



Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für Flächen zur Errichtung von Wegeverbindungen und Verlagerung des Bauhofs in der Gemeinde Dormitz

Aufgrund von Art 23 BayGO in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat Dormitz am 24.03.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung/Städtebauliche Maßnahme

- (1) Die Gemeinde Dormitz plant in Anlehnung an ein beschlossenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Wegeverbindungen zu entwickeln.
- (2) Die Gemeinde Dormitz plant in Anlehnung an ein beschlossenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept den Bauhof an den Ortsrand zu verlagern.
- (3) Zur Sicherung dieser Ziele erlässt die Gemeinde Dormitz eine Vorkaufssatzung.
- (4) Zur Begründung wird auf die Anlage 1, sowie auf das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Dormitz vom 04.02.2020, beschlossen am 18.02.2021 verwiesen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) An folgenden Teilen der Flurstücke der Gemarkung Dormitz wird, ein Vorkaufsrecht begründet: Fl.-Nrn. 37, 114, 115, 396/3, 116/2, 118/2, 119, 120, 120/2, 136, 138, 138/2, 139, 140, 143, 143/8, 144, 144/1, 145, 169, 172, 769/4, 772, 773, 774, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787.
- (2) An folgenden Flurstücken der Gemarkung Dormitz wird, ein Vorkaufsrecht begründet: Fl.-Nrn. 128/1, 128 und die südlich des Weges mit Fl.-Nr. 393/2 befindliche Teilfläche der Fl.-Nr. 129
- (3) Auf den beigefügten Lageplan wird verwiesen (Anlagen 2).

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung steht der Gemeinde Dormitz nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken zu.
- (2) Die Verkäuferin oder der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung der Verkäuferin oder des Verkäufers wird durch die Mitteilung der Käuferin oder des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen die Käuferin oder den Käufer als Eigentümerin oder Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihr oder ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4 Inkrafttreten der Vorkaufssatzung

Diese Satzung tritt eine Woche nach der amtlichen Bekanntmachung im Mittelungsblatt in Kraft.

§ 5 Außerkrafttreten der Vorkaufssatzung

Diese Satzung tritt außer Kraft, wenn die unter § 1 Abs. 1 und 2 dieser Satzung beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen wirksam werden oder wenn der Gemeinderat verbindlich erklärt, die städtebaulichen Maßnahmen dieser Satzung nicht weiter zu verfolgen

Dormitz, 24.03.2026


Holger Bezold
1. Bürgermeister

Anlage 1:

Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für Flächen zur Errichtung von Wegeverbindungen und Verlagerung des Bauhofs in der Ge- meinde Dormitz

Gemäß § 25 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde Dormitz, 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. Diese Tatbestandsvoraussetzungen sind wie nachfolgend näher beschrieben für die Flächen, die aufgrund der Vorkaufssatzung mit einem Vorkaufsrecht belegt werden sollen, erfüllt.

Bereich Wegeverbindungen:

Gebiet:

Die Flächen, für die ein Vorkaufsrecht im Bereich der geplanten Wegeflächen, begründet werden soll, sind in § 2 benannt und in der Anlage 2 grafisch blau bzw. grün dargestellt.

Hierbei werden lediglich Teilflächen der Grundstücke benötigt, um Wegeverbindungen herzustellen. Um zukunftsfähige Fuß- und Radwege mit der Möglichkeit zu Begegnungsverkehr errichten zu können wird mit Wegebreiten von 3 m gerechnet. In entsprechender Breite für Teilflächen soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.

Bzgl. der Fl.-Nr. 138, 139, 140, 143 und 143/8 wird mit einer Wegebreite von 6,5 m für eine Ortsstraße gerechnet (in Anlage 2 grün eingezeichnet), für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll. Ebenfalls aufgenommen ist die Schutzmantelmadonna, deren Flurnummer aufgrund der geringen Größe vollständig mit aufgenommen wurde, da das Bauwerk als spirituell sowie lokalhistorisch bedeutsames Bauwerk besondere Bedeutung hat und Verkehrsanlaufpunkt ist.

Städtebauliche Maßnahme:

Zur Stärkung der Innenentwicklung ist es wichtig, dass die vorhandenen Einrichtungen im Ortszentrum verbleiben und gestärkt werden. Dabei ist die Anbindung an ein attraktives Wegenetz für den Langsamverkehr wichtig, um die Bürgerinnen und Bürger zu innerörtlichen Wegen mit dem Rad oder zu Fuß zu bewegen, was die sozialen Bindungen, die Kommunikation sowie die Identifikation mit dem Ort stärkt.

Wegeverbindungen für den Langsamverkehr sollen in den Bereich des „grünen Bandes“ entlang des Brandbaches geschaffen werden. Hierbei werden die Ortszentren von Großdormitz und Kleindormitz besser miteinander verknüpft und auch die Wohngebiete, insbesondere im Süden, miteinander verbunden. Folgende Lückenschlüsse sind erforderlich:

- Ergänzung der bachbegleitenden, innerörtlichen Wegeverbindung zwischen Schule / Friedhof und Sebalder Straße an der Nepomukbrücke in Nord-Süd-Richtung, im nördlich an die Brücke angrenzenden Abschnitt des Brandbaches. Am westlichen Brückenkopf wird eine Treppe zum Brandbach vorgesehen und die Brücke kann an die zukünftige Wegeverbindung angeschlossen werden.

- Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr in Ost-West-Richtung von der Hauptstraße über den Brandbach zur Schule mit Anbindung an die durchgehende Wegeverbindung entlang des „Grünen Bandes“
- Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr zwischen den südlichen Wohngebieten von Großdormitz und Kleindormitz in östlicher Verlängerung der Steinwehrstraße über den Brandbach am Steinwehr mit Anbindung an die durchgehende Wegeverbindung entlang des „Grünen Bandes“; Weiterführung zum Rathaus sowie zum Ginsterweg
- Lückenschluss Wegeverbindung für den Langsamverkehr zwischen den südlichen Wohngebieten von Großdormitz und Kleindormitz in westlicher Verlängerung des Wacholderwegs mit Anbindung an die durchgehende Wegeverbindung.
- Schaffung einer Wegeverbindung zwischen der Schule und dem Edeka mit ausreichender Breite für Fuß- und Radweg mit perspektivischer Möglichkeit einer Erweiterung der Wegeverbindung für PKW-Verkehr zur Schaffung einer zweiten Zufahrt von Kleindormitz zur Staatsstraße neben der Nepomukbrücke als Ortsstraße.
- Zur Ergänzung des attraktiven Spazierwegenetze um Dormitz soll auch die Schutzmantelmadonna auf dem Kirchberg besser angebunden werden. Hierzu ist die Neuanlage einer Fußwegeverbindung von der Kirchenstraße am Ortsrand nach Norden zum Standort der Madonna vorgesehen. Dieser Weg soll als Rundweg weiter nach Nordosten mit Anschluss am Edeka-Markt fortgesetzt werden.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Erforderlichkeit):

Die Gemeinde beabsichtigt sämtliche Flächen zu erwerben, bevor jeweils bezogen auf entsprechend vollständige Wegeabschnitte Wegebaumaßnahmen eingeleitet werden. Daraus ergeben sich erhebliche Vorteile, z.B. können Fördergelder für Straßenbaumaßnahmen in Anspruch genommen werden, es besteht geringerer Abstimmungsaufwand und dadurch verbundene reduzierte Verfahrensdauern und Optimierungsmöglichkeiten der Planung unabhängig von individuellen Eigentümerwünschen. Es besteht daher ein gewichtiges öffentliches Interesse die Flächen zu erwerben, für die städtebauliche Maßnahmen geplant sind.

Die Sicherung der Schutzmantelmadonna für das gemeindlichen Eigentum, als ein besonderes Erkennungsmerkmal von lokalhistorischer, kultureller und spiritueller Bedeutung, sowie Fixpunkt für Ausflüge und Wanderungen, die Zu- und Ablauf generiert, ist ebenfalls von erheblicher Bedeutung und wird daher als erforderlich erachtet.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher die Begründung eines besonderen Vorkaufrechts durch Satzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB erforderlich, da dieses Vorkaufrecht die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erheblich erleichtert bzw. teilweise überhaupt erst ermöglicht.

Bereich Verlagerung des Bauhofs an den Ortsrand:

Gebiet:

Die Flächen, für die ein Vorkaufsrecht für einen neuen Standort des Bauhofs, begründet werden soll, sind in § 2 benannt und in der Anlage 2 grafisch orange dargestellt.

Städtebauliche Maßnahme:

Der bestehende Bauhof mit seinen umgebenden Lagerflächen liegt funktional ungünstig in der Ortsmitte. Der Einsatz von schwerem Gerät, die An- und Abfahrten von Lkw und die Ablagerungen von Material sind eine Störung und werden der prominenten Lage im Ortszentrum nicht gerecht. Durch eine Verlegung an eine günstigere Position am Ortsrand kann der Bereich in die potenzielle Entwicklungsflächen einbezogen werden.

Die in der Vorkaufsrechtssatzung vorgesehene Fläche ist dabei ein günstiger Standort, da es sich um eine Freifläche in der Umgebung zu bereits genutzten gewerblichen Flächen und landwirtschaftlichen Hallen handelt. Hierdurch entstehen im Gegensatz zu anderen denkbaren Flächen keine Konflikte bezüglich Lärm oder Zu- und Abfahrtsverkehr. Mit der Anbindung an die in Dormitz zentral liegende Staatstraße entstehen zudem keine erheblichen weitere Wege für Einsätze des Bauhofs.

Eine Verlagerung des Bauhofs schafft auch Raum für öffentliche Nutzungen im Bereich um das Rathaus und erhöht die Fördermöglichkeiten für andere Maßnahmen zur Aufwertung der Ortsmitte wie innerörtliche Wegeverbindungen, Freiräume, Parkplätze etc.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Erforderlichkeit):

Die Gemeinde beabsichtigt sämtliche Flächen zu erwerben, bevor Erschließungs- und Neubaumaßnahmen für eine Verlagerung des Bauhofs eingeleitet werden. Daraus ergeben sich erhebliche Vorteile, z.B. besteht geringerer Abstimmungsaufwand und dadurch verbundene reduzierte Verfahrensdauern und Optimierungsmöglichkeiten der Planung unabhängig von individuellen Eigentümerwünschen. Zudem können Gefahren von Rückbau bei auslaufenden Pachtverträgen vermieden werden und der Bedarf für die Einrichtung des gemeindlichen Bauhofs kann langfristig sichergestellt werden. Es besteht daher ein gewichtiges öffentliches Interesse die Flächen zu erwerben, für die städtebauliche Maßnahmen geplant sind. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher die Begründung eines besonderen Vorkaufrechts durch Satzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB erforderlich, da dieses Vorkaufsrecht die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erheblich erleichtert bzw. teilweise überhaupt erst ermöglicht.

