

**Satzung der Gemeinde Mehring
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 6/1, 10, 10/2, 10/3, 15, 15/1, 17, 17/1, 17/2, 17/3, 19, 20, 21, 22, 23, 23/2, 23/3, 24, 25, 26/1, 30, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 31/3, 31/4, 32, 33, 33/2, 33/6, 34/4, 36, 36/5, 36/6, 40/2, 40/4, 52/11, 52/12, 52/13, 52/2, 52/3, 52/4, 53, 53/1, 55, 55/1, 56, 56/2, 56/3, 56/4, 57, 59/2, 59/3, 60, 60/2, 61, 61/1, 61/2, 61/3, 64/2, 64/3, 185, 185/1, 201, 201/3, 201/4, 203, 203/3, 203/4, 203/5, 203/6, 203/7, 203/8, 208, 213, 213/2, 218/2, 219 (vollständig) und Fl.Nrn. 6, 7, 26, 29, 31/1, 31, 64, 65, 161, 198 (teilweise) jeweils der Gemarkung Mehring. Das Satzungsgebiet ist in dem Lageplan (**Anlage**) rot umgrenzt.

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

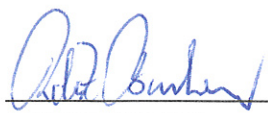
Der Gemeinde Mehring steht an den Grundstücken in dem in § 1 bezeichneten Geltungsbereich ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

09. Sep. 2024

Mehring, den _____


Robert Buchner
Erster Bürgermeister



Begründung:

1. Ausgangslage und städtebaulicher Handlungsbedarf

Die Gemeinde Mehring beabsichtigt, den Ortskern Mehring städtebaulich aufzuwerten und zum Teil neu zu strukturieren um die langfristige Funktionsfähigkeit des historischen Ortszentrums zu gewährleisten. Um dem trading-down-Effekt beispielsweise durch Leerstand von Bestandsgebäuden entgegenzuwirken sollen insbesondere unterschiedlichste Wohnraumangebote geschaffen und die soziale Infrastruktur ausgebaut werden.

Bei den von der Vorkaufsrechtssatzung umfassten Grundstücken nach § 1 der Satzung handelt es sich um teilweise leerstehende, untergenutzte bzw. brach liegende Grundstücke mit zum Teil stark sanierungsbedürftigen Gebäuden in zentraler Lage der Gemeinde Mehring.

Baukulturell repräsentiert ein Teil der Gebäude die Mehringer Siedlungsgeschichte. Mit dem ehemaligen Gasthof besteht vis-a-vis des Rathauses und der Schule ein heute leerstehender Vierseithof, in dem zwischen 1925 und 2009 durchgehend das rege Vereinsleben der Gemeinde stattfinden konnte.

Das derzeit in Aufstellung befindliche Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Mehring mit integrierten vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Ortsteil Mehring stellt in seiner Entwurfsfassung bereits aufgrund der vorhandenen sozialen und öffentlichen Infrastruktur aber auch aufgrund seiner historisch bedeutsamen Funktionen die wichtige Bedeutung des Ortsteils Mehring für die Gesamtgemeinde fest.

Gleichzeitig warnt der Bericht davor, dass die Gefahr besteht, durch die Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels und demographischer Veränderungen die hohe städtebauliche, baukulturelle und siedlungshistorische Qualität, die das gesellschaftliche Leben des Dorfes stärken und tragen, sukzessive zu verlieren. Weiterer Verfall und/oder ungebremste und nicht geplante Investitionen können zu einem weiteren Verlust historisch bedeutsamer und identitätsstiftender Strukturen führen. Dies möchte die Gemeinde im allgemeinen öffentlichen Interesse vermeiden, indem sie ihre kommunale Planungshoheit aktiv mit dem Einsatz städtebaulicher Instrumente wie u.a. dieser Vorkaufsrechtssatzung ausübt.

Die Gemeinde möchte mit einer städtebaulichen Aufwertung von Mehring Ort zudem langfristig eine nachhaltig funktionsfähige und identitätsstiftende Ortsmitte mit den erforderlichen Nutzungen sichern, qualitativ stärken und an aktuelle sowie künftige Anforderungen anpassen. Dazu zählen auch Anpassungen an den Klimawandel und die sich daraus ergebenden Notwendigkeiten u.a. in Bezug auf das Vermeiden von Hitzeinseln und das Gewährleisten von Versickerung auch und insbesondere beim vermehrten Auftreten von Starkregenereignissen. So soll bspw. langfristig der Anteil bzw. der Beitrag regenerativer Energien z.B. durch PV-Anlagen auf neuen und sanierten Gebäuden erhöht werden und eine klimagerechte Entsiegelung und Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen erfolgen.

Auf der anderen Seite bestehen ganz konkrete Handlungserfordernisse, die sich aus dem Strukturwandel und der demographischen Veränderung für die Gemeindeverwaltung ergeben. Eine ausreichende Kinderbetreuung soll vor Ort ebenso sichergestellt werden, wie ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot für ältere Mitbürger. Zudem benötigt die Gemeinde Mehring Flächen zur Ausgestaltung ihres neuen Gemeindezentrums. Vor allem ein barrierefreies Bürgerbüro ggf. mit Bücherei, welche Arbeitsräume (ggf. für VHS oder Musikschule) und ein barrierefrei zu erreichender Sitzungssaal mit unmittelbarer räumlicher Anbindung an das bestehende Rathaus sollen langfristig die Funktionsfähigkeit des Gemeindezentrums stärken und sichern. Um den Flächenverbrauch insgesamt zu reduzieren, sollen funktionale Synergien genutzt werden. Standortzusammenlegungen synergetischer Nutzungen, wie bspw. Bauhof und Freiwillige Feuerwehr, können diesbezüglich einen Beitrag leisten.

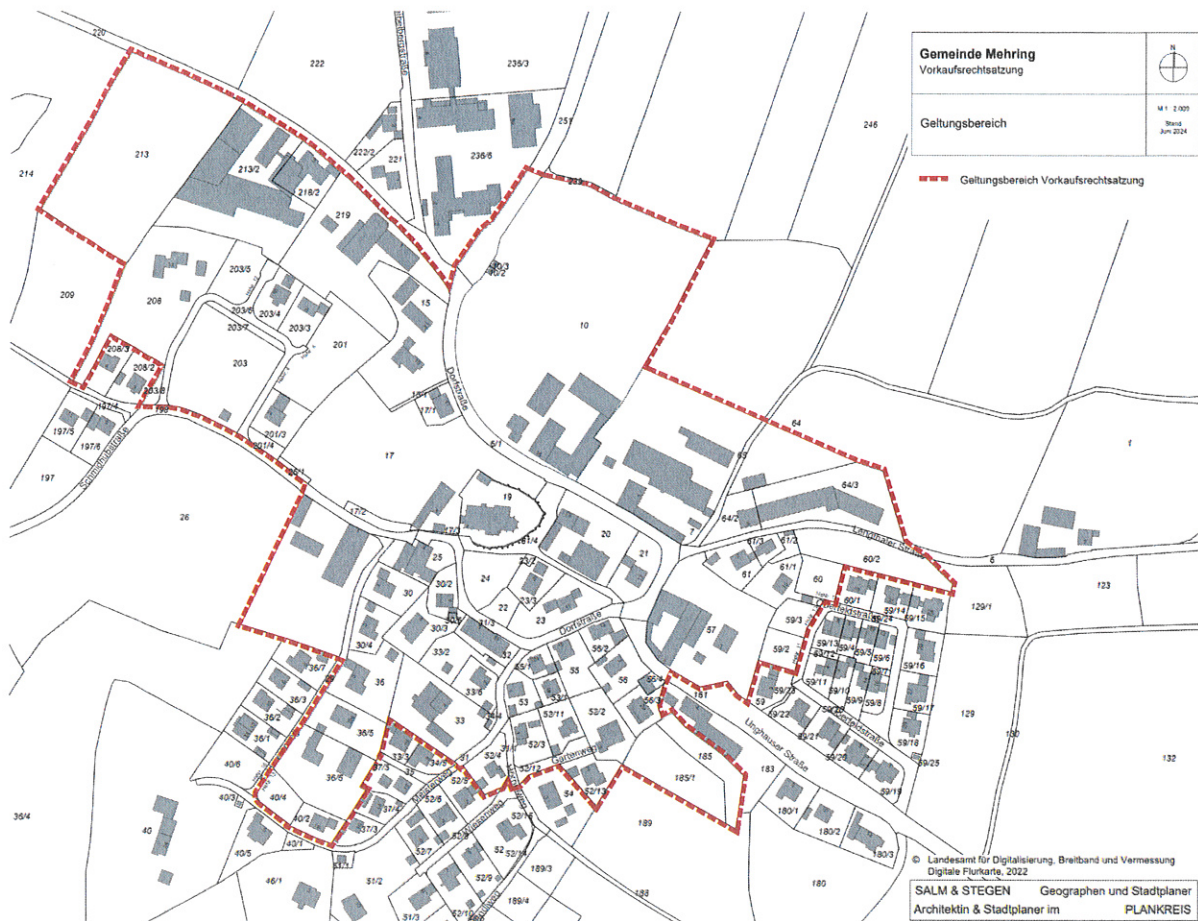
Durch Investitionen in den Bestand werden zudem Immobilienwerte gestärkt. Die städtebauliche Entwicklung soll unter größtmöglichem Erhalt des Gebäudebestandes bzw. der Baustruktur und einer qualitätsvollen Gestaltung erfolgen. Freiflächen sollen u.a. entsiegelt und in Verbindung mit einer sachgerechten und barrierefreien Durchwegung ggf. neu geordnet und so langfristig als Qualität gesichert werden. Dazu gehört auch eine der Ortsmitte angemessene und der Mobilitätswende dienende Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Im Zusammenspiel mit einem Teil der im Satzungsgebiet befindlichen Grundstücken wird eine funktionale Neuordnung der Ortsmitte angestrebt.

2. In Betracht gezogene städtebauliche Maßnahmen

Die Gemeinde Mehring zieht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich der Satzung u.a. nachfolgend genannte städtebaulichen Maßnahmen in Betracht:

- ☐ Aufstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes,
- ☐ Vorbereitende Untersuchungen zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes um die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB zu legen,
- ☐ Entwicklung einer städtebaulichen Rahmenplanung um ein abgestimmtes Nutzungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtebauliche Planung) für die Bereiche Schule, Ortseingangssituation, Dorfanger, ehemaliges Gasthaus, bestehende Landwirtschaft, bestehendes Gewerbe und Bauhofgrundstücke unter Einbeziehung der Grundeigentümer zu erarbeiten,
- ☐ Festsetzung von öffentlichen sowie gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen, Versorgung, Durchwegungen und Freiräumen sowie einer diversifizierten Wohnfunktion durch Bauleitplanung um die Funktionsfähigkeit und -vielfalt der Ortsmitte langfristig und nachhaltig zu sichern,

- ☐ Einsatz liegenschaftspolitischer Instrumente u.a. durch Erwerb von Teilflächen und bodenordnerischer Maßnahmen bspw. i.V.m. Tauschflächen,
- ☐ Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch Bauleitplanung,
- ☐ Entwicklung eines Strukturkonzeptes, mit welchem die Möglichkeiten aufgezeigt werden, welche leerstehenden oder untergenutzten Liegenschaften im Satzungsgebiet für welches zukünftige Wohnraum- und Zielgruppenangebot am geeignetsten sind.



Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Mehring gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB