

Satzung der Gemeinde Aschau a. Inn
über ein besonderes Vorkaufsrecht
gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der Bezeichnung:

Vorkaufsrechtssatzung für ein Teilgebiet
des Ortsteils „Aschau-Werk“

Die Gemeinde Aschau a. Inn erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 10.10.2023 folgende Satzung:

§ 1 Zweck der Satzung

In dem Ortsteil Aschau-Werk herrschen verschiedene Gebietskategorien vor. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau a. Inn weist im westlichen Bereich ein Industriegebiet aus. Dieses geht in östliche Richtung in ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen und entlang der Zeppelinstraße in ein Allgemeines Wohngebiet über. Entlang der Siemensstraße handelt es sich um ein Mischgebiet. Die nördlichen Grundstücke an der Otto-Hahn-Straße sind mit Bebauungsplänen überplant.

Die Gemeinde Aschau a. Inn verfügt in einem Teilbereich des Ortsteiles „Aschau-Werk“ über ein prädestiniertes Gebiet für alle Arten von immissionsbelasteter Industrie. Dieser Gebietscharakter muss in diesem Bereich erhalten bleiben, weiter verfestigt und ausgebaut werden, um der stetigen Nachfrage nach Industrieflächen Rechnung tragen zu können. Gleichzeitig soll den bestehenden Firmen im gesamten Gebiet größtmögliche Planungssicherheit zu kommen. Bei neu anzusiedelnden Betrieben sollen die bestehenden Immissionsfreigrenzen nach Möglichkeit genutzt werden.

Gleichlautend soll in dem Gewerbegebiet mit Einschränkungen die Abstufung hin zur Wohnbebauung erfolgen. Bestehende Nutzungsstrukturen sollen erhalten bleiben und in ihren schutzwürdigen Interessen gestärkt werden. Zur bestehenden Wohnbebauung soll durch das Gewerbegebiet mit Einschränkung eine Abstufung von der immissionsintensiven Industrie erfolgen.

In der Vergangenheit wurden diese Gebietscharaktere mit diversen Privatverkäufen und damit einhergehenden Nutzungsänderungen in Frage gestellt. Die aufgeführten städtebaulichen Entwicklungsziele sollen durch entsprechende Grundstückskäufe und -vergaben, Bauleitplanungen und anderweitigen Vorgaben an mögliche Käufer im Hinblick auf den jeweiligen Standort gesichert werden.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zu sichern, zu erleichtern und ggfls. zu beschleunigen.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Gemeinde Aschau a. Inn über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Gemeinde Aschau a. Inn in dem Gebiet Grundeigentum zu erwerben.

Der Gemeinde Aschau a. Inn steht in dem in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 464/1, 465/1, 466/2, 531/2, 531/3, 531/5, 531/13, 531/14, 534/0, 534/1, 535/1, 536/2, 536/4, 537/2, 538/0, 568/0, Teilfläche von 568/1, 568/3, 568/4, 569/2, 569/6, 569/7, 569/8, 570/0, 570/1, 570/2, 570/3, 570/4, 570/5, 570/6, 570/7, 570/8, 570/9, 570/10, 570/11, 570/12, 570/13, 570/14, 570/15, 570/16, 570/17, 570/18, 570/19, 570/20, 570/21, 570/22, 570/23, 570/24, 570/25, 570/26, 570/27, 570/28, 570/29, 570/30, 570/31, 570/32, 570/33, 570/34, 570/35, 570/36, 570/37, 570/38, 570/39, 570/40, 570/41, 570/42, 570/43, 570/44, 570/45, 570/46, 570/47, 570/48, 570/49, 570/50, 570/51, 570/52, 570/53, 570/54, 570/55, 570/56, 570/57, 570/60, 570/61, 570/62, 570/63, 570/64, 1528/7, 1531/2, 1532/2, 1537/0, 1537/7, 2230/0, 2230/5, 2230/6, 2230/7, 2230/8, 2230/10, 2230/11, 2232/0, 2233/0, 2233/4, 2233/8, 2233/9, 2234/0, 2234/1, 2234/2, 2234/3, 2234/4, 2234/5, 2234/6, 2234/7, 2234/8, Teilfläche von 2234/9, 2234/10, 2234/11, 2234/12, 2234/13, 2234/14, 2234/23, 2235/0, 2235/2, 2236/0, 2238/0, Teilfläche von 2279/0, 2298/0, 2299/0, 2300/0, 2300/1 und 2301/0 jeweils der Gemarkung Aschau.

Der Bereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegt im Ortsteil „Aschau-Werk“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden unterhalb der landwirtschaftlichen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 465, 466 und 467 der Gemarkung Aschau
- im Osten entlang der Jettenbacher Straße (Fl.Nr. 484 der Gemarkung Aschau und 877 der Gemarkung Fraham), sowie im Ortsteil Aschau-Werk entlang der Zeppelinstraße Fl.Nr. 2279 der Gemarkung Aschau
- im Süden entlang der Bahnlinie
- im Westen mit den Fl. Nrn. 542, 568/2 und 2230/1 der Gemarkung Aschau

Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Der Gemeinde Aschau a. Inn steht in dem unter § 2 genannten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, gilt das Vorkaufsrecht auch für diese Flurstücke.
- (3) Im Falle der Erweiterung eines bestehenden Betriebes oder Nutzung eines betroffenen Grundstückes im Sinne dieser Satzung greift Art. 27 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten

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

Gemeinde Aschau a. Inn
Aschau a. Inn, den 07.12.2023


Christian Weyrich
1. Bürgermeister



