



Gemeinde Hettenshausen

## **Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) vom 18.11.2024**

Die Gemeinde Hettenshausen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 18.11.2024 folgende

### **Vorkaufsrechtssatzung**

Die Satzung besteht aus Satzungstext mit Begründung und Lageplan (Umgriff des Satzungsgebiets).

#### **§ 1 Satzungsgebiet**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beigefügten Lageplan rot markierten Grundstücke der Gemarkung Hettenshausen. Der Geltungsbereich umfasst jeweils einen 5m breiten Streifen entlang der Kanalhauptsammler-Mitte im Bereich zwischen der Ortsstraße „Mühlweg“ und der Gemeindegrenze zu Pfaffenhofen, an der nördlichen Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 1234/1 „Sperl-Ring“ in Reisgang mit einer Gesamtfläche von ca. 6.315<sup>2</sup>.
- (2) Das Satzungsgebiet ist im beigefügten Lageplan markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Vorkaufsrecht**

- (1) Die Gemeinde Hettenshausen zieht im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen in Betracht. Die Satzung dient zur Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahmen im Geltungsbereich. Der Gemeinde Hettenshausen steht daher ein Vorkaufsrecht im Sinne des §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den in §1 dieser Satzung bezeichneten Flächen zu.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ilmmünster, den 18.11.2024  
Gemeinde Hettenshausen

Wolfgang Hagl  
Erster Bürgermeister

## Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

Die Gemeinde Hettenshausen zieht im Bereich der im Lageplan rot markierten Flurnummern der Gemarkung Hettenshausen städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür wird ein Vorkaufsrecht begründet.

Es handelt sich bei den Grundstücken teilweise um Ackerflächen, teilweise auch Gewerbe- und Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 6.315m<sup>2</sup> zwischen der Ortsstraße „Mühlweg“, und der Gemeindegrenze zu Pfaffenhofen, an der nördlichen Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 1234/1 „Sperl-Ring“, welche unmittelbar an den Kanalhauptsammler der Gemeinde Hettenshausen angrenzen. Die Grundstücke befinden sich im westlich und östlich von der Mitte des Kanalhauptsammlers gesehen. Dabei wird jeweils ein 5m breiter Streifen der anliegenden Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Die Grundstücke liegen teilweise im Außenbereich und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „GE Münchner Straße“.

Der Kanalhauptsammler erschließt den Ortsteil Reisgang abwassertechnisch und leitet die eingeleiteten Abwassermengen in die Kläranlage der Stadtwerke Pfaffenhofen. Die Gemeinde Hettenshausen ist größtenteils nicht Eigentümer der Grundstücke, über die der Kanalhauptsammler führt. Eine Grunddienstbarkeit für ein Leitungsrecht liegt nicht vor. Um den Kanalhauptsammler dauerhaft zu sichern und die Erschließung des Ortsteils „Reisgang“ sicherzustellen, ist es notwendig einen jeweils 5m breiten Streifen westlich und östlich der Hauptsammler-Mitte zu erwerben. Alternativ wäre die Eintragung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Gemeinde Hettenshausen mit Zustimmung des Eigentümers möglich.

Zusammenfassend können nur durch die Zusammenführung mit den bereits in Gemeindegut befindlichen Grundstücke weitere städtebauliche Maßnahmen im kommunalen Interesse vorangebracht werden.

Die Gemeinde Hettenshausen ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf den genannten Flurnummern die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern und die dauerhafte Sicherung der Lage des Kanalhauptsammlers zu gewährleisten. Die Einbeziehung eines jeweils 5m breiten Streifens entlang des Verlaufs des Hauptsammlers bedeutet auch für die Bewirtschaftbarkeit der anliegenden Flächen keine wesentliche Beschränkung. Sie werden dadurch nicht noch so deutlich verkleinert, dass eine Bewirtschaftung / Nutzung unmöglich bzw. deutlich erschwert würde. Der Grunderwerb sichert die dauerhafte Lage des Kanalhauptsammlers ohne Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung (Lageplan)



