

**SATZUNG ÜBER DAS BESONDERE VORKAUFSRECHT DER GEMEINDE SCHWABHAUSEN  
ZUR SICHERUNG DER ENTWICKLUNG VON GEWERBEFLÄCHEN IN STETTEN  
NÖRDLICH DER DORFSTRAßE UND WESTLICH DER DACHAUER STRAßE**

Die Gemeinde Schwabhausen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2024 folgende

**Vorkaufsrechtssatzung**

Die Satzung besteht aus dem nachfolgenden Satzungstext und dem Lageplan zur Bestimmung des Umgriffs des Satzungsgebietes (**Anlage 1**). Der Satzung wurde eine Begründung beigelegt (**Anlage 2**).

**§ 1 Satzungsgebiet**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 373, 373/2, 373/4, 373/5, 373/6, 373/7, 377, 377/1, 377/2, 378, 378/2, 382 der Gemarkung Rumeltshausen sowie die Flurstücksnummern 704, 705, 705/1 der Gemarkung Puchschlag. Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan rot umrandet dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

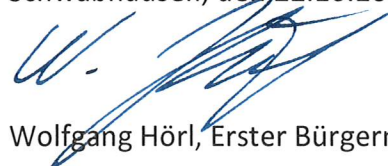
**§ 2 Vorkaufsrecht**

- (1) Die Gemeinde zieht in Betracht zusätzliche Flächen für gewerbliche Nutzungen durch Bauleitplanung auszuweisen und die Anbindung an das Straßennetz zu verbessern.
- (2) Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend Absatz 1 sicherzustellen, steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 genannten Flächen zu, soweit sie nicht bereits im Eigentum der Gemeinde stehen.
- (3) Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

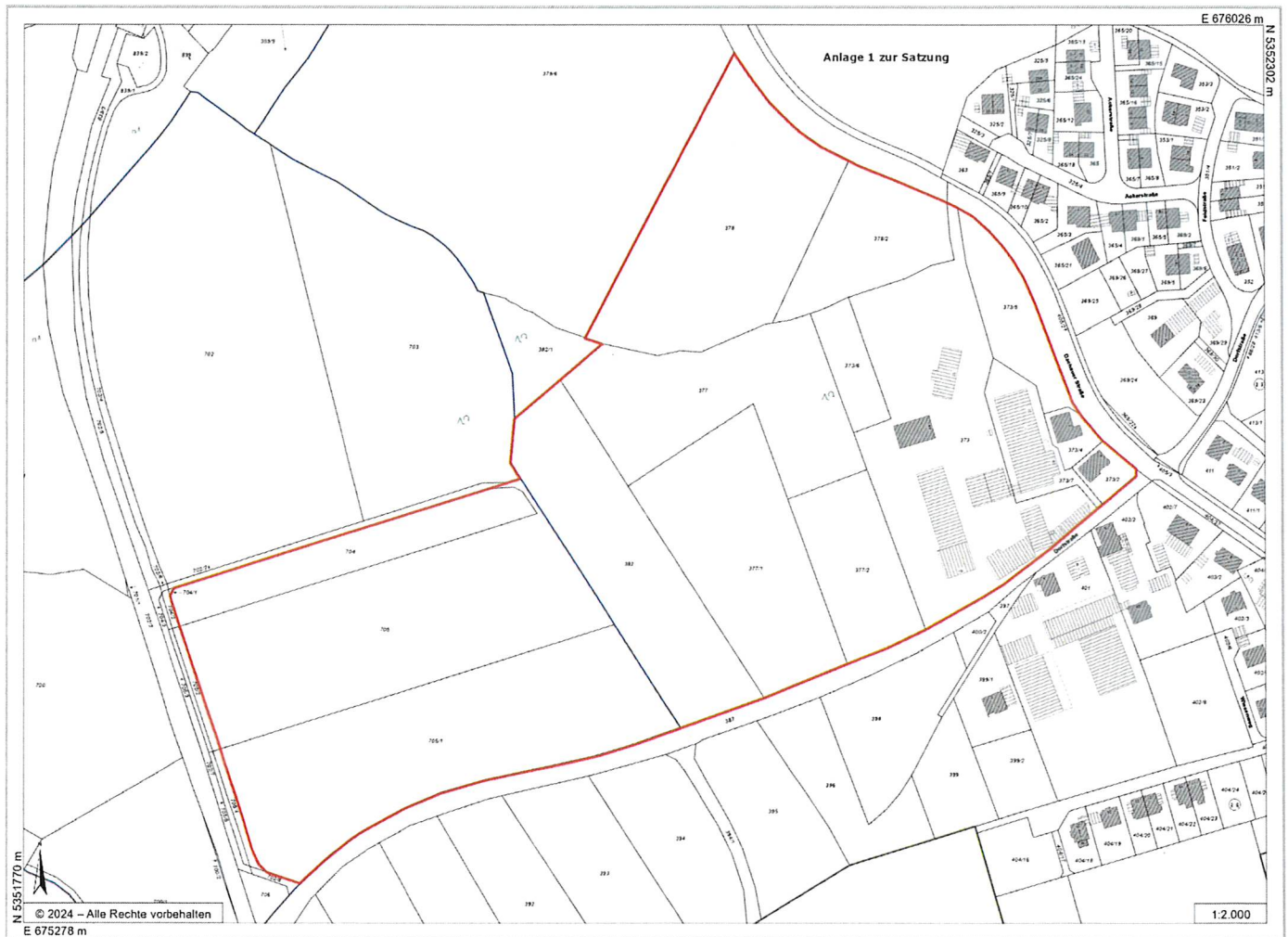
Schwabhausen, den 22.10.2024



Wolfgang Hörll, Erster Bürgermeister



**Anlage 1: Lageplan zu § 1 der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der  
Gemeinde Schwabhausen zur Sicherung der Entwicklung von Gewerbeflächen in Stetten  
nördlich der Dorfstraße und westlich der Dachauer Straße  
vom 22.10.2024**



Schwabhausen, den 22.10.2024

  
Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister



**Anlage 2: Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der  
Gemeinde Schwabhausen zur Sicherung der Entwicklung von Gewerbeflächen in Stetten  
nördlich der Dorfstraße und westlich der Dachauer Straße vom 22.10.2024**

Im Ortsteil Stetten der Gemeinde Schwabhausen befindet sich westlich der Dachauer Straße und nördlich der Dorfstraße ein gewerblich genutzter Bereich. Entsprechende Darstellungen für gewerbliche Flächen finden sich auch im geltenden Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dieses Gewerbegebiet zu erweitern und fortzuentwickeln. Hierfür wurde eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Ziff. 3.4.1 des Entwurfs der Erläuterung des geänderten Flächennutzungsplanes behandelt die geplanten Änderungen zum Gewerbegebiet Stetten.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde am 12.03.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und einen geänderten Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.03.2024 sowie die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Eine nochmalige Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss erfolgte am 22.10.2024.

Für die Erschließung des Gebietes kommen unterschiedliche Varianten in Betracht (siehe Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 22.10.2024, TOP 1.1). Es bedarf noch einer näheren verkehrs- und ortsplanerischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, welche Erschließungsvariante (über Flurstücke 377 und 378 oder über Flurstücke 373 und 378/2) vorzugswürdig ist. Ferner soll eine Erschließung in Abschnitten möglich sein. Nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes kommen deshalb beide Erschließungsvarianten in Betracht. Die Flächen sollen für beide Varianten gesichert werden.

Die Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB werden nochmals durchgeführt.

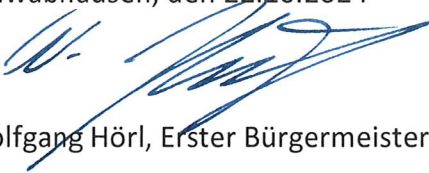
Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, Gewerbebetriebe anzusiedeln und Arbeitsplätze für die Bevölkerung vor Ort zu schaffen. Es soll ein zusammenhängendes Gebiet von besonderer Attraktivität für kleinere Gewerbebetriebe mit regionalem Bezug geschaffen werden.

Ein ausreichender Grundbesitz der Gemeinde im Satzungsgebiet wird die städtebauliche Entwicklung entsprechend der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen erleichtern. Hierdurch kann auch sichergestellt werden, dass möglichst viele Gewerbegrundstücke an solche Käufer mit Baupflicht nach städtebaulichen Kriterien vergeben werden, die bereit und in der Lage sind, eine plankonforme Bebauung zeitnah durchzuführen.

Im östlichen Geltungsbereich ist zwar bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Gleichwohl kommt auch hier eine Flächenausdehnung der gewerblichen Nutzung in Betracht. Ferner zieht die Gemeinde auch die verkehrliche Anbindung über die östlichen Flächen in Betracht, so dass dort unter Umständen Flächen für die Verkehrsanbindung benötigt werden.

Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechttatbestand begründet. Ob im einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden.

Schwabhausen, den 22.10.2024



Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister

