



Gemeinde Hettenshausen

Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) vom 10.01.2025

Die Gemeinde Hettenshausen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 18.11.2024 folgende

Vorkaufsrechtssatzung

Die Satzung besteht aus Satzungstext mit Begründung und Lageplan (Umgriff des Satzungsgebiets).

§ 1 Satzungsgebiet

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beigefügten Lageplan rot markierten Grundstücke Fl.Nrn. 545/2, 546, 544, 547, 548 und 549/2 der Gemarkung Hettenshausen. Der Geltungsbereich umfasst somit insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 14.636m².
- (2) Das Satzungsgebiet ist im beigefügten Lageplan rot markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde Hettenshausen zieht im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen in Betracht. Die Satzung dient zur Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahmen im Geltungsbereich. Der Gemeinde Hettenshausen steht daher ein Vorkaufsrecht im Sinne des §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den in §1 dieser Satzung bezeichneten Flächen zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ilmmünster, den 10.01.2025
Gemeinde Hettenshausen

Wolfgang Hagl
Erster Bürgermeister

Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

Die Gemeinde Hettenshausen zieht im Bereich der im Lageplan rot markierten Flurnummern der Gemarkung Hettenshausen städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür wird ein Vorkaufsrecht begründet.

Es handelt sich bei den Grundstücken um Land- und Forstwirtschaftliche Flächen im Uferbereich der Ilm im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Zudem sind die Flächen größtenteils biotopkartiert. Die Gesamtfläche beträgt ca. 14.636m² und befindet sich östlich der gemeindlichen Ortsverbindungsstraße „Jahnhöhe“ und westlich der Ilm als Gewässer 2. Ordnung. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Gemeinde Hettenshausen ist bereits Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 545 der Gemarkung Hettenshausen. Dieses liegt nördlich des Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung. Das Gebiet ist aufgrund der Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes sowie von Biotopen von Bebauung freizuhalten. Vielmehr ist es aus naturschutzfachlicher äußerst interessant. Es bietet nicht nur die Chance für einen künftigen Feuchtgebiets-Cluster, sondern besitzt zudem das Potential mit ihrer ungewöhnlich langen Uferlinie an der Ilm auf kleinstem wie auch unzerschnittenem Raum charakteristische Auenstrukturen zwischen der Ilm (aquatisch) und seiner Aue (terrestrisch) wiederzubeleben. Daher plant die Gemeinde Hettenshausen die Ausweisung eines größeren Ausgleichsflächenverbundes im Bereich der Vorkaufsrechtssatzung.

Zusammenfassend können nur durch die Zusammenführung mit den bereits in Gemeindegut befindlichen Grundstück weitere städtebauliche Maßnahmen im kommunalen Interesse vorangebracht werden.

Die Gemeinde Hettenshausen ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf den genannten Flurnummern die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern und mittelfristig ein Feuchtgebiets – Cluster zu errichten. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke erleichtern und beschleunigen.

Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung (Lageplan)

