

Vorkaufsrechtsatzung der Gemeinde Haimhausen für einen Teilbereich entlang der Hauptstraße (FINrn. 130/1, 130/2 und 130/3 jeweils Gemarkung Haimhausen) vom 29.07.2021

Die Gemeinde Haimhausen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, 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), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist 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 Haimhausen möchte im Geltungsbereich dieser Satzung mittel- bis langfristig einen Gemeinbedarfsstandort schaffen, insbesondere für die Errichtung eines neuen Mehrzweck-/Verwaltungsgebäudes (Rathaus).

§ 2 Geltungsbereich/ Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 130/1, 130/2 und 130/3 jeweils Gemarkung Haimhausen. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Lageplan ersichtlich, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Haimhausen steht dem unter § 2 genannten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Die Eigentümer/innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Haimhausen den Abschluss eines Kaufvertrags über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. Begründung

Das derzeitige Rathaus in der Hauptstraße 15 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an öffentlich bzw. behördlich genutzte Gebäude (z.B. ist die Barrierefreiheit nicht vollumfänglich gegeben). Zudem ist die Raumkapazität erschöpft. Ein Teil der Gemeindeverwaltung sowie der Sitzungssaal wurden daher bereits in das neu errichtete Mehrzweckgebäude nebenan in die Hauptstraße 17 ausgelagert. Im Mehrzweckgebäude sind neben Teilen der Verwaltung auch eine Hausarztpraxis (AVZ Haimhausen), eine Zahnarztpraxis sowie das AVZ-Pflegeteam untergebracht. Das Mehrzweckgebäude dient daher überwiegend der zentralen ärztlichen Grundversorgung für die Bevölkerung.

Auch wenn das Rathaus zwischenzeitlich umgebaut und dadurch neue Räumlichkeiten geschaffen werden konnten, bedarf es mittel- bis langfristig eines neuen Rathauses, da insbesondere eine Gebäudeerweiterung schon an rechtlichen Vorgaben scheitert. Ein Umzug der Gemeindeverwaltung in das neue Mehrzweckgebäude kommt dabei nach derzeitigem Stand jedoch nicht in Betracht, da das Gebäude – wie bereits dargestellt – den Zweck der zentralen ärztlichen Versorgung mit Potential zur erweiterten Versorgung, ggf. auch mit Fachärzten, hat.

Bereits mit dem Bau der Amperresidenz (Betreutes Wohnen) hinter dem heutigen Rathaus sowie mit dem Bau des Mehrzweckgebäudes in unmittelbarer Nähe setzte sich die Gemeinde seinerzeit das Ziel einer ansprechenden und weiträumigen Platzgestaltung mit Möglichkeiten zum Begegnen und Verweilen. Dieses Ziel wurde zuvor auch schon im gemeindlichen Rahmenplan für die Hauptstraße aus dem Jahr 2005 verankert, der auch als Leitbild zur Ortsentwicklung in diesem Bereich dient. Darin ist insbesondere auch beschrieben, dass das heutige Rathaus einen reinen Zweckbau ohne Identifikationseigenschaft mit öffentlicher Fläche ohne Aufenthaltsqualität darstellt. Dem Anspruch an eine Platzgestaltung mit entsprechender Aufenthaltsqualität kann die Gemeinde derzeit aber mangels Fläche nicht gerecht werden, da der Bereich aktuell überwiegend zum Parken von Kraftfahrzeugen genutzt wird und auch genutzt werden muss.

Aufgrund der gegenwärtigen Planungen zur Umgestaltung des ehemaligen Brauereigeländes bietet es sich an, die von dieser Satzung betroffenen Flächen mit einem gemeindlichen Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für eine künftige Gemeinbedarfsnutzung und insbesondere für einen neuen Rathausstandort zu belegen und somit aktive Ortsentwicklung zu betreiben. Dabei erscheint es sinnvoll, die Gemeinbedarfsnutzung und den neuen Rathausstandort mittels Bebauungsplans umzusetzen.

Die Gemeinde Haimhausen zieht daher auf den von der Satzung umfassten Flächen der Flurnummern 130/1, 130/2 und 130/3 jeweils Gemarkung Haimhausen städtebauliche Maßnahmen in Betracht, die der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen soll.

Dieses Inbetrachtziehen städtebaulicher Maßnahmen steht auch mit dem zuvor genannten Rahmenplan für die Hauptstraße im Einklang. Darin werden insbesondere die Stärkung der Hauptstraße als Entwicklungsschwerachse durch die dezentrale Verteilung der Funktionen Handel, Verwaltung und Kultur sowie die Nutzung bestehender Entwicklungspotentiale und auch die Erschließung neuer Potentiale als zwei der obersten Ziele beschrieben.

Das Vorkaufsrecht darf jedoch nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Haimhausen, 03.08.2021

Peter Felbermeier



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

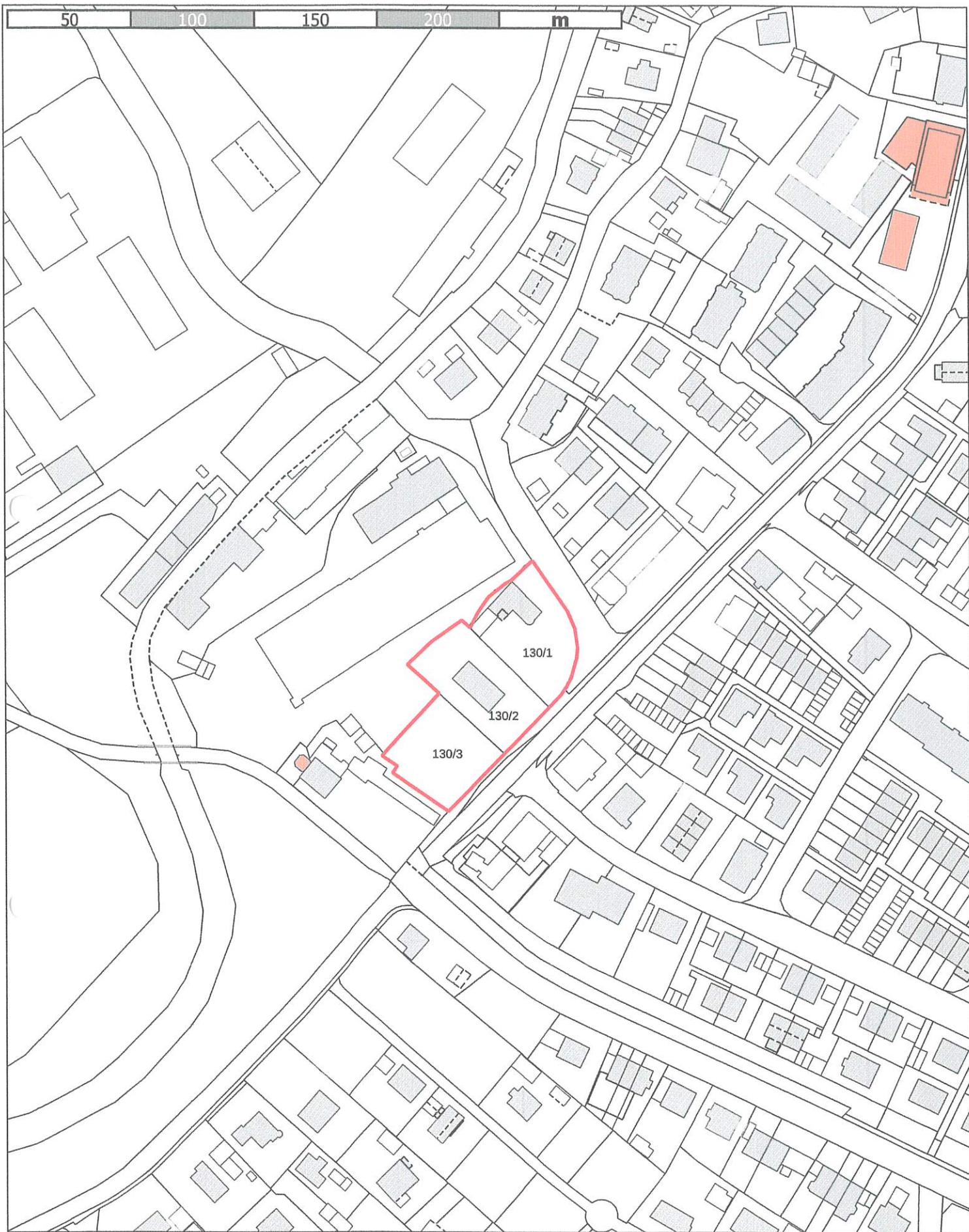
Bekanntmachungsvermerk:

Die vom Gemeinderat am 29.07.2021 beschlossene Satzung wurde am 04.08.2021 im Rathaus der Gemeinde zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag auf allen gemeindlichen Anschlagtafeln hingewiesen. Der Anschlag wurde am 04.08.2021 angebracht und am 27.08.2021 wieder entfernt.

Haimhausen, 30.08.2021

Lechner

Lechner



Anlage zur Vorkaufsrechtsatzung für einen Teilbereich entlang der Hauptstraße
(FINrn. 130/1, 130/2 und 130/3 jeweils Gemarkung Haimhausen)

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2021



Gemeinde Haimhausen
Erstellt von:
Erstellt am: 15.07.2021
Maßstab 1:2000

