

**Satzung Nr. 3 der Gemeinde Wehringen über das besondere Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich „Rund um der Unteren Mühle“**

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Wehringen folgende Satzung:

**§ 1  
Zweck der Satzung**

Die Gemeinde Wehringen zieht „Rund um der Unteren Mühle“ städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden durch diese Satzung Flächen bezeichnet, an denen der Gemeinde Wehringen ein Vorkaufsrecht zusteht, soweit Sie nicht bereits Eigentümerin der Flächen ist.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst folgende Flurstücke: Flur Nr. 88/2, Flur Nr. 88/5, Teilfläche von Flur Nr. 88/4, Teilfläche von Flur Nr. 91 und Flur Nr. 92.

(2) Das Vorkaufsrecht erfasste Gebiet ist im Lageplan (Anlage zur Satzung) dargestellt. Der Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

(3) Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

**§ 3  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Wehringen  
Wehringen, den 10.03.2022

Manfred Nerlinger,  
1. Bürgermeister



## **Begründung des Erlasses der Satzung Nr. 3 der Gemeinde Wehringen über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 im Bereich „Rund um der Unteren Mühle“**

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde Wehringen in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen einbeziehen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Das durch die Vorkaufsrechtssatzung begründete Vorkaufrecht ergänzt die allgemeinen Vorkaufrechte der Gemeinde Wehringen, die in den Fällen der § 24 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 Baugesetzbuch bestehen.

Die Zielsetzung der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, mittels Grunderwerbes durch die Gemeinde Wehringen oder die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Wehringen beschäftigt sich schon seit längerer Zeit mit dem Thema der Ortsentwicklung. Der Gemeinderat Wehringen hat bereits am 15. März 2011 einen Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefasst, die die Voraussetzung für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes sind. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele erhoben. Das Gebiet umfasste eine Fläche von ca. 60 ha. Daraufhin wurde am 30.05.2017 die förmliche Festsetzung des „Sanierungsgebietes Ortskern Wehringen“ durch Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb des beschlossenen Geltungsbereichs „Sanierungsgebiet Ortskern Wehringen“.

Im räumlichen Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung sind Grundstücke innerhalb und außerhalb des Rahmenplanes der vorbereitenden Untersuchungen enthalten.

Im Rahmenplan der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende Ziele und Zwecke der Sanierung bestimmt:

- Sanierung und Nachnutzung des ehemaligen Mühlengebäudes: Mühlengebäude als wichtiges ortsbildprägendes Gebäude erhalten und aufwerten.
- Nachnutzung des ehemaligen Mühlengebäudes durch z. B. Seniorenzentrum, betreutes Wohnen, Gastronomie, Jugendzentrum Vereinsheim etc.
- Umgestaltung der umliegenden Freiflächen unter Einbeziehung der Singold
- Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Fuß- und Radweges in der Mühlstraße
- Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Ortes (Verlängerung des Weges zwischen Ulrichstraße und Mühlstraße)
- Erlebbarkeit der Singold stärken (Wiederherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit der Uferbereiche, Aufenthaltsqualität der begleitenden Uferzonen erhöhen,

- Nachverdichtung unter Berücksichtigung und Erhaltung der dörflich geprägten Bebauungs- und Freiflächenstruktur.
- Unterbringung weiterer Gemeinbedarfsflächen

Die Verkaufsrechtssatzung wird gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Rund um der Unteren Mühle“ erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet sicherzustellen. An den durch die Satzung bezeichneten Flächen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit das Vorkaufsrecht auszuüben. Bezüglich der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Gemeinde frei, auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen.

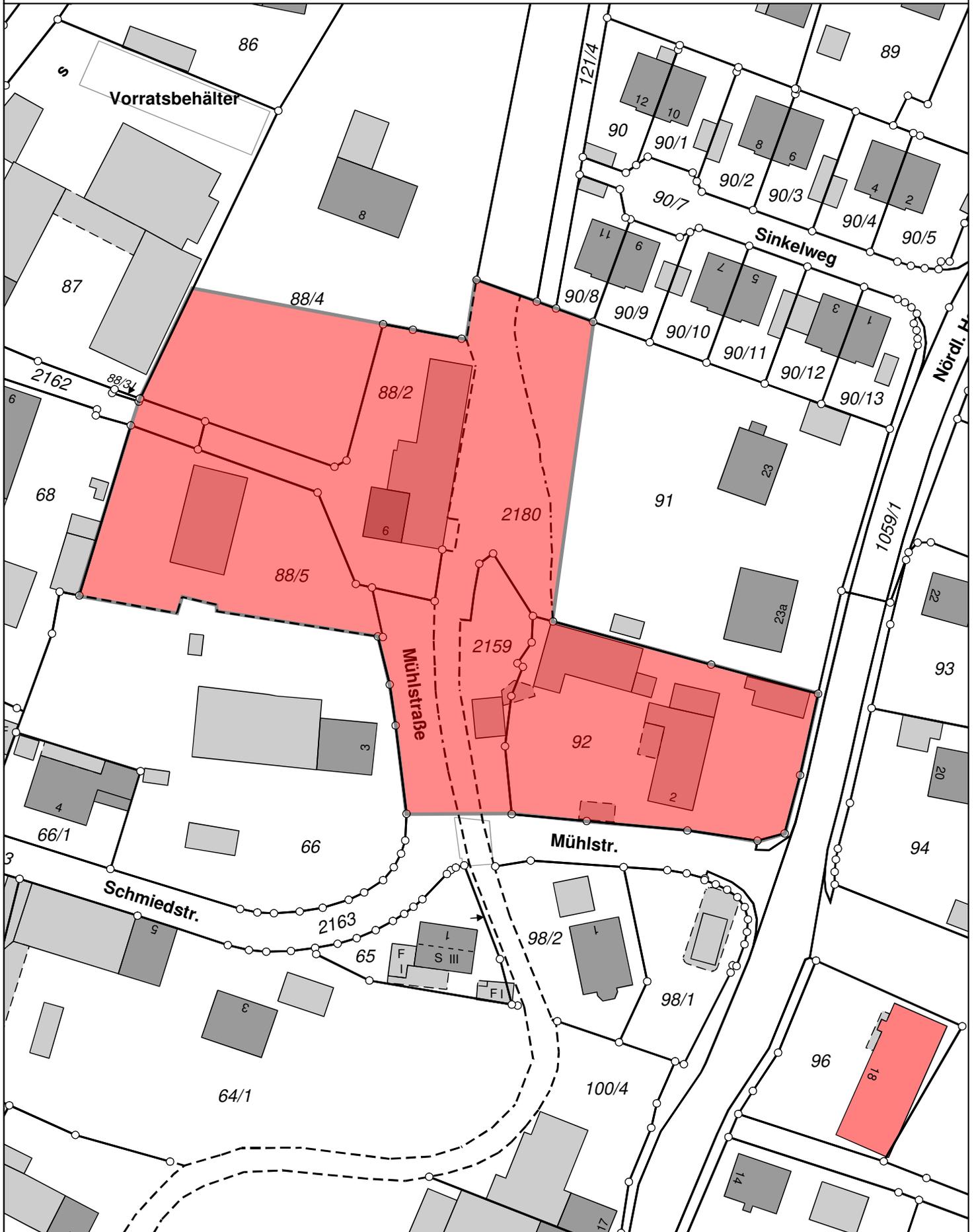
Ein besonderes städtebauliches Vorkaufsrecht wird begründet, um bereits zum jetzigen oder zu einem späteren Zeitpunkt zum Verkauf stehende Flächen zu erwerben, die für die Realisierung der Planungsabsichten der Gemeinde erforderlich sind. Um für den Geltungsbereich der Satzung „Rund um der Unteren Mühle“ langfristig eine städtebauliche Aufwertung und gesamthafte Umsetzung eines Planungskonzeptes zu ermöglichen, ist daher der frühzeitige Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung. Dort, wo bereits beabsichtigte Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, sollen, soweit notwendig, Nachbargrundstücke zur Arrondierung erworben werden, damit eine sinnvolle Bodenordnung und anschließende Neubebauung ermöglicht werden kann. Darüber hinaus sollen Bodenspekulationen, die evtl. im Hinblick auf eine Sanierung 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 Verkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den genannten Geltungsbereich sind erfüllt. Die angestrebten städtebaulichen Ziele und vorgelegten Neuordnungskonzepte sind durch die bereits erfolgten städtebaulichen Untersuchungen zum Geltungsbereich „Rund um der Unteren Mühle“ ausreichend belegt. Die notwendigen politischen Beschlüsse liegen vor. Um die beabsichtigten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu sichern, ist eine Verkaufsrechtssatzung erforderlich.

Wehringen, den 10.03.2022

Manfred Nerlinger,  
1. Bürgermeister

**Anlage 1 zur Satzung Nr. 3 der Gemeinde Wehringen über besonderes Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.  
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und  
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



0 20 40 m  
Maßstab = 1 : 1000