

Bekanntmachung

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen am Ammersee (Vorkaufssatzung) gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Artikel 23 der Bayer. Gemeindeordnung (GO) für die Grundstücke FINrn. 106 (Herrenstr. 8), 226 Tfl., 226/4 und 226/5 Gemarkung Dießen; Inkrafttreten

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Dießen am Ammersee hat am 15.11.2021 für die Grundstücke FINrn. 106, 226 Tfl., 226/4 und 226/5 Gemarkung Dießen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Die Satzung einschl. Lageplan, aus dem der Geltungsbereich zu entnehmen ist, ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Die Vorkaufssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sandra Perzul

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin



Im Amtsblatt des Landkreises
Landsberg veröffentlicht am

29.11.2021

105

Ausgehängt:

29.11.2021

Abgenommen:

Satzung

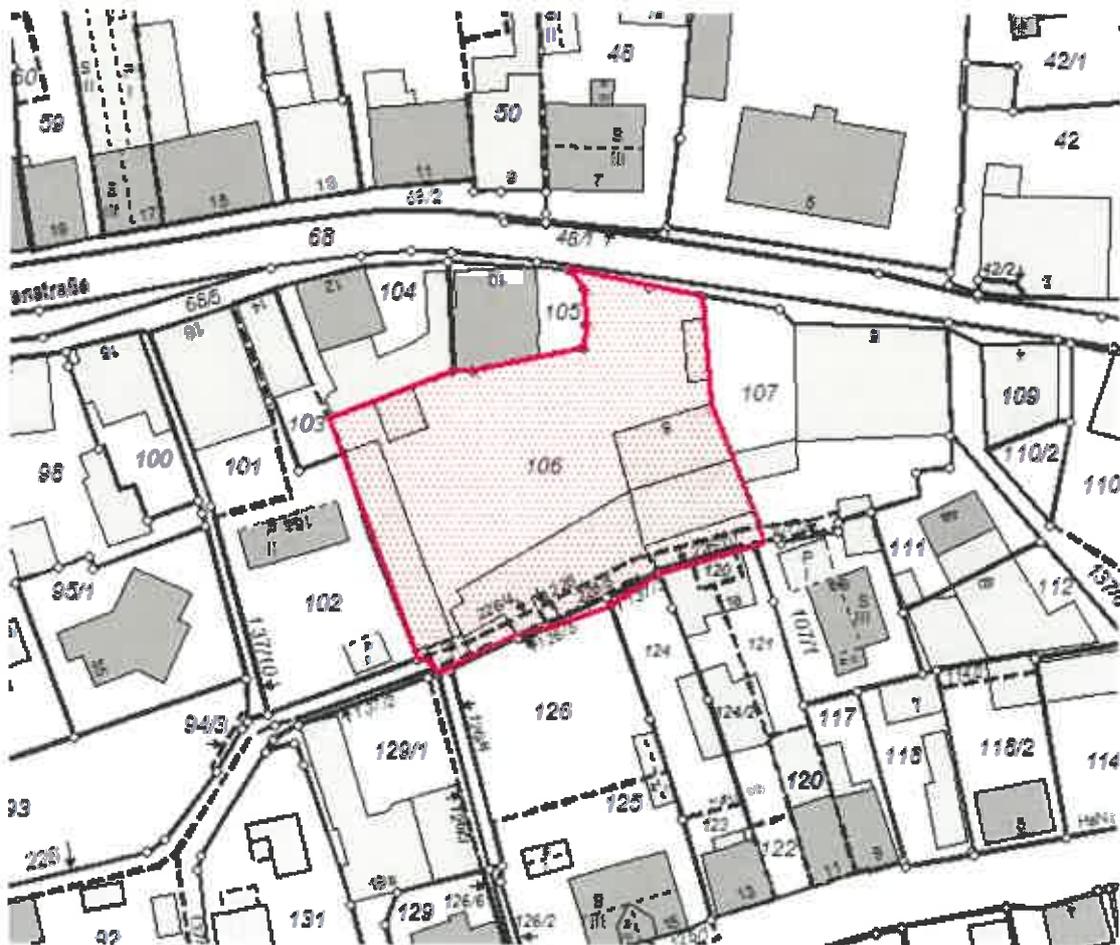
über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen für das Grundstück Herrenstraße Nr. 8, FINr. 106 Gem. Dießen – ehemaliges Sägewerk

Der Markt Dießen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und
Umweltausschusses vom 15.11.2021 folgende

Vorkaufssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Grundstück FINr. 106 der
Gemarkung Dießen. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den
räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:



§ 2
Vorkaufsrecht

Dem Markt Dießen steht zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und der städtebaulichen Entwicklung für die vom Markt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dießen, den 19.11.2021

Sandra Perzul

Sandra Perzul
Erster Bürgermeisterin



Begründung

zur Vorkaufssatzung für die Grundstücke FINm. 106, 226 Tfl., 226/4, 226/5 Gem. Dießen (Herrenstr. 8)

1. Ausgangslage

Gemäß § 25 BauGB kann der Markt 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 den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für den Markt lediglich ein Vorkaufsrechtatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass der Markt in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Das Grundstück wurde bislang als Sägewerk genutzt. Der letzte Inhaber ist verstorben. Eine Nachfolgenutzung steht an.

Planungsrechtlich ist das Umfeld derzeit durch eine Mischgebietsnutzung gekennzeichnet. Dies entspricht auch den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Grundstück mit einer Flächengröße von 1.980 qm ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Sägewerk durch Hochbauten untergenutzt, gleichwohl stark versiegelt. Städtebaulich kennzeichnend für dieses Grundstück ist, dass es einerseits ein – wenn auch nicht denkmalgeschütztes, so doch ortsbildprägendes - Wohngebäude (Hausnummer 8) aufweist. Zum anderen öffnet das Grundstück die grenzständige Bebauung zur Herrenstraße in den rückwärtigen südlichen Bereich. Dies stellt städtebaulich eine wichtige Zäsur dar. Das Grundstück weist eine im wesentlichen grenzständige Bebauung nach Süden, Osten und Westen aus, zum Teil veranlasst durch Nebengebäude. Die grenzständige Bebauung weist insgesamt an die 100 m Länge auf. Für das Grundstück besteht – wie auch für das übrige städtebauliche Umfeld – kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich beurteilt es sich nach § 34 BauGB. Es liegt zudem im Sanierungsgebiet.

Aufgrund des Ablebens des bisherigen Eigentümers ist eine Umnutzung des Grundstücks absehbar. Zur Sicherung städtebaulicher Ziele und Maßnahmen beabsichtigt der Markt Dießen den Erwerb des Grundstücks.

2. Städtebauliche Ziele

Ein wichtiges städtebauliches Ziel für das Grundstück im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ist der Erhalt des ortsbildprägenden (Haupt-)Gebäudes – Herrenstr. 8. Wenngleich zumindest derzeit nicht unter Denkmalschutz stehend, ist dieses im äußeren Erscheinungsbild ortsbildprägend, städtebaulich dominant und ortsgestalterisch von hoher Bedeutung. Dies ergibt sich insbesondere durch die von der Herrenstraße aus zurückgesetzte Lage des Gebäudes, das diesem einen weiteren Wirkungsbereich der ortsgestalterischen und städtebaulichen Erscheinung eröffnet gegenüber den im Wesentlichen sonst entlang der

Herrenstraße grenzständig zur vorderen Grundstücksgrenze errichteten Gebäuden. Aufgrund dieser städtebaulichen Situation ist der Erhalt dieser „Zäsur“ bzw. „Öffnung“ der dichten grenzständigen Bebauung der Herrenstraße ein weiteres wesentliches städtebauliches Ziel. Dabei ist dem Markt durchaus bewusst, dass die Flächen insgesamt nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Gerade deshalb wäre eine erhebliche Nachverdichtung in diesem Bereich zulässig. Der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Situation in diesem zentralen Ortskern, der durch zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude geprägt wird, ist ein wichtiges städtebauliches Ziel des Marktes. Darüber hinaus soll eine Durchlässigkeit über dieses Grundstück zum rückwärtig verlaufenden – derzeit teilweise noch verrohrten – Mühlbach erfolgen, der in diesem Bereich im Rahmen einer städtebaulichen Neugestaltung dieses Grundstücks geöffnet und durch einen öffentlichen Fußweg begleitet werden soll. Ein weiteres wichtiges städtebauliches Ziel ist es, insbesondere in einem größeren Umgriff des Grundstücks entlang der Herrenstraße einer öffentlich zugänglichen Nutzung vorzubehalten. Die bereits bisher vorhandene optische Öffnung nach Norden entlang der dicht bebauten Herrenstraße mit zum Teil nicht normgerechten engen Gehwegen soll einer dauerhaften öffentlichen Nutzung (Grünfläche/Platzfläche/Verkehrsfläche) zugeführt werden. Damit soll ein städtebaulicher Ruhe- und Aufenthaltspunkt zwischen dem zentralen Ortsbereich um das Rathaus und dem nach Westen liegenden Klosterbereich gesichert werden.

Es entspricht den städtebaulichen Zielen, die bislang – wenn auch nur in untergeordnetem Umfang – stattfindende gewerbliche Nutzung als Sägewerk aufzugeben und einer neuen, der Mischgebietsdarstellung des Flächennutzungsplans und der prägenden Umgebung entsprechenden Mischnutzung (entsprechend einem Mischgebiet nach der BauNVO) zuzuführen.

Aufgrund der Grundstücksgröße, der zentralen Lage und der noch guten fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere des Bahnhofs bietet diese Fläche sich auch an, im Rahmen eines kommunalen Wohnbauprojekts bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nach der Neufassung des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz ist das Vorkaufsrecht insbesondere ein wichtiges Instrument zur Sicherung des städtebaulichen Ziels bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Flächenerwerb durch die öffentliche Hand erleichtert die langfristige Umsetzung dieses Ziels erheblich. Im Rahmen einer privaten Nutzung wären die Handlungsmöglichkeiten des Marktes deutlich eingeschränkt. Städtebauliche Verträge müssen dem Grundsatz der Angemessenheit entsprechen und dürfen nicht gegen das Kopplungsverbot verstoßen. Die Neuregelung des sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB ist bislang ohne praktische Erfahrung, so dass vorbenannte städtebauliche Ziele für eine einerseits den ortsbildprägenden Gebäudebestand erhaltende andererseits städtebauliche Neugestaltung des Grundstücks im Übrigen den Flächenerwerb durch den Markt sinnvoll und notwendig machen.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die vorbeschriebenen städtebaulichen Ziele sollen bauleitplanerisch durch eine entsprechende Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Dabei ist es Ziel, durch den Bebauungsplan ein langfristiges, insbesondere unbefristetes bezahlbares Wohnen ohne vertragliche Bindungen zu erreichen. Der Markt Dießen strebt eine Bebauung über das kommunale Wohnraumförderprogramm oder sonstige Förderprogramme zugunsten bezahlbaren Wohnraums, insbesondere für Einheimische, an. Auf diesem Grundstück könnten

bezahlbare Mietwohnungen, zum Teil auch für ein altersgerechtes Wohnen in zentraler Ortslage umgesetzt werden.

Der Flächenerwerb durch den Markt Dießen würde die Umsetzung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen wesentlich erleichtern.

Dießen, den 19.11.2021

A handwritten signature in black ink, reading "Sandra Perzul". The script is cursive and fluid, with the first letter 'S' being particularly large and stylized.

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

