

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Kirchanschöring für den Bereich der Flurnummern 26, 26/1 und 37 der Gemarkung Kirchanschöring**

**(Dorfplatz 6)**

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 Dorfplatz 6 und umfasst die Fl.Nrn. 26, 26/1 und 37 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 einer Nahversorgung, eines Gasthauses, günstiger Mietwohnungen, von Kfz-Stellplätzen und der Erhalt wichtiger ortsbaulicher Identitäten. 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 Dorfplatz 6 städtebauliche Maßnahmen **in Betracht**.

Es handelt sich bei diesem Gebiet um teilweise bebaute Grundstücke mit 3.012 qm. Im südlichen Grundstücksteil besteht ein ehemaliger Landgasthof mit Gästezimmern sowie eine ehemalige Metzgerei, die im Zusammenhang mit der umliegenden bereits bestehenden Bebauung einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll. Unmittelbar südlich liegen der Dorfplatz mit öffentlicher Grünfläche sowie Wohngebäude. Auf der Westseite besteht ein Produktions- und Verwaltungsgebäude nebst Verkaufsgeschäft eines Bekleidungsherstellers. Östlich finden sich Wohngebäude sowie eine große private Grünfläche. Auf der Nordseite sind ebenfalls Wohngebäude errichtet. In Gehentfernung befinden sich das Rathaus, die Kirche mit Pfarrheim, die Bücherei sowie eine Gaststätte mit Bürgersaal. Aufgrund der zentralen Lage kommt dem Bestand eine ortsbildprägende Bedeutung zu.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchanschöring Nord“, der für die Fl.Nr. 26, 26/1 und 39 ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt.

Bei etwaigen Ersatzneubauten und Umbauten besteht das Risiko, dass mutmaßlich Eigentumswohnungen und private, hochpreisige Mietwohnungen entstehen. Dies ist nicht Ziel der Gemeinde. Viel-mehr sollen die Flächen für günstige Mietwohnungen im Sinne einer nachhaltigen und sozial-verträglichen, ggfs. verdichteten Innenentwicklung und einer Stärkung der räumlichen Qualitäten im Ortskern gesichert werden.

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 Vorkaufsrechtssatzung, da ein Flächenerwerb durch die Gemeinde geeignet ist, die Umsetzung einer gebiets- und verkehrsbezogenen Erschließung deutlich zu **fördern und zu erleichtern**.

Die Grundstücke sind aufgrund ihrer Zentrumslage besonders geeignet, um die an dieser Stelle über Jahrzehnte bestehende Nahversorgung der Bevölkerung und Treffpunkt als Dorfplatz mit Gasthaus wieder aufleben zu lassen. Hierbei sind die heutigen Bedürfnisse, insbesondere an einer einfachen Erreichbarkeit mit Kfz nebst Stellplätzen durch die Gemeinde leichter zu verwirklichen, als eine nur auf die Grundstücke bezogene Planung eines Privaten. Die Gemeinde kann als Eigentümerin der Grundstücke die Planungen losgelöst von heutigen Grundstücksgrenzen nach Süden in einem flächenmäßig großzügigeren Umgriff vorantreiben als ein Privater. Das Vorkaufsrecht ermöglicht damit eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Generationen im Ortskern. Hierbei kann die Gemeinde die wichtigen ortsbaulichen Identitäten erhalten und in einem zeitgemäßen Kontext planen.

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 **in Betracht zieht**. Diese könnten insbesondere im nördlichen Grundstücksteil im Sinne der Innenentwicklung entstehen. 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 Sicherheitsbedürfnis, das erst und nur durch die Vorkaufsrechtssatzung umgesetzt werden kann.

Mietwohnraumbedarf im Ortszentrum 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 an.

Zusammenfassend sind diese Grundstücke in **besonderem Maße** geeignet, unterschiedliche, gemeindliche im Ortszentrum erwünschte Nutzungen zu ermöglichen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherheitmittel jedoch für **geeignet und erforderlich**, um auf den 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





Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung



