

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Kirchanschöring  
für den Bereich**

**der Flurnummern 47/5 und 54/3 der Gemarkung Kirchanschöring (Bahnhofstr. 12)**

Die Gemeinde Kirchanschöring erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 16.05.2019 folgende

**Vorkaufsrechtssatzung**

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

**§ 1 Satzungsgebiet**

Der Geltungsbereich betrifft den Bereich des Anwesens Bahnhofstraße 12 in Kirchanschöring und umfasst die Flurnummern 47/5 und 54/3 der Gemarkung Kirchanschöring. Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan rot markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Vorkaufsrecht**

1. Die Gemeinde Kirchanschöring zieht in Betracht und beabsichtigt im Satzungsgebiet, die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Flächen für günstige Mietwohnungen, öffentlicher Grünflächen, Gastronomie sowie Gemeinschafts- bzw. Büroflächen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Kirchanschöring ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 genannten Grundstücken zu.
2. Der Verkäufer hat der Gemeinde Kirchanschöring den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Kirchanschöring, den 17.05.2019

Gemeinde Kirchanschöring

Hans-Jörg Birner

Erster Bürgermeister





## Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung

Die Gemeinde **zieht** im Bereich des Anwesens Bahnhofstraße 12 städtebauliche Maßnahmen **in Betracht**.

Es handelt sich bei diesem Gebiet, um ein teilweise mit einem ehemaligen Gasthof bebautes Grundstück mit 1.121 qm (Fl.Nr. 54/3) und mit 297 qm großem Biergartenbereich (Fl.Nr. 47/5). Unmittelbar westlich liegt der Bahnhof Kirchanschöring, südlich, östlich und nördlich besteht überwiegend Wohnbebauung, teils mit Mehrfamilienhäusern. Das Ortszentrum befindet sich etwa 300 m entfernt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchanschöring-Nord“, der für die Fl.Nr. 54/3 der Gemarkung Kirchanschöring und für Fl.Nr. 47/5 der Gemarkung Kirchanschöring ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt.

Der ehemalige Gasthof ist mit einem eingeschossigen Überbau über die Rupertistraße mit dem südlich auf Fl.Nr. 46/3 stehenden Gebäude baulich verbunden, wodurch sich für den vom Bahnhof kommenden Besucher ein Tor in die Ortschaft eröffnet.

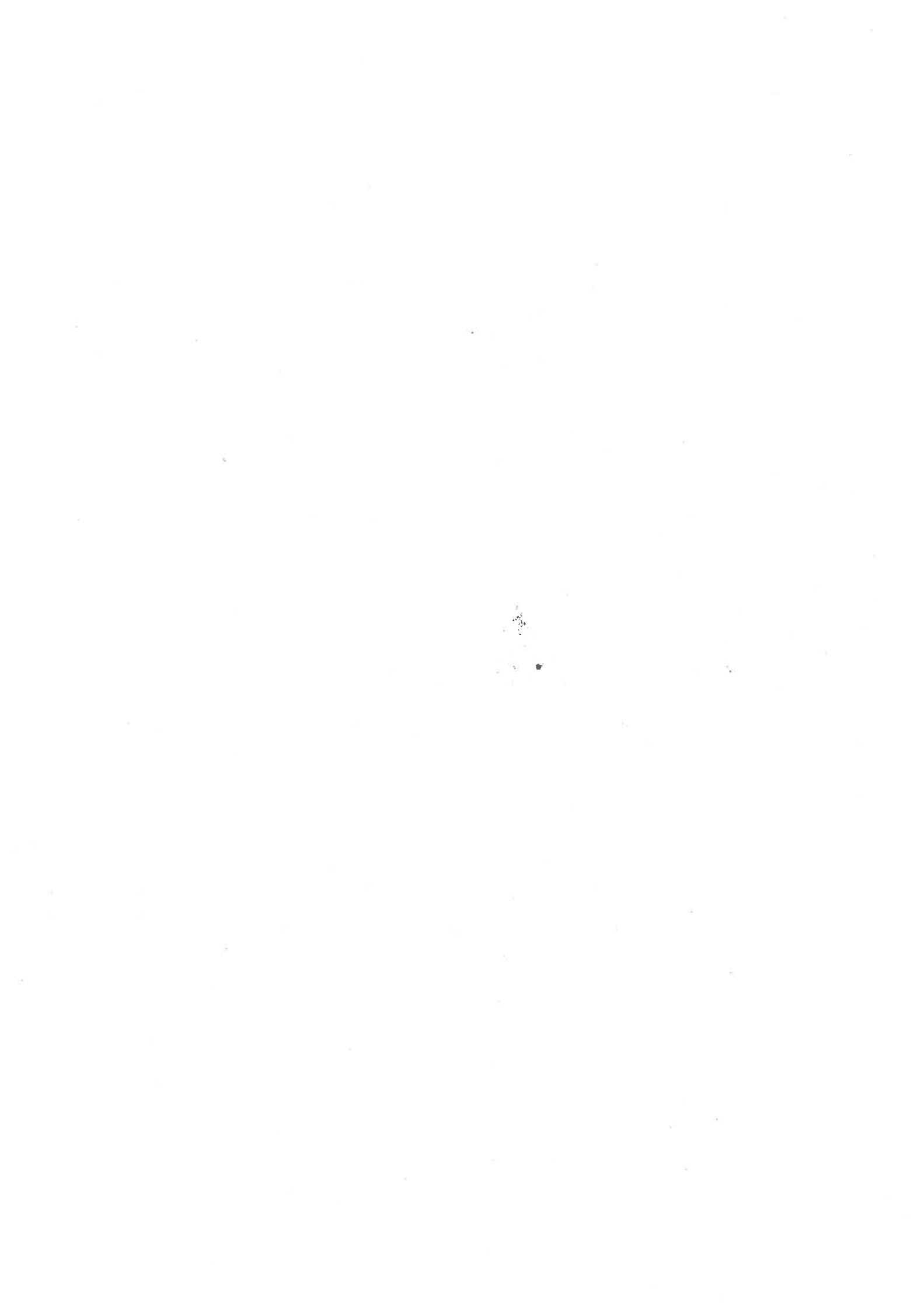
Bei einem etwaigen Ersatzneubau müsste dieser gleiches Volumen und gleiche Dachform aufweisen. Dies sichert jedoch nicht die bestehenden baulichen Qualitäten d.h. es besteht das Risiko, dass die jetzige architektonische Einheit aus Bahnhof und den beiden Torbauten verloren ginge. Dies ist nicht Ziel der Gemeinde. Zudem soll die dahinterliegende Fläche einheitlich städtebaulich weiter entwickelt werden. Dies ist nicht nur notwendig, um eine Bebauung in Art und Maß städtebaulich verträglich zu erzielen.

Das Erdgeschoss mit den vorhandenen großen Fenstern und dem direkten Zugang zum ehemaligen Biergarten im Westen und zum Bahnhof könnte wieder als Gaststätte oder als Gemeinschaftsraum, ggfs. auch als Co Working Space, Nutzen stiften.

Aufgrund seiner wichtigen Stellung im Ort gegenüber des Bahnhofs und aufgrund der Herausforderung einer modellhaften qualitätvollen Sanierung und Umnutzung eines ortsbildprägenden Ensembles sowie einer möglichen Nachverdichtung im östlichen Teil bietet sich diese Fläche in besonderer Weise für alternative Wohnformen an (vgl. Ortsentwicklungskonzept 2018). Der Erwerb durch die Gemeinde kann eine ortsbildgerechte Pflege des Anwesens an dieser bedeutsamen Stelle im Ort sicherstellen.

Die derzeitige Struktur lässt befürchten, dass durch mehrere Einzelerschließungen ein erheblicher Flächenverbrauch stattfinden wird. Ziel ist es insoweit, die Baufläche einer möglichst **flächensparenden** aber auch verkehrlich funktionierenden (Binnen-) Erschließung zu ordnen. Dies ist ein Grund für den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung, da ein Flächenerwerb durch die Gemeinde **geeignet** ist, die Umsetzung einer gebiets- und verkehrsbezogenen Erschließung deutlich zu **fördern und zu erleichtern**.

In der Gemeinde Kirchanschöring besteht ein erheblicher Bedarf an Mietwohnraum für Bevölkerungsschichten mit mittleren und niedrigeren Einkommen. Es ist verfassungsrechtlich (Art. 106 Abs. 2 BV) und städtebaulich (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Aufgabe der Gemeinde, solche Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Die besondere Eignung der Fläche ergibt sich aus dem städtebaulichen Ortsentwicklungskonzept 2018 der Planerinnen Seeholzer und Häupl, der hier zentral gelegene Mietwohnungen und einsehbare Grünflächen **in Betracht zieht**. Da jedoch die Möglichkeit in der Gemeinde, über Bebauungspläne verbindliche Vorgaben zu machen, sehr eingeschränkt ist, wird die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels durch den Flächenerwerb der Gemeinde deutlich **erleichtert**. Während Private naturgemäß darauf



ausgerichtet sind, den **maximalen Gewinn** zu realisieren, kann die Gemeinde im Rahmen eines Flächenerwerbs und etwaiger staatlicher Förderungen (z.B. KommWFP) eine Bebauung umsetzen, die sich gerade daran orientiert, günstige Mietwohnungen für die Bevölkerung zu realisieren. Somit besteht ein Sicherungsbedürfnis, das erst und nur durch die Vorkaufsrechtssatzung umgesetzt werden kann.

Zentrumsnaher Mietwohnraumbedarf besteht im Übrigen in Kirchanschöring auch für ein behinderten- und seniorengerechtes Wohnen und für junge Menschen, insbesondere für die die im Ehrenamt engagiert sind. Auch solche städtebaulichen notwendigen Maßnahmen zur Sicherung einer ausgewogenen Sozialstruktur, sind auf eigenen Grundstücken der Gemeinde deutlich leichter umzusetzen, als durch bauleitplanerische Vorgaben, die letztlich gegen den Willen des Privaten nicht umgesetzt werden können. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung strebt die Gemeinde im Schwerpunkt die Realisierung einer Bebauung mit öffentlichen Mietwohnungen und einsehbarer **Grünflächen** an.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für **geeignet und erforderlich**, um auf der genannten Flurnummer die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu **sichern** und um zukünftig tatsächlich zentrumsnahe Mietwohnungen und öffentliche Grünflächen schaffen zu können. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke **erleichtern** und beschleunigen.

Kirchanschöring, den 17.05.2019

Gemeinde Kirchanschöring

Hans-Jörg Birner

Erster Bürgermeister





A

Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung:

