

## **Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich „Scheuer Ost“**

Die Gemeinde Mintraching erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende

### **Vorkaufsrechtsatzung**

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext mit Lageplan (Umfang des Satzungsgebietes) und der Begründung.

#### **§ 1 Satzungsgebiet**

Der Geltungsbereich betrifft den Bereich „Scheuer Ost“ und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 170/T, 166/1, 166/6, 166 und 167 der Gemarkung Scheuer und Fl.Nr. 220 der Gemarkung Mangolding. Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan markiert dargestellt. Der Lageplan im Maßstab 1 : 2.000 vom 10.09.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Vorkaufsrecht**

- (1) Die Gemeinde beabsichtigt, im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Wohnflächen zur Deckung des erhöhten Wohnbedarfs, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Erschließungsflächen hierfür.
- (2) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 genannten unbebauten Grundstücken zu.
- (3) Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.
- (4) Die Gemeinde zieht in Betracht, städtebaulichen Maßnahmen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den genannten Bereich einzuleiten und durchzuführen.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

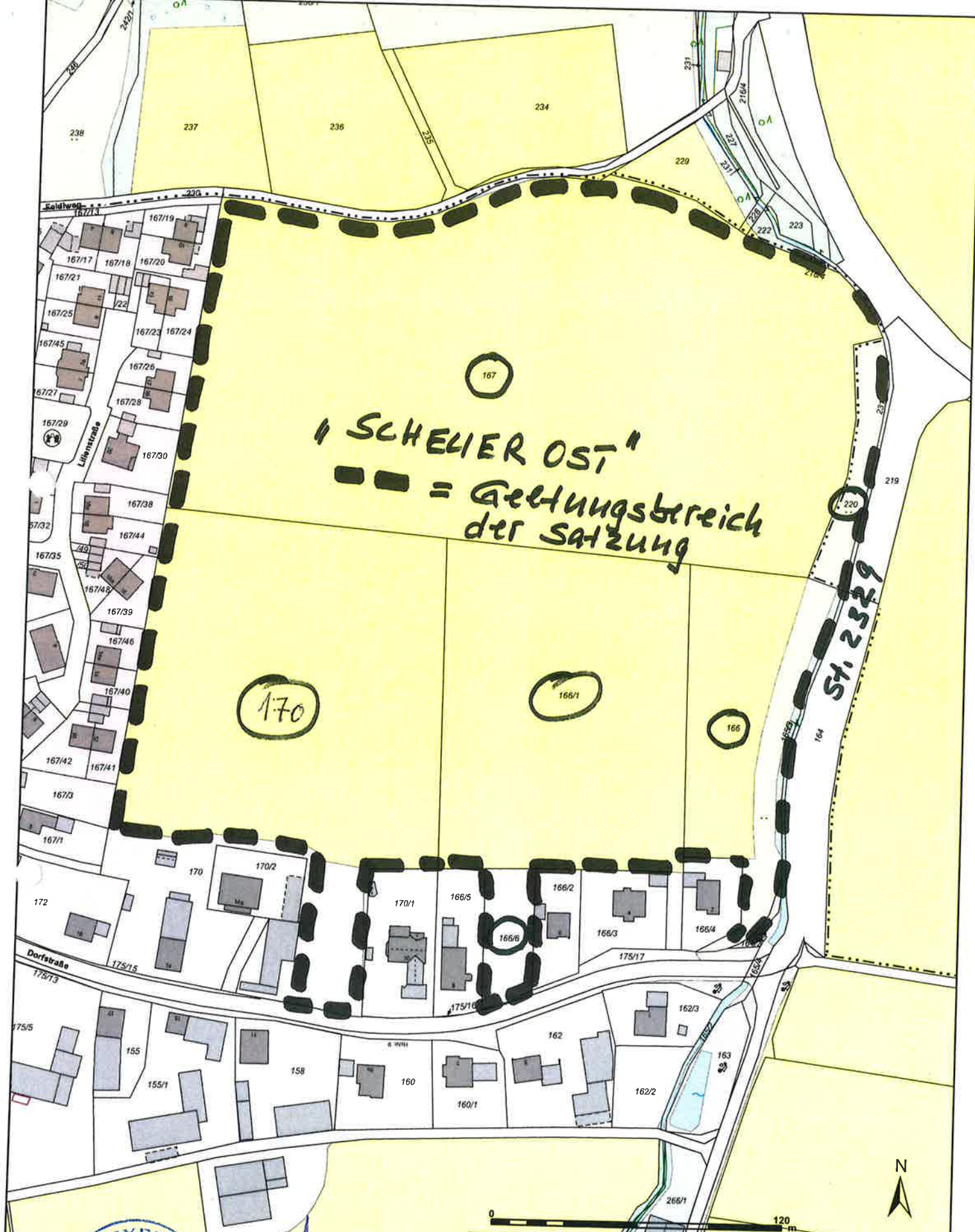
Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mintraching, 15.10.2021

Gemeinde Mintraching

Angelika Ritt-Frank  
1. Bürgermeisterin





SCHEUER OST  
 --- = Geltungsbereich der Satzung

170

166/1

166

St. 2529



0 120 m



*Angelika Ritt-Frank*  
 Angelika Ritt-Frank  
 1. Bürgermeisterin

Lageplan Satzung Vorkaufsrecht		M: 1:2 000
GEMEINDE MINTRACHING		
Friedenstraße 2 93098 Mintraching Tel.: 09406/9412-0 Fax: 09406/9412-10		
Erstellt von Karl-Heinz Hernitschek		Erstellungsdatum 10.09.2021
Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen		



Geobasisdaten © GeoInformationssysteme der Bayerischen Staatsregierung  
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

## **Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich „Scheuer Ost“**

### **Allgemeines**

Für den in der Satzung genannten Bereich werden von der Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen. Mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Aufstellung eines Bebauungsplanes (BP) wird das Ziel verfolgt Grundstücke für besondere Wohnformen, preisgedämpftes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und Gemeinbedarfsnutzungen zu entwickeln.

Durch die Vorkaufsrechtsatzung soll die geplante städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die in der Satzung genannten Grundstücke mit einer Fläche von gesamt ca. 7,5 ha.

Das Gebiet grenzt im Süden und Westen am Ort Scheuer an und befindet auf einer nahezu ebenen Fläche. Die Grundstücke sind unbebaut und werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Satzungsgebiet kann über folgende Grundstücke erschlossen werden:

1. Fl.Nr. 170/T der Gemarkung Scheuer in Privateigentum
2. Fl.Nrn. 166/6 der Gemarkung Scheuer in Privateigentum
3. Fl.Nrn. 167/13 der Gemarkung Scheuer und Fl.Nr. 230 der Gemarkung Mangolding (Öffentlicher Feld- und Waldweg im Norden des Gebietes)
4. Ggf. über die Staatsstraße St. 2329 im Osten des Gebietes)

Zusätzlich sind noch fußläufige Anbindungen möglich.

Die Gemeinde verfolgt mit der Satzung eine Entwicklung der Flächen im Sinne eines doppelten Entwicklungsziels:

1. Schaffung von Wohnflächen zur Deckung des Wohnbedarfs, preisgedämpftes Wohnen auch mit sozialem Wohnungsbau sowie Mehrgenerationenwohnen
2. Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen

### **Handlungsbedarf**

Der konkrete Handlungsbedarf für die Schaffung von Wohnflächen ergibt sich aus der hohen Nachfrage nach Baugrund. Der Siedlungsdruck kommt insbesondere aus der Stadt Regensburg und der Stadt Neutraubling, aber auch aus den direkt anliegenden Gemeinden um das Regionalzentrum Regensburg.

Die Bauplatz- und Wohnraumvergabe muss dringend von der Gemeinde gesteuert werden. Die Wohnraumvergabe soll dabei vor allem nach sozialen Kriterien auch an die einkommensschwächere Bevölkerung erfolgen und alternativ generationenübergreifende Wohnformen berücksichtigen. Das weitere Entwicklungsziel verfolgt die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Flächen im Satzungsgebiet eignen sich auf Grund ihrer zentralen Lage, der Wohnbauprägung im Umfeld und der guten Erschließbarkeit für eine Nutzung gemäß den vorstehenden Entwicklungszielen in besonderem Maße. Auch wird damit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 Rechnung getragen.

### **Sicherungsbedürfnis**

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts und den Erwerb des Grundeigentums im Satzungsgebiet wird es der Gemeinde möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der städtebaulichen Aufgaben Einfluss zu nehmen.

Zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, den Anforderungen kostensparenden Bauens unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung ist es dienlich und erforderlich, nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen, denn hierbei handelt es sich um städtebaulich relevante Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Dazu gehört auch die Schaffung von für alle Teile der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum. Mit Blick auf den städtebaulichen Belang der Bevölkerungsentwicklung kann eine Kommune auch die Gewährleistung des Wohnbedarfs der in ihrem Gebiet arbeitenden Bevölkerung berücksichtigen. Unter anderem können nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB können einzelne Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderen Bedürfnissen bestimmt sind.

Für die Änderung des FNP sind als Darstellung der geplanten Nutzung Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.

Durch den Zugriff auf die Flächen im Vorkaufsfall kann die Gemeinde die entsprechenden Flächen einer entwicklungskonformen Nutzung zuführen. Die Satzung dient insofern der Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit der beabsichtigten Bauleitplanung.

Mintraching, 15.10.2021  
Gemeinde Mintraching

Angelika Ritt-Frank  
1. Bürgermeisterin

