



Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde Wald (Vorkaufssatzung)

Vom 18. Oktober 2024

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) erlässt die Gemeinde Wald folgende

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht:

§ 1 Städtebauliche Maßnahmen

(1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Vorkaufsrecht für die in der Anlage dargestellten und in § 2 genannten Flächen begründet. Die Gemeinde verfolgt mit dieser Satzung folgende städtebaulichen Ziele:

- a) Erhalt der dörflichen Struktur und des dörflichen Charakters am ortsbildprägenden nördlichen Ortseingang Wald insbesondere durch folgende Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten:
 - Erhaltung, nach Möglichkeit Verbesserung des Ortsbildes,
 - Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes einschl. der Be- bzw. Eingrünung, insbesondere die Ortsrandeingrünung und die Eingriffsminimierung
 - Erhalt der Baukultur, der Höhenentwicklung
 - der Schaffung von Aufenthalts- und Freiraumqualitäten und von Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Oberflächenentwässerung, Ortsrandeingrünung, Durchgrünung usw.)
 - der Schaffung von gebietsverträglichen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen,
 - der Schaffung von Wohnangeboten, die den bestehenden dringenden Bedürfnissen nach Wohnraumversorgung von Personen, vorwiegend Familien, mit Wohnraumversorgungsproblemen, eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Rechnung trägt und schließlich
 - der Herstellung einer Radwegeverbindung entlang der Kreisstraße OAL im Sinne eines Lückenschlusses.
- b) In den in § 2 Buchstabe b geplanten Grundstücken ist die bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes für die ortsansässigen Gewerbetreibenden bzw. für Neuansiedlungen geplant.

§ 2 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Wald:

- a) Die Grundstücke Fl.Nrn. 52 und 52/3 und
- b) Die Grundstücke Fl.Nrn. 240 und 241



§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung steht der Gemeinde Wald nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an allen enthaltenen Grundstücken zu.
- (2) Sofern der Gemeinde für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 (1) BauGB zusteht, findet diese Satzung keine Anwendung.
- (3) Der Verkäufer eines Grundstückes hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers oder eines Beauftragten (z.B. Notar) ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer nur in das Grundbuch eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen wurde.

§ 4 Inkrafttreten der Vorkaufssatzung

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Wald, 18. Oktober 2024

GEMEINDE WALD

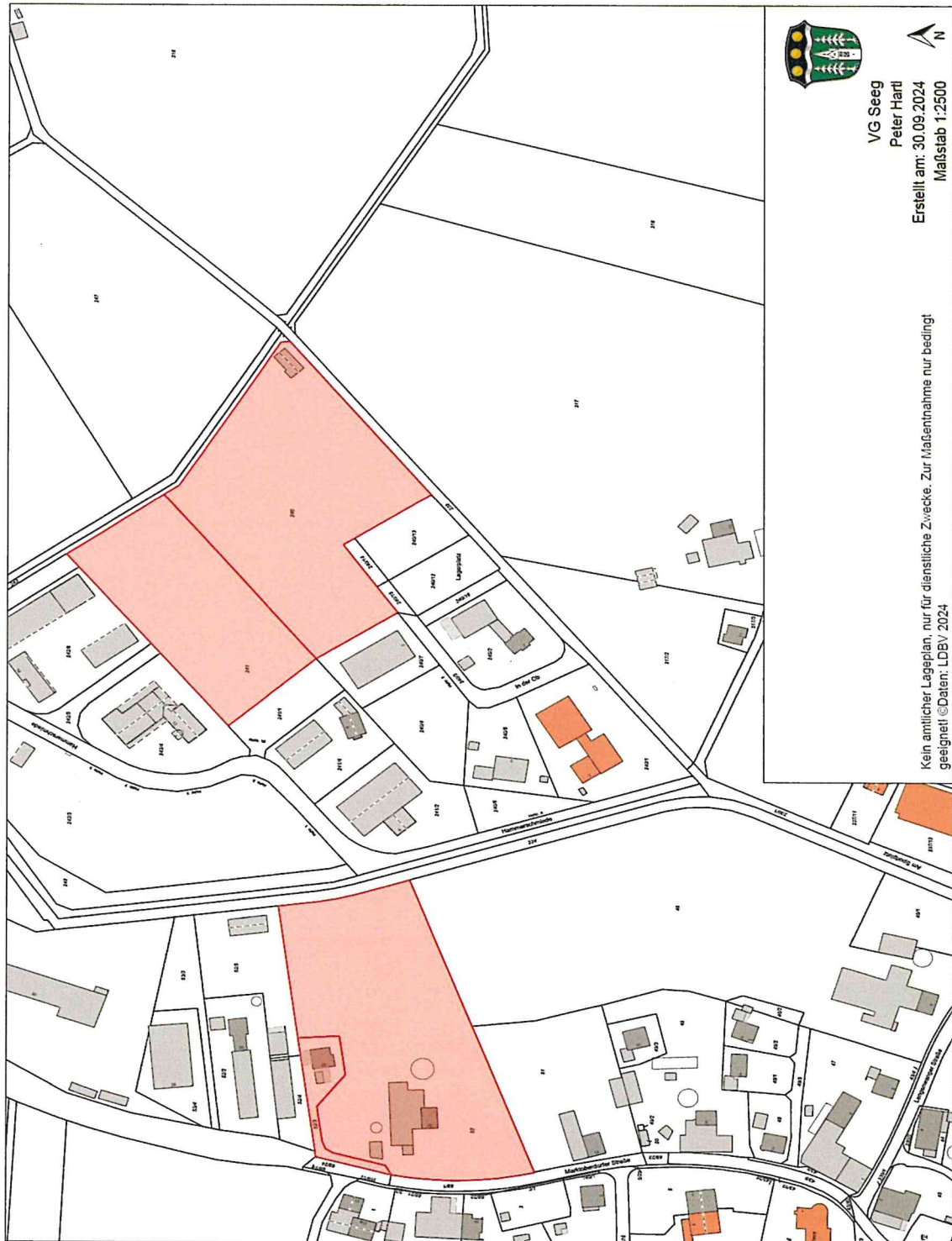

Johanna Purschke
Erste Bürgermeisterin





Anlage

zur besonderen Vorkaufssatzung der Gemeinde Wald vom 18.10.2024



Wald, 18. Oktober 2024
GEMEINDE WALD

J. Porschke
Johanna Porschke
 Erste Bürgermeisterin



Begründung

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine entsprechende Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde ein Vorkaufsrechtatbestand für die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke dem Grunde nach begründet.

§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, insbesondere Maßnahmen, die dazu dienen und geeignet sind, Planungsvorstellungen zu realisieren.

Die Gemeinde beabsichtigt, den von der Vorkaufssatzung erfassten Gemeindebereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

- Die unter **§ 2 Buchstabe a) genannten Grundstücke** liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Wald“. Der rechtskräftige, aus dem Jahr 1998 stammende Bebauungsplan befindet sich derzeit in Überarbeitung und soll an die aktuellen Entwicklungen und künftigen Bedürfnisse angepasst werden, ohne das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzept aufzugeben. Vielmehr soll dieses zeitgemäß und zukunftsorientiert so fortgeschrieben werden, dass es den Belangen der Gemeinde Wald und deren Bürgerinnen und Bürger für die nächsten Jahre gerecht wird. Die Grundstücke sind im Bebauungsplan als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind diese teils als gemischte Baufläche mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet, teils als landschaftsgliedernder Talraum mit besonderer ökologischer, Orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung, die von Bebauung freizuhalten ist, dargestellt.

Der geltende und in Überarbeitung befindliche Bebauungsplan für den Ortskern Wald trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, die Struktur und den dörflichen Charakter der Gemeinde Wald zu erhalten und dennoch eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei kommt gerade den beiden genannten Grundstücken am nördlichen Ortseingang von Wald sowohl angesichts der Lage aber auch der Größe und des Zuschnitts der Grundstücke eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Besondere städtebauliche Ziele für diese Grundstücke sind insbesondere die Sicherung und nach Möglichkeit weitere Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten, z.B. durch

- ✓ Erhaltung/Verbesserung des Ortsbildes,
- ✓ Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes einschl. der Be- bzw. Eingrünung, insbesondere die Ortsrandeingrünung und die Eingriffsminimierung
- ✓ der Baukultur,
- ✓ Höhenentwicklung (geplante Gebäudehöhen)
- ✓ der Schaffung von Aufenthalts- und Freiraumqualitäten und von Maßnahmen zur Klimaanpassung



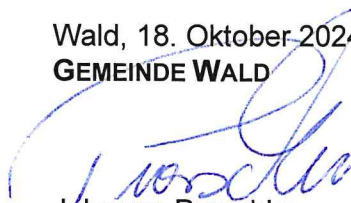
- ✓ der Schaffung von gebietsverträglichen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen und
 - ✓ der Schaffung von Wohnangeboten, die den bestehenden dringenden Bedürfnissen nach Wohnraumversorgung von Personen, vorwiegend Familien, mit Wohnraumversorgungsproblemen, eine dauerhafte und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde Rechnung trägt.
- Auf den **unter § 2 Buchstabe b genannten Grundstücken** beabsichtigt die Gemeinde dem dringenden Bedürfnis nach **zusätzlichen Gewerbeflächen** nachzukommen. Dieses Bedürfnis besteht einerseits für Bestandsbetriebe, die Erweiterungsabsichten haben. Zum anderen gilt dies auch für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, für die derzeit keine bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten im Gemeindegebiet bestehen.

Die unter § 2 Buchstabe b) genannten Grundstücke drängen sich für diese städtebauliche Zielsetzung förmlich auf, da sie eine geordnete Weiterentwicklung und eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des vorhandenen Gewerbegebietes darstellen würden. Auch die für eine spätere Erschließung notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Telekommunikation) liegen dort bereits an, sodass auch dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit bestmöglich Rechnung getragen werden kann.

Aufgrund der mit dem bereits bestehenden und der nun auch konkret laufenden Überarbeitung und Fortschreibung des bestehenden Bebauungsplans sieht die Gemeinde die städtebauliche Möglichkeit, diesen auf den genannten ortsbildprägenden Grundstücken auch in seinen Zielen umzusetzen. Um dies sicherzustellen, hat die Gemeinde daher diese Vorkaufssatzung erlassen.

Wald, 18. Oktober 2024

GEMEINDE WALD



Johanna Purschke
Erste Bürgermeisterin