

Gemeinde Hebertshausen

Landkreis Dachau



Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Hebertshausen für die Grundstücke Fl.-Nrn.

82/1, 87, 88, 89, 90, 91, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166,
167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178,
179, 663, 664, 665, 666, 671, 672, 672/3, 672/4, 672/5, 674,
798/7, 799/2, 799/3, 800, 801, 817, 819, 820, 820/11, 828,
834, 835, 836, 836/1, 837, 838

Gemarkung Hebertshausen

(Vorkaufsrechtssatzung)

vom 22.06.2016

Gemeinderatsbeschluss:	21.06.2016
Rechtsaufsichtliche Genehmigung:	entfällt
Anschlag an den Amtstafeln:	vom 22.06.2016 bis 07.07.2016
In-Kraft-Treten:	23.06.2016

Inhaltsübersicht:

	Seite
Satzung	
§ 1 Zweck der Satzung	2
§ 2 Geltungsbereich	2
§ 3 Vorkaufsrecht	2
§ 4 In-Kraft-Treten	2
Lageplan	3
Begründung	4-5

Die Gemeinde Hebertshausen erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Hebertshausen
im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn.**

**82/1, 87, 88, 89, 90, 91, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173,
174, 175, 176, 177, 178, 179, 663, 664, 665, 666, 671, 672, 672/3, 672/4, 672/5, 674, 798/7,
799/2, 799/3, 800, 801, 817, 819, 820, 820/11, 828, 834, 835, 836, 836/1, 837, 838,
Gemarkung Hebertshausen**

§ 1

Zweck der Satzung

Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen erlassen.

§ 2

Geltungsbereich

Die Vorkaufsrechtssatzung gilt für die Grundstücke Fl.-Nrn. 82/1, 87, 88, 89, 90, 91, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 663, 664, 665, 666, 671, 672, 672/3, 672/4, 672/5, 674, 798/7, 799/2, 799/3, 800, 801, 817, 819, 820, 820/11, 828, 834, 835, 836, 836/1, 837, 838, Gemarkung Hebertshausen. Der genaue Geltungsbereich ist in dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

Bei dem festgesetzten Umgriff handelt es sich um eine Fläche mit knapp 30 ha (298.273 m²) in zentraler Lage, südlich der Staatsstraße St2339 (Freisinger Straße).

§ 3

Vorkaufsrecht

An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilen steht der Gemeinde Hebertshausen ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

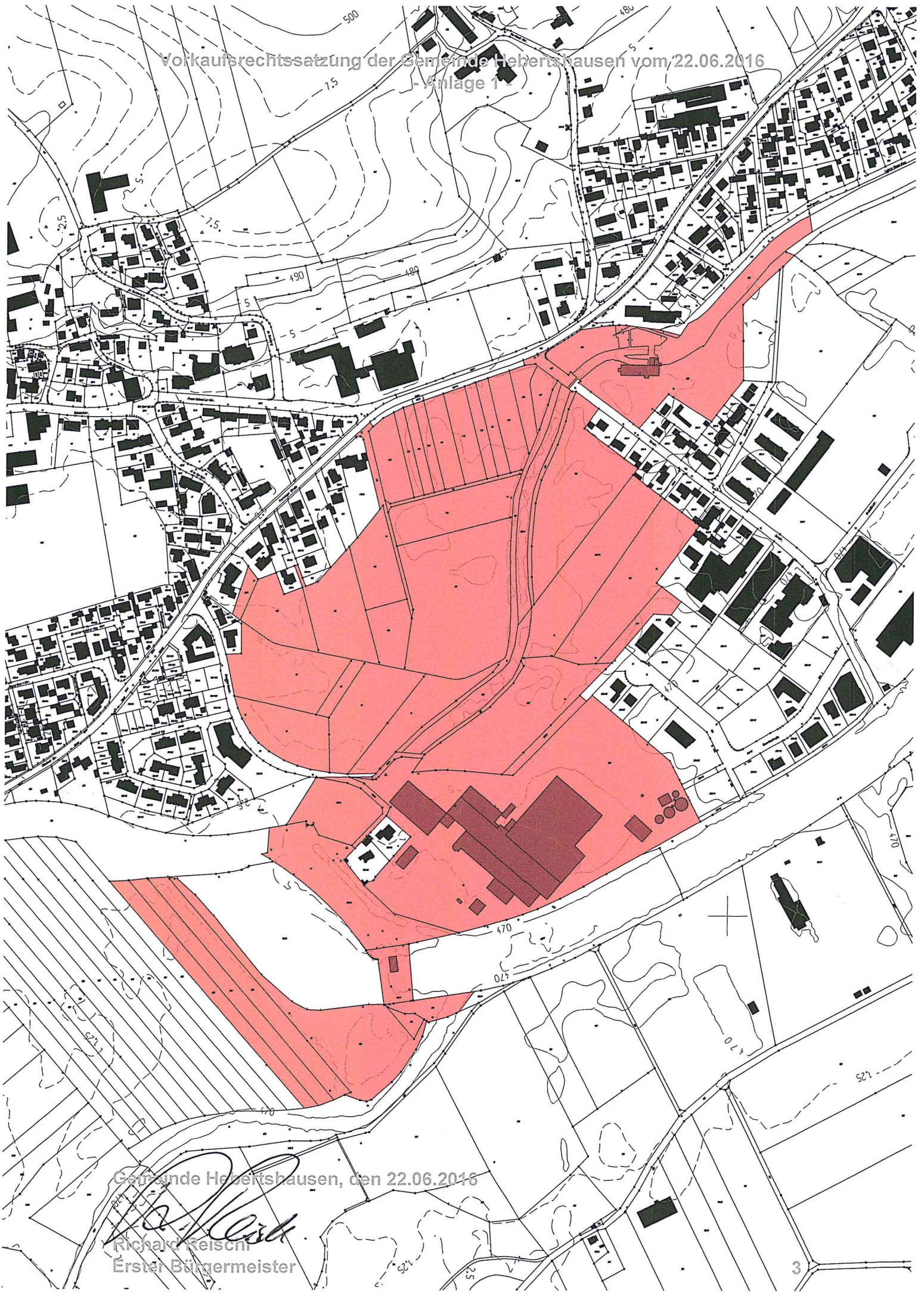
Gleichzeitig tritt die Vorkaufssatzung vom 29.07.2008 außer Kraft.

Gemeinde Hebertshausen, den 22.06.2016


Richard Reischl
Erster Bürgermeister



Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Hebertshausen vom 22.06.2016
- Anlage 1



Gemeinde Hebertshausen, den 22.06.2016

Richard Reischl
Richard Reischl
Erster Bürgermeister

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Hebertshausen für die Grundstücke Fl.-Nrn.

82/1, 87, 88, 89, 90, 91, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 663, 664, 665, 666, 671, 672, 672/3, 672/4, 672/5, 674, 798/7, 799/2, 799/3, 800, 801, 817, 819, 820, 820/11, 828, 834, 835, 836, 836/1, 837, 838

Gemarkung Hebertshausen (Vorkaufsrechtssatzung) vom 21.06.2016

Bei dem festgelegten Umgriff für die Vorkaufsrechtssatzung handelt es sich um ein Herzstück der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Hebertshausen. Das umgrenzte Gebiet beträgt knapp 30 ha (298.273 m²). Diese Fläche umfasst somit rund 1 % des gesamten Gemeindegebiets (2.963 ha) in zentralster Lage.

Auch wenn die Fläche im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in Teilen noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, ist hier langfristig von einer Bebauung des gesamten zentralen Bereichs südlich der Freisinger Straße auszugehen. Einige Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Hebertshausen. Ausgehend von diesen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden, bei der auch eine Nachnutzung der ehemaligen „Kartonfabrik Schuster“ in das Gesamtkonzept mit einbezogen wird.

Darüber hinaus ist aus grünordnerischer und landschaftlicher Sicht eine Sicherung der Uferbereiche an der Amper sowie eine Öffnung des Mühlbachs anzustreben. Diesen naturnahen Grünbereichen ist vorrangig daran angrenzend eine Wohnnutzung zuzuordnen, während im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet „Torstraße“ und „Torstraße West“ eine gewerbliche Nutzung (Mischgebiet, Gewerbegebiet, ggf. mit Einschränkung) vorzusehen ist.

Der umgrenzte Bereich hat aufgrund der Nähe zum Ortszentrum (Rathaus, Schule und Freisinger Straße), sowohl für die Nutzung Wohnen als auch für nicht störendes Gewerbe bzw. Dienstleistungsbetriebe eine sehr hohe Attraktivität. Hierbei ist das Defizit der Gemeinde Hebertshausen im Bereich Dienstleistung zu berücksichtigen (negativer Pendlersaldo, im Vergleich zum Landkreis Dachau im Bereich Dienstleistung sehr unterdurchschnittlich). Daher ist hier eine städtebauliche Ordnung des gesamten Bereiches mit Einbeziehung der umgrenzten Flächen sinnvoll. Aus diesem Grund wird zur Sicherung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere zur Ortsentwicklung, allgemeinen Schulentwicklung, zum sozialen Wohnungsbau, zur Naherholung und sozialen Bodennutzung sowie der Gewerbeentwicklung und der Sicherung von erneuerbaren Energien die Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Die allgemeine Schulentwicklung soll vorrangig im nördlicheren Teil des festgelegten Umgriff, gegenüber des bestehenden Schulgeländes, stattfinden. Die Gewerbeentwicklung soll unter anderem zur Entlastung der innerörtlichen Gemengelage von störenden Betrieben, zur Deckung des Flächenbedarfs der ortsansässigen Betriebe sowie zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Die Gewerbeentwicklung soll vorrangig im südlicheren Teil des festgelegten Umgriff, anschließend an das bestehende Gewerbegebiet, stattfinden.

Im Zuge ausführlicher Diskussion im Gemeinderat (vgl. Klausur 02/2016) wurde herausgearbeitet, dass es als sehr wichtig erachtet wird, ein Gesamtkonzept für die Flächen südlich der Freisinger Straße zu erarbeiten, in dem u. a. auch die Flächen „Krautgarten“, „Wohnbebauung Schuster“ und „Alte Holzschleiferei“ enthalten sind. Im Bereich von „Karton Schuster“ wird eine Nachnutzung angestrebt. Hier ist ein Grünzug Richtung Westen mit einem Zugang zur Amper zu sichern. Das in der Klausur vorangehend entwickelte „Nutzungsraaster

für Gewerbe“ weist drei Standortkategorien (= Kriterien für eine Eignung für Gewerbe) auf, die in diesem Bereich erfüllt werden können:

- 1 Gewerbesteuer (im Plan grün dargestellt)
- 2 lebendiger Ort (im Plan gelb dargestellt)
- 3 Arbeitsplätze (im Plan blau dargestellt).

Der Bereich südlich der Freisinger Straße wurde hierbei als vordringlich zu behandeln herausgearbeitet. Es ist zu definieren, wie viel Anteil hier das Wohnen einnimmt, um nicht Gewerbenutzungen zu stark einzuschränken. Erste Anregungen in der Klausur waren:
Holzschleiferei: Café, Geschosswohnungsbau, Mühlbach als Freiraum,
Torstraße: Wohnen Richtung Torstraße, Übergang zu kleinem Gewerbe Richtung Südwesten,
Nachnutzung Schuster: Amperzugang, Wohnen Richtung Auwaldring, Gewerbe Richtung Torstraße.