

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

der Flurnummern 46/5 und 46/6 der Gemarkung Kirchanschöring (Rupertistr. 5 und 7)

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 der Anwesen Rupertistraße 5 und 7 in Kirchanschöring und umfasst die Flurnummern 46/5 und 46/6 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. 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 der Anwesen Rupertistr. 5 und 7 städtebauliche Maßnahmen **in Betracht**.

Es handelt sich bei diesem Gebiet, um ein teilweise mit Wohngebäuden und teils leerstehenden Werkstattgebäude bebaute Grundstücke mit 1.105 qm (Fl.Nr. 46/5) bzw. 687 qm (Fl.Nr. 46/6). Etwa 100 Meter westlich liegt der Bahnhof Kirchanschöring, südlich, östlich, nördlich und westlich besteht überwiegend Wohnbebauung, teils mit Mehrfamilienhäusern. Das Ortszentrum befindet sich etwa 250 Meter entfernt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchanschöring Nord“, der für die Fl.Nrn. 46/5 und 46/6 der Gemarkung Kirchanschöring ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt.

Bei etwaigen Ersatzneubauten besteht das Risiko, dass mutmaßlich Eigentumswohnungen und private, hochpreisige Mietwohnungen entstehen. Dies ist nicht Ziel der Gemeinde. Vielmehr sollen die Flächen für günstige Mietwohnungen im Sinne einer nachhaltigen und sozialverträglichen, 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**.

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**. 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.

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 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 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

