



Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Hergatz für das Gelände der BayWa vom 06.05.2024

Die Gemeinde Hergatz erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2007 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), folgende Satzung:

§ 1

Zweck der Satzung

Auf der von der Satzung betroffenen Fläche soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich. Die Gemeinde Hergatz gedenkt unter anderem Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie einen ausreichend dimensionierten Wendekreis für Busse des ÖPNV zu schaffen. Auch ist vorgesehen auf der Fläche Gewerbe anzusiedeln.

§ 2

Satzungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Grundstück Flst. Nr. 52/4 der Gemarkung Wohmbrechts. Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan gelb markiert dargestellt. Der vorgenannte Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Hergatz steht an dem im Geltungsbereich (§2) gelegenen Grundstück ein besonderes Vorkaufsrecht im Sinne von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

Der Verkäufer des unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücks ist verpflichtet, der Gemeinde Hergatz den Abschluss eines Kaufvertrags über sein Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hergatz, den 06.05.2024

Oliver-Kersten Raab
Erster Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan 1:1.000



Anlage 2: Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Hergatz

Für das BayWa-Gelände in der Gemeinde Hergatz wird von der Gemeinde in Betracht gezogen eine geordnete, städtebauliche Entwicklung anzustoßen mit dem Ziel, das Grundstück für Gewerbe und Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur zu entwickeln.

Durch eine Vorkaufsrechtssatzung soll die angedachte städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst das Grundstück 52/4 der Gemarkung Wohmbrechts, 88145 Hergatz.

Das Gebiet betrifft eine Fläche von insgesamt 4.054 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die Ostgrenze des Grundstücks FINr. 52/27

Im Norden durch die Bahnlinie

Im Osten durch die Bregenzer Straße

Im Süden durch die Bahnhofstraße

Die Fläche befindet sich im Ort Hergatz auf einer nahezu ebenen Fläche. Auf dem Gelände befinden sich zwei Gebäude. Bei dem westlichen Gebäude handelt es sich um eine Lagerhalle mit einem Nahversorgungsladen, einer Postfiliale und Büroräumen. Das zweite Gebäude wird überwiegend als Lagerhalle genutzt. Die Nutzung der Gebäude, bisher durch die BayWa sowie der DHL, wird zum 31.05.2024 aufgegeben.

Das Grundstück ist über die Bahnhofstraße erschlossen. Die Gemeinde Hergatz verfolgt für das Satzungsgebiet eine Entwicklung der Fläche im Sinne eines doppelten Entwicklungsziels.

1. Schaffung von Verkehrsinfrastruktur zur Deckung des Bedarfs für Parkmöglichkeiten für PKW und Fahrräder und eines ausreichend dimensionierten Wendekreises für Busse des ÖPNV.
2. Schaffung von Voraussetzungen zur Gewerbeansiedlung.

Handlungsbedarf

Zu 1. Der konkrete Handlungsbedarf für die Schaffung von Verkehrsinfrastruktur ergibt sich aus der jahrelangen Erfahrung der anwohnenden Bürgerschaft, der Verwaltung sowie Rückmeldungen von Reisenden mit der Bahn und dem ÖPNV-Bus. Fahrradstellplätze sind derzeit nicht vorhanden. Die aktuell ausgewiesenen Stellplätze für PKW können den Bedarf, insbesondere in Spitzenzeiten, nicht decken. Der vorhandene Wendekreis für Busse des ÖPNV ist zu klein dimensioniert. Der Einsatz von Gelenkbussen ist ausgeschlossen. Weitere Flächen zur Umsetzung von Entwicklungsziel 1 sind nicht verfügbar.

Zu 2. Das zweite Entwicklungsziel dient der Deckung des Bedarfs an geeigneten Gewerbeflächen in der Gemeinde Hergatz unter anderem zum Erhalt der Nahversorgung sowie des Postdienstleistungswesens in Hergatz. Weitere Flächen zur Umsetzung von Entwicklungsziel 2 sind nicht verfügbar.

Dienlichkeit

Die Fläche im Satzungsgebiet ist für die geplanten Nutzungen besonders geeignet, da es sich um in Teilen baulich untergenutzte und in anderen Teilen baulich vorgenutzte Flächen handelt. Die Entwicklung derartiger Flächen hat für die Gemeinde Vorrang gegenüber der Neuversiegelung bisher gänzlich unbebauter Flächen.

Die Flächen eignen sich auf Grund ihrer Lage im Gemeindegefüge, der guten Erschließbarkeit für gewerbliche Nutzung und der unmittelbaren Nähe zu Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs (Bus und Bahn) für eine Nutzung gemäß den vorstehenden Entwicklungszielen in besonderem Maße. Die Entwicklungsmöglichkeit ist auf dem Grundstück gegeben. Ziel ist es, bedarfsgerechte Flächengliederungen für Gewerbebedarf und Verkehrsinfrastruktur zu erzeugen.

Sicherungsbedürfnis

Die Gemeinden sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) und Nr. 9 angehalten, die Belange an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange des Personenverkehrs auch im Hinblick auf die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, zu berücksichtigen. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts und den Erwerb des Grundeigentums im Satzungsgebiet wird es der Gemeinde dort möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr festgelegten städtebaulichen Aufgaben Einfluss zu nehmen (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 24 RN. 1). Zur Berücksichtigung der Bedürfnisse der Allgemeinheit und zur Förderung des Allgemeinwohls an einer gewerblichen Entwicklung sowie an einer den ÖPNV fördernden Verkehrsinfrastruktur ist es dienlich und erforderlich, nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen, denn hierbei handelt es sich um städtebaulich relevante Belange.

Das Satzungsgebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Durch den Zugriff auf die Fläche im Vorkaufsfall kann die Gemeinde die entsprechende Fläche einer entwicklungskonformen Nutzung zuführen.

Begründungsergebnis

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Hergatz für die Fläche in dem in der Vorkaufsrechtssatzung vom 06.05.2024 bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

Hergatz, den 06.05.2024



Oliver-Kersten Raab
Erster Bürgermeister