinde bereits östlich der B 17 die planungsrechtliche Grundlage für ein eingeschränktes Gewerbegebiet schaffen und so die örtliche Gewerbestruktur stärken. In der Zwischenzeit haben sich in diesem Bereich bereits 4 Gewerbebetriebe (Zimmerei mit Logistik- und Lagerhalle, Autohaus mit Werkstatt, Metallfachbetrieb und Fliesenbetrieb mit Ausstellung, Verkauf und Lagerhalle) angesiedelt.

Da der Bedarf an gewerblichen Betrieben im Norden von Hohenfurch damit jedoch noch nicht ausreichend gedeckt ist, möchte die Gemeinde, um ihre bereits o.g. städtebaulichen Ziele realisieren zu können im Rahmen von bedarfsgerechter Bodennutzung weitere Flächen sichern und das östlich der B17 gelegene Gewerbegebiet „Hohenfurch Nord“ auch in westlicher Richtung entlang der B 17 weiter entwickeln und in den Landschaftsraum einpassen. Die Gemeinde strebt hierzu als städtebauliches Entwicklungsziel an, die bislang einseitige Bebauung entlang der B 17 beidseitig zu ergänzen und so die asymmetrisch entwickelte Bebauung abzurunden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde zur Schaffung von Gewerbeflächen und Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur einen Erwerb der erforderlichen Flächen sichern muss, um eine gezielte infrastrukturelle Nachverdichtung und Erlebbarkeit der Ortschaft im Hohenfurcher Norden entlang der B 17 zum Wohl der Allgemeinheit sicherzustellen.

Bekanntmachungsvermerk:

1. Beschluss des Gemeinderates Hohenfurch vom 20.04.2021
2. Niederlegung in der Verwaltung und ortsübliche Bekanntmachung am 22.04.2021 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Satzung im Rathaus Hohenfurch und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt;
Der Aushang ist an den amtlichen Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Hohenfurch und der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt vom 22.04.2021 bis 10.05.2021 erfolgt. Ganzjährige Bereitstellung der Satzung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de (unter „Satzungen – Hohenfurch“)
3. Die Satzung ist am 23.04.2021 in Kraft getreten.

Altenstadt, den 11.05.2021

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALTENSTADT
i.A.


Seidl

