

## **Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Landsberg am Lech für den Bereich „Friedheim“ nach §25 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB)**



Die Stadt Landsberg am Lech erlässt gemäß §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende

### **Vorkaufsrechtsatzung**

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

#### **§ 1 Satzungsgebiet**

Der Geltungsbereich betrifft den Bereich „Friedheim“ und umfasst die Flurnummern 253/1, 1991/0, 1991/3, 1991/4, 2017/4, 2017/20, 2021/7, 2025/0, 2025/1, 2025/7, 2025/13, 2026/0, 2028/0, 2029/0, 2029/2, 2029/5, 2029/6, 2029/7, 2030/0, alle Gemarkung Erpfting.

Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan rot markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan im Maßstab 1:5000 vom 18.12.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Vorkaufsrecht**

- (1) Die Stadt Landsberg am Lech beabsichtigt, im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen.
- (2) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Stadt Landsberg am Lech ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 genannten Grundstücken zu.

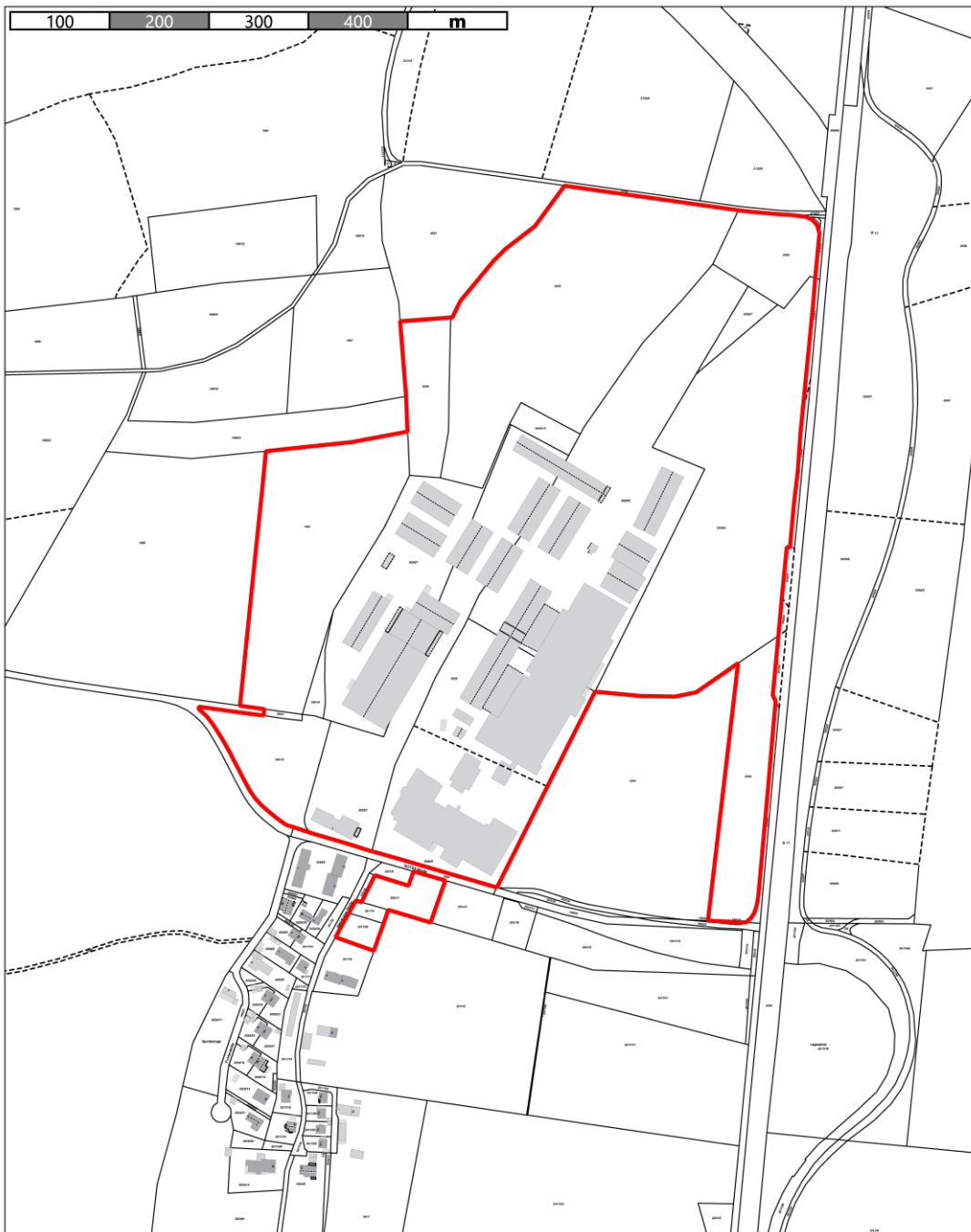
#### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Landsberg am Lech, 18.12.2024

gez.  
Doris Baumgartl  
Oberbürgermeisterin

# Lageplan



Lageplan M 1:5000  
zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Landsberg am Lech für den  
Bereich "Friedheim". 18.12.2024

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!  
©Daten: LDBV 2024



Landsberg am Lech, 18.12.2024

Doris Baumgartl  
Oberbürgermeisterin

## **Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Landsberg am Lech für den Bereich „Friedheim“**



### **Städtebaulicher Anlass und Ziele**

Für den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung handelt sich um einen bestehenden Industriestandort (früher z.B. Firma Isotex und Firma Schwenk Dämmtechnik), der nachweislich seit den 1950er Jahren Baugenehmigungen für eine gewerbliche Nutzung mit entsprechender, betriebszugeordneter Bebauungsstruktur aufweist. Er umfasst eine Größe von ca. 28,7 ha und liegt überwiegend nördlich der ISOTEX-Straße in Friedheim. Östlich liegen die Bahnlinie Schongau-Landsberg sowie die Bundesstraße 17. Im Süden der ISOTEX-Straße liegt die Wohnbebauung von Friedheim.

Noch im Jahr 2021 sollte der Gewerbestandort durch den bestehenden Betrieb langfristig gesichert und erweitert werden. Dazu hat der Stadtrat mit Beschluss vom 27.10.2021 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Zwischenzeitlich hat der derzeitige Nutzer und Eigentümer mitgeteilt, den Standorten zu schließen und veräußern zu wollen. Die Planungsabsicht zur Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebs hat sich damit erledigt. Der vorgenannte Aufstellungsbeschluss wird mit Beschlussfassung vom heutigen Tage aufgehoben.

Bereits mit Beschluss des Stadtrats vom 11. September 2024 hat der Stadtrat die Zielsetzungen einer weiteren gewerblichen Entwicklung an diesem Standort bekräftigt. Ziel sollte die Ansiedlung produzierenden Gewerbes und von Handwerksbetrieben sein. Eine großflächige Logistikansiedlung sollte vermieden werden. Damit bleibt auch der Standortcharakter gemäß Gewerbeflächenentwicklungskonzept als klassischer Produktionsstandort mit Verwaltung (Büro), der Nachverdichtungspotenziale auf dem Grundstück bietet, gewahrt. Diese Zielsetzung wird mit heutiger Beschlussfassung weiter konkretisiert, die Erwerbsabsicht der Stadt auf die Gesamtfläche des bestehenden Betriebs (bzw. den Geltungsbereich der Vorkaufssatzung) ausgedehnt.

Für diesen Bereich in Friedheim in der Stadt Landsberg am Lech wird von der Stadt in Betracht gezogen, auf Basis einer städtebaulichen Rahmenplanung den Flächennutzungsplan zu ändern und einen (gegebenenfalls auch mehrere) Bebauungsplan mit dem Ziel aufzustellen, die Grundstücke im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 287.500,80 m<sup>2</sup>.

Die städtebaulichen Ziele der Stadt werden wie folgt konkretisiert:

- Verarbeitendes Gewerbe mit einer möglichst hohen Anzahl an Beschäftigten
- Förderung von Handwerksbetrieben
- Klein- und mittelständische Betriebe
- Nachverdichtung der baulichen Nutzung auf dem bestehenden Betriebsareal
- Ausschluss von Logistikbetrieben
- Notwendige Erschließungsflächen für eine Binnenerschließung des Gebiets
- Einbeziehung der westlich des vorhandenen Gewerbebetriebs verlaufenden Grünstrukturen mit den Flurstücken 1991, 253/1 und 2026 sowie die Flurstücke südlich der ISOTEX-Straße mit den Flurnummern 2021/7, 2017/4 und 2017/20, alle Gemarkung Erpfting, in ein städtebauliches Gesamtkonzept.

## **Handlungsbedarf**

Der konkrete Handlungsbedarf für die Schaffung von Gewerbeflächen ergibt sich aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept, das bis 2035 einen Bedarf an Gewerbeflächen von brutto ca. 40 ha feststellt. Ein wesentlicher Gewerbeflächenbedarf könnte daher mittel- bis langfristig in Friedheim gedeckt werden.

Die Flächen im Satzungsgebiet sind für die geplanten Nutzungen besonders geeignet, da es sich um baulich nicht bzw. untergenutzte Flächen handelt. Die Entwicklung derartiger Konversionsflächen hat für die Stadt gegenüber der Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen Vorrang.

Die Flächen eignen sich aufgrund ihrer Lage im Stadtgefüge, der gewerblichen Vorprägung im Umfeld und der guten Erschließbarkeit für eine Nutzung gemäß den vorstehenden Entwicklungszielen in besonderem Maße. Die Entwicklungsmöglichkeit ist auf dem Grundstück gegeben, wobei Konversionsaufwendungen zu berücksichtigen sind. Ziel ist es, bedarfsgerechte Flächengliederungen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele zu erzeugen.

## **Sicherungsbedürfnis der städtebaulichen Entwicklung**

Ein Grundstückserwerb der Grundstücke im Satzungsgebiet durch die Stadt Landsberg über ein Vorkaufsrecht, würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele auf Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes deutlich erleichtern, zumindest fördern.

Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Landsberg am Lech in dem Plangebiet Grundeigentum, wie vor beschrieben, zu erwerben. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts und den Erwerb des Grundeigentums im Satzungsgebiet wird es der Stadt dort möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr festgelegten städtebaulichen Aufgaben Einfluss zu nehmen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass allein durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan und/oder städtebaulicher Verträge bestimmte Zielsetzungen nicht erreicht werden können. Die Eigentümerstellung der Stadt erleichtert dies. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll daher der Stadt Landsberg am Lech für die Fläche in dem in der Vorkaufsrechtssatzung vom 18.12.2024 bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB zustehen.

Weiterer Vorteil einer möglichen Ausübung eines Vorkaufsrechts ist eine mögliche Vorkaufsrechtsausübung zum Verkehrswert. Damit kann einer Bodenspekulation vorgebeugt werden.

Der Stadt ist durchaus bewusst, dass mit Erlass der Vorkaufssatzung eine Einschränkung der Verkehrsfähigkeit des Grundstücks entsteht und insoweit die Interessenlage des Grundstückseigentümers nachteilig betroffen wird. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass es sich hierbei um wichtige gewerbliche Entwicklungsflächen für die Stadt handelt, muss diese nachteilige Betroffenheit gegenüber dem öffentlichen Interesse indes zurückstehen.

Landsberg am Lech, 18.12.2024

Doris Baumgartl  
Oberbürgermeisterin