

Vorkaufssatzung der Gemeinde Weißensberg

Auf Grund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg am 24.04.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst danach das folgende Grundstück mit der Flurnummer 1017.

§ 2 Anordnung des besonderen Vorkaufsrechts

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Weißensberg im Geltungsbereich dieser Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht an dem Grundstück mit der Flurnummer 1017 nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu. Der/die Eigentümer des unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallende Grundstück ist/sind dazu verpflichtet, der Gemeinde Weißensberg den Abschluss eines Kaufvertrages über das Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 25 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauGB).

Weißensberg, den 27.05.2025



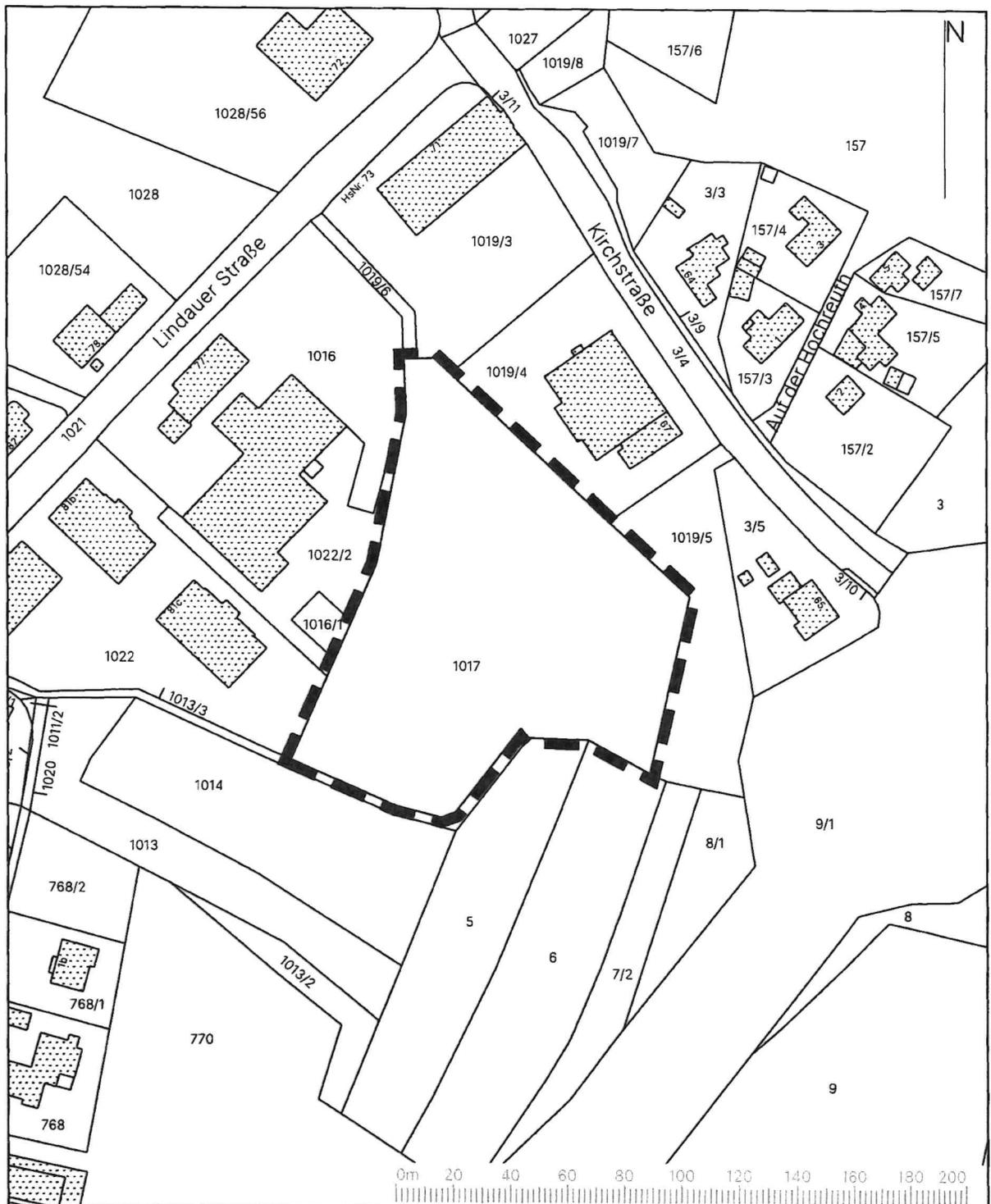
(Hans Kern, Erster Bürgermeister)



(Dienstsigel)

- 2.1 Die Vorkaufrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Besonderes Vorkaufsrecht) stellt ein städtebauliches Sicherungsinstrument dar. Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht in Maßnahmegebieten ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gemeinde bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel kaufen können, die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können.
- Die Gemeinde Weißensberg kann sich dieses Instruments bedienen, soweit ein entsprechendes Sicherungsbedürfnis hierfür besteht. Ein solches Bedürfnis besteht dann, wenn die Gemeinde durch die Verwertung des Grundstückes die städtebauliche Entwicklung in dem betroffenen Bereich sichern und die städtebauliche Ordnung aufrechterhalten möchte.
- 2.2 Nach Auffassung der Gemeinde liegen diese Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufssatzung vor. Sie möchte an dieser Stelle die weitere planungsrechtliche Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen.
- Als Ausgangslage wird auf dem Grundstück derzeit ein Baumarkt von der BayWa betrieben. Nach Kenntnisstand der Gemeinde steht die dauerhafte Fortführung dieses Baumarktes in Zweifel. Hintergrund sind Medienberichte, nach denen sich der Betreiber (BayWa) in einer wirtschaftlich sehr schwierigen finanziellen Lage befindet. Die BayWa AG plant, bis 2027 insgesamt 26 Standorte zu schließen und 1300 Vollzeitstellen abzubauen, um ihre finanzielle Situation zu stabilisieren. Diese Maßnahmen sind Teil eines umfassenden Transformationskonzepts, das aufgrund eines Verlusts von über 93 Millionen Euro im letzten Geschäftsjahr notwendig wurde. So werden die verschiedenen Geschäftsfelder auf den Prüfstand gestellt. Die Schließungen sind auch hier in der Region aktuell, so wurde der Standort in der Gemeinde Hergatz bereits aufgegeben.
- 2.3 Das Grundstück liegt südlich des Kreuzungsbereiches Lindauer Straße/Kirchstraße in einem eher gemischt geprägten Gebiet. Bei der möglicherweise schon baldigen Aufgabe der aktuellen Nutzung möchte die Gemeinde Weißensberg entsprechend der umgebenden Bebauung realistischer Weise eine weitere Wohnnutzung etablieren. Alternativ wäre auch eine gemischte Nutzung denkbar, wobei jedoch nach derzeitigem Stand eine Wohnnutzung im Vordergrund steht und in jedem Fall der Schwerpunkt in diesem Bereich entwickelt werden soll. Hierzu wird parallel bereits eine Studie zu den konkreten Entwicklungsmöglichkeiten erstellt. Mit dieser geplanten Nutzung kann dem Bedarf an Wohnungen im Gemeindegebiet begegnet werden. Die Fläche eignet sich für die geplante Nutzung, da in direktem Umfeld bereits weitere Wohnhäuser entstanden sind. An diese Entwicklung anschließend sollen auf der Fläche auch wahrscheinlich Mehrfamilienhäuser im Sinne eines Wohnquartiers entstehen. Die umgebende Infrastruktur stützt diese Entwicklungsmöglichkeiten. Ein Spielplatz ist in direkter Nähe vorhanden und nach Süden entlang der Kemptener Straße und Südwesten besteht die bauliche Struktur fort.

- 2.4 Ohne das Vorkaufsrecht können Komplikationen und sogar Hindernisse für diese zukünftige Bauleitplanung und andere städtebauliche Maßnahmen für den Fall entstehen, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit diesen Zielen vorgenommen. Auf Grund der doch eher gemischt gewachsenen Bebauung in diesem Bereich sind auch Nutzungen nicht ausgeschlossen, die dem städtebaulichen Maßnahmenkonzept der Gemeinde entgegenstehen. Nur mit der Vorkaufssatzung kann rechtlich abgesichert werden, dass das notwendige Grundstück im Falle seiner Veräußerung von der Gemeinde Weißensberg vorrangig erworben werden und das geplante Konzept entsprechend umgesetzt werden kann.



Gemeinde Weißensberg
Satzung über die Begründung
eines besonderen Vorkaufsrechts
(Vorkaufssatzung)

Lageplan mit Geltungsbereich
M 1: 1.500
30.03.2025
Sieber Consult GmbH