

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Kirchanschöring für den Bereich der Flurnummer 39 der Gemarkung Kirchanschöring (Kirchplatz 2)

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 Kirchplatz 2 in Kirchanschöring und umfasst die Fl.Nr. 39 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 den sozialen Wohnungsbau, öffentlicher Grünflächen sowie sozialer Einrichtungen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Kirchanschöring ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an dem in § 1 genannten Grundstück 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 zwischen dem Kirchplatz, dem Georg-Rinser-Weg und dem Haus der Begegnung (Georg-Rinser-Weg 3) städtebauliche Maßnahmen **in Betracht**.

Es handelt sich bei diesem Gebiet, das zwischen den vorbezeichneten Flächen liegt, um ein teilweise bebautes Grundstück mit 3.190 qm. Im westlichen Grundstücksteil liegt eine große unbebaute Freifläche, die im Zusammenhang mit der umliegenden bereits bestehenden Bebauung einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll. Die Straße von Waging bzw. Traunstein stößt unmittelbar auf das Grundstück, dem städtebaulich somit eine Tor- bzw. Begrüpfungsfunktion zukommt. Südlich der Fläche errichtete die gemeindliche Wohnungsbaugesellschaft 2017 das „Haus der Begegnung“ mit neun seniorengerechten Wohnungen, eine Ambulante Wohngemeinschaft für Senioren und Behinderte, einem Gemeindesaal, dem gemeindlichen Sozialbüro und einer Allgemeinanzpraxis. In Gehentfernung befinden sich westlich der Fläche die Kirche mit Pfarrheim, die Bücherei sowie eine Gaststätte mit Bürgersaal.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, so dass das Risiko besteht, dass sich innerhalb der vorbezeichneten Fläche nach etwaigen Grundstücksteilungen eine regellose, durch einzelne Bauvorhaben bestimmte städtebauliche Entwicklung umsetzt. Dies ist nicht Ziel der Gemeinde. Vielmehr soll die Fläche einheitlich städtebaulich entwickelt werden. Dies ist nicht nur notwendig, um eine Bebauung, die in Art und Maß städtebaulich verträglich sein muss, zu entwickeln. Insbesondere auch die notwendige Erschließungsmaßnahmen über die Ortsdurchfahrt „Kirchplatz“, noch dazu im Kurvenbereich mit eingeschränkten Sichtverhältnissen, müssen sinnvoll sein. 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**.

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 Häupl und Seeholzer, der hier zentral gelegene Mietwohnungen und öffentliche Grünflächen **in Betracht zieht**. Da jedoch die Möglichkeit in der Gemeinde, über Bebauungspläne verbindliche Vorgaben zu machen, sehr eingeschränkt sind, 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.

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 mittels Bebauungsplan in der Gemeinde, 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 **öffentlicher 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.

Kirchanschörling, den 17.05.2019

Gemeinde Kirchanschörling

Hans-Jörg Birner
Erster Bürgermeister



Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung

