

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Iffeldorf für das Grundstück mit der Flurnummer 333/4 in der Heuwinklstraße

Die Gemeinde Iffeldorf erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.2019 folgende

Vorkaufsrechtssatzung

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

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich betrifft das Grundstück samt Wohnhaus mit der Flurnummer 333/4 der Gemarkung Iffeldorf. Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan blau markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau, Flächen für ein Fördermodell zur Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und für die Vergabe von Wohnraum nach sozialen Kriterien. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Iffeldorf ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 genannten bebauten und unbebauten Grundstücken zu, soweit sie sich im Umgriff des Satzungsgebietes befinden und nicht bereits im Eigentum der Gemeinde Iffeldorf sind.
- (2) Der Verkäufer hat der Gemeinde Iffeldorf den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Iffeldorf, den 23.01.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hubert Kroiß', written over a faint, illegible stamp or background.

Hubert Kroiß
Erster Bürgermeister
Gemeinde Iffeldorf

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Iffeldorf für das Grundstück mit der Flurnummer 333/4 in der Heuwinklstraße

Für den Bereich der Flurnummern 330/3, 333/5 (beide im Eigentum der Gemeinde) und 333/4 (Privatbesitz) der Gemeinde Iffeldorf wird von der Gemeinde in Betracht gezogen, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die dortigen Flächen für Wohnen im Alter und „bezahlbares Wohnen unter sozialen Gesichtspunkten“ zu entwickeln.

Durch eine Vorkaufsrechtssatzung soll die geplante städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Für diese Fläche besteht ein starkes Sicherheitsbedürfnis, das durch die satzungsgemäß gegebene Steuerungsfähigkeit der Gemeinde im Sinne einer zielgerichteten Innenentwicklung gewahrt werden soll.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst das Grundstück Fl.-Nrn.333/4 der Gemarkung Iffeldorf (Satzungsgebiet). Das Gebiet betrifft eine Fläche von insgesamt etwa 487 m². Der Geltungsbereich wird räumlich im Westen und Norden durch gemeindeeigene Grundstücke begrenzt, im Osten durch ein Wohngrundstück und im Süden durch die Heuwinklstraße.

Die Fläche im Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt, einen Bebauungsplan gibt es für diese Fläche noch nicht. Auf der Fläche befindet sich aktuell ein kleines Einfamilienhaus mit Garage.

Die Gemeinde verfolgt für das Satzungsgebiet eine Entwicklung der Flächen im Sinne eines doppelten Entwicklungsziels:

1. Schaffung von Sonderflächen für „Wohnen im Alter“, und
2. Schaffung von Wohnflächen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Entwicklungsziele sollen durch ein Fördermodell zur Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur erreicht werden. Die Wohnraumvergabe soll dabei vor allem nach sozialen Kriterien an die einkommensschwächere und weniger begüterte Bevölkerung erfolgen.

Die Entwicklungsziele für das Satzungsgebiet sind Konsequenz der aktuellen Bedarfssituation, der demographischen Entwicklung und der enormen Kostensteigerungen im Wohnsektor in der Gemeinde. Der Gemeinde liegen aktuell XY Anträge auf Zuteilung einer Wohnung im Rahmen des sozialen/sozialverträglichen Wohnungsbaus sowie 51 Bewerbungen auf Wohnbaugrundstücke im Rahmen des gemeindlichen Einheimischenmodells vor. Von den 51 Bewerbern um ein Grundstück im Einheimischenmodell konnten Ende 2018 nur 9 Bewerber mit einem Baugrundstück versorgt werden. Nach Einschätzung der Gemeinde ist darüber hinaus auch mittel- bis langfristig mit weiterem Bedarf — vor allem an „bezahlbarem“ Wohnraum — zu rechnen. Die

prognostizierte demographische Entwicklung erfordert in Verbindung mit den immer weiter steigenden Kosten für Grund und Boden zusätzliche Berücksichtigung der älteren und einkommensschwächeren Mitbürgerinnen und Mitbürger.

Die Fläche im Satzungsgebiet ist für die geplanten Nutzungen besonders geeignet, da sie in ortszentraler und bestens angebundener Lage kurze Wege zu allen Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens bietet. Die Entwicklung dieser Flächen hat für die Gemeinde Vorrang gegenüber der Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen, auch weil sie teilweise bereits im Eigentum der Gemeinde stehen.

Die Fläche eignen sich mithin nach Ansicht der Gemeinde für eine Nutzung gemäß den vorstehenden gemeindlichen Entwicklungszielen in besonderem Maße, da auf dem Gelände ein Nutzungsmix aus „Senioren-Wohnen“ und „Mehrgenerationen-Wohnen“ realisiert werden könnte. Insbesondere eignet sich die Fläche aufgrund der Lage und der bisher vorhandenen baulichen Nutzung auch zur Realisierung von Geschosswohnungsbau (im Rahmen eines sozialen Wohnungsbaus), der harmonisch eingefügt werden kann. Insoweit können hier auch verschiedene Formen von Wohnnutzungen kombiniert und einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden.

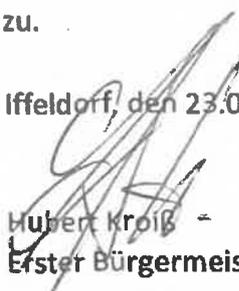
Die Gemeinde wird diese städtebauliche Entwicklungskonzeption bis Ende 2019 durch das Büro AGL (Frau Prof. Dr. U. Pröbstl) überschlägig beurteilen lassen. Ein erster Austausch hierzu verlief bestätigend für die geplante künftige Entwicklung.

In Konsequenz dieser Eignung der Flächen für eine Entwicklung gemäß den gemeindlichen Entwicklungszielen soll das nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück (Fl.-Nr. 333/4) für eine entsprechende zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen.

Da das Satzungsgebiet bauplanungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen ist, ist für eine Realisierung der gemeindlichen Planungsziele in diesem Bereich eine Bauleitplanung notwendig. Mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde daher sicherstellen, dass die Fläche, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde steht (betrifft Grundstück Fl.-Nr. 333/4, Gemarkung Iffeldorf), zukünftig tatsächlich entsprechend den Entwicklungszielen und der angestrebten Planung genutzt wird. Durch den Zugriff auf die Fläche im Vorkaufsfall kann die Gemeinde die entsprechenden Flächen einer entwicklungszielkonformen Nutzung zuführen. Die Satzung dient insofern der Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit der beabsichtigten Bauleitplanung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Iffeldorf für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung vom XX.YY.2019 bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

Iffeldorf, den 23.01.2019


Hubert Kroiß -
Erster Bürgermeister