

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Woringen für einen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 74 Gemarkung Woringen (Vorkaufsrechtssatzung)

Die Gemeinde Woringen erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) und aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) folgende Satzung

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Teilflächen des Grundstücks mit der Flurnummer 74 Gemarkung Woringen. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:



§ 2

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Woringen steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Woringen, 19.09.2025

Jochen Lutz
Erster Bürgermeister

Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechtatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden.

Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Bei dem Grundstück im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung handelt es sich um Teilflächen eines Grundstücks, auf dem ehemals ein Milchwerk betrieben wurde. Die Nutzung als Milchwerk wurde dauerhaft aufgegeben. Es gab Zwischennutzungen. Derzeit wird das Gebäude nach dem Kenntnisstand der Gemeinde temporär zu Lagerzwecken bzw. untergeordnet gewerblich genutzt.

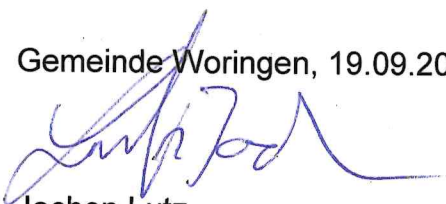
Die Gemeinde zieht folgende städtebaulichen Maßnahmen in Betracht:

Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2021 einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen, der den für den Geltungsbereich der Vorkaufssatzung die Erweiterung des auf dem Grundstück Flur Nr. 73 benachbarten Kindergartens vorsieht. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat diesen Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Mit Beschluss vom 07.04.2025, bekannt gemacht am 11.04.2025 hat der Gemeinderat erneut einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich der Kirche“ gefasst. Die Gemeinde hält an der Planungskonzeption fest, auf der Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 74, die den Geltungsbereich der Vorkaufssatzung darstellt, eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens vorzusehen. Die Gemeinde sieht als städtebauliche Maßnahme die Aufstellung des Bebauungsplans vor mit der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf.

Der Flächenerwerb ist Voraussetzung für die Realisierung des Planungsziels, zumindest wird er die Umsetzung der Planungskonzeption der Gemeinde erleichtern. Als Eigentümerin der Fläche kann die Gemeinde das Bauleitplanverfahren und die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche sichern.

Die Vorkaufssatzung schränkt Eigentümerbelange ein, indem sie möglicherweise auch die Veräußerung des Grundstücks erschwert. Dies ist der Gemeinde bewusst. Die für eine Vorkaufssatzung sprechenden Belange zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit rechtfertigen aber den Erlass der Satzung. In Bezug auf den Geltungsbereich wird die Vorkaufssatzung, um die beschränkenden Wirkungen nicht unverhältnismäßig auszudehnen, aus den tatsächlich benötigten Bereich des Grundstücks Flur Nr. 74 erstreckte. Die Planungskonzeption der Gemeinde zeigt, bleibt das Grundstück im Übrigen zweckentsprechend verwendbar. Die Gemeinde strebt unabhängig vom Erlass der Vorkaufssatzung einen freihändigen Erwerb des Grundstücks zu einem angemessenen Preis an.

Gemeinde Woringen, 19.09.2025



Jochen Lutz

Erster Bürgermeister