

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach
§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Zusamzell Nordwest“ für ein Gebiet
südlich eines bestehenden Gewerbebetriebes in Zusamzell
zwischen Weisinger Forstbach und St.-Nikolaus-Straße**

vom 12.05.2023

Die Gemeinde Altenmünster erlässt auf Grund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), und auf Grund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das im anliegenden Lageplan mit roter Linie umgrenzte Gebiet im Nordwesten von Zusamzell, südlich des bestehenden Gewerbebetriebes in Zusamzell, zwischen Weisinger Forstbach und St.-Nikolaus-Straße. Maßgeblich ist die Innenkante der Begrenzungslinie. Es handelt sich um die Grundstücke mit den Flurnummern 78 und 57, jeweils Gemarkung Zusamzell. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

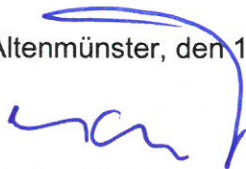
**§ 2
Vorkaufsrecht**

An den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nach § 1 steht der Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

**§ 3
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Altenmünster, den 12.05.2023



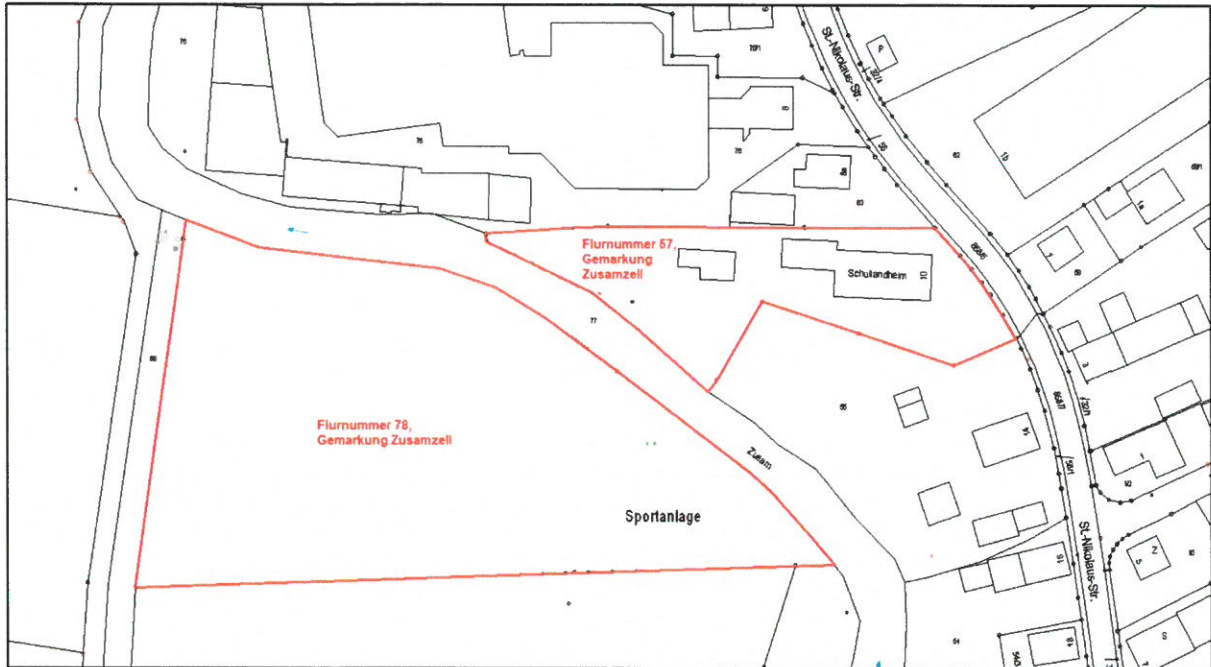
Florian Mair
Erster Bürgermeister



Anlage

zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
„Zusamzell Nordwest“ für ein Gebiet südlich eines bestehenden Gewerbebetriebes in
Zusamzell zwischen Weisinger Forstbach und St.-Nikolaus-Straße

Lageplan



Altenmünster, den 12.05.2023

Florian Mair
Erster Bürgermeister



Begründung

zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Zusamzell Nordwest“ für ein Gebiet südlich eines bestehenden Gewerbebetriebes in Zusamzell zwischen Weisinger Forstbach und St.-Nikolaus-Straße

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufsrechtssatzung wird für die Gemeinde ein Vorkaufsrechtstatbestand begründet. Ob im konkreten Vorkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, ist eine Entscheidung des Einzelfalls in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 57, Gemarkung Zusamzell, ein früheres Schullandheim. Die Nutzung als Schullandheim wurde zuletzt vor mehreren Jahren ausgeübt. Das Gebäude des Schullandheims ist in größerem Umfang sanierungsbedürftig. Das Grundstück grenzt im Westen an die Zusam, ein Gewässer zweiter Ordnung. Das Grundstück ist über eine Brücke über die Zusam mit dem Grundstück Flur Nr. 78, Gemarkung Zusamzell, verbunden.

Das Grundstück mit der Flurnummer 78, Gemarkung Zusamzell, wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Grundstücks befindet sich ein Sportplatz.

Die Gemeinde hat das Büro Baldauf Landschaftsarchitekten, Neusäß, mit der Erstellung eines Entwurfs für ein Naturbad auf den beiden Grundstücken beauftragt. Der Entwurf liegt der Gemeinde mit Datum vom 16.09.2022 vor.

Der Entwurf skizziert unter anderem auf dem Grundstück mit der Flurnummer 57, von der St.-Nikolaus-Straße kommend, ein Blockhaus mit Umkleide, WC und Kiosk. Die Freifläche bietet unterschiedliche Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten. Für das Grundstück mit der Flurnummer 78, sieht der Entwurf unter anderem den Erhalt des bereits bestehenden Sportplatzes vor. Er skizziert ferner Beachvolleyballplatz, Spielplatz, Wasserfläche, Ausgleichsfläche, Liegewiese, Stellplätze und Begrünung.

Am 27.10.2022 hat der Gemeinderat auf Basis dieses Entwurfs beschlossen, die Errichtung eines Naturbads auf den Grundstücken Flur Nr. 57 und 78, Gemarkung Zusamzell, in Betracht zu ziehen. Er hat die Verwaltung beauftragt, alle dafür notwendigen rechtlichen, insbesondere planerischen, Maßnahmen einzuleiten.

Die Gemeinde möchte die Bevölkerung auf den beiden Grundstücken mit Grün- und Freiflächen versorgen und ausreichende naturnahe Erholungsmöglichkeiten bereitstellen. Der Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde wird die Verwirklichung der geplanten städtebaulichen Maßnahme deutlich erleichtern. Die Einrichtung des Naturbads dient ausschließlich öffentlichen Zwecken und Gemeinwohlbedürfnissen, so dass ein Grundstückserwerb durch die Gemeinde für die Umsetzung dieses Ziels erforderlich sein wird. Ein alternativer Standort auf gemeindeeigenen Flächen ist nicht vorhanden, da sich für ein solches Naturbad nur diese Flächen nach Lage an der Zusam und im Verhältnis zur Ortslage sowie Beschaffenheit überhaupt eignen. Die Vorkaufsrechtssatzung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung daher erforderlich.