

**Satzung der Gemeinde Marxheim über die Begründung  
eines besonderen Vorkaufsrechts gem. 25 BauGB  
(Vorkaufssatzung)**

Vom 11.11.2021

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Marxheim folgende Satzung mit Begründung und Lageplan:

**§ 1  
Zweck der Satzung**

Nach § 25 Baugesetzbuchs (BauGB) besteht für Gemeinden zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zu erlassen. Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört u.a. folgende Maßnahme:

Beschaffung von Tausch- und Ersatzland zur Entwicklung eines Gewerbegebiets und/oder von Wohnbauflächen gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**§ 2  
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 470, 471 und 473 Gemarkung Marxheim, mit einer Fläche von 24.313 m<sup>2</sup>, 11.233 m<sup>2</sup> bzw. 16.176 m<sup>2</sup>.

**§ 3  
Besonderes Vorkaufsrecht**

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Marxheim ein besonderes Vorkaufsrecht an diesem Grundstück gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.
2. Wird innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung das Flurstück aufgelöst und ein neues Flurstück gebildet oder entsteht durch Grundstücksteilung neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmung dieser Satzung ebenfalls anzuwenden
3. Der Verkäufer hat der Gemeinde Marxheim den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marxheim, 12.11.2021



Alois Schiegg  
1. Bürgermeister

## Begründung

Die Gemeinde Marxheim kann eine außerordentlich hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen und Wohnbedarf verzeichnen. Trotz größter Bemühungen, die Innenentwicklung voranzutreiben und einen Baulückenschluss sowie eine Nachverdichtung zu verwirklichen, scheitert dies an der Verkaufswilligkeit der Eigentümer. Aus diesem Grund ist die Schaffung und Erweiterung neuen Wohnraums durch die Gemeinde Marxheim zwingend erforderlich, um diese ihr obliegende Aufgabe zu erfüllen. Selbst die bei Bauplatzverkäufen geregelte Bauverpflichtung von fünf Jahren konnte nicht verhindern, dass Baugrundstücke innerhalb kurzer Zeit an Interessenten allesamt veräußert werden.

Der Grunderwerb mit den benötigten Tausch- und Ersatzflächen soll bereits frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen und eine nachhaltige Lösung sicherzustellen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne Zugriff der Gemeinde Marxheim über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse, das die Grundstücke Fl. Nrn. 470, 471 und 473 Gemarkung Marxheim zu erwerben, um die Planungen nach den Vorstellungen und Möglichkeiten der Gemeinde voranzutreiben.

## Lageplan

Fl. Nrn. 470, 471 und 473 Gemarkung Marxheim



## Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde am 12.11.2021 in der Verwaltung der Gemeinde zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 12.11.2021 angeheftet und am ..... wieder abgenommen.

Marxheim, .....

Schiegg, Bürgermeister