

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Iffeldorf für den Bereich der Flurnummern 69 und 71 in der Hofmark

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 den Bereich zweier landwirtschaftlicher Hofstellen und umfasst die Fl.-Nrn. 69 und 71 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 Sonderflächen (Seniorenwohnen, Hotel, Gewerbe) und 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 23.01.2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. 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 den Bereich der Flurnummern 69 und 71 in der Hofmark

Für den Bereich der beiden landwirtschaftlichen Hofstellen in der Hofmark der Gemeinde Iffeldorf wird von der Gemeinde in Betracht gezogen, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die dortigen Flächen für eine „Mehrfachnutzung“ 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 die Grundstücke Fl.-Nrn. 69 und 71 (jeweils vollständig) der Gemarkung Iffeldorf (Satzungsgebiet). Das Gebiet betrifft eine Fläche von insgesamt etwa 8.200 m².

Der Geltungsbereich wird räumlich im Norden und Osten durch Wohngrundstücke, im Süden und Westen durch die Staatsstraße St. 2038 bzw. die Osterseenstraße begrenzt.

Die Flächen im Satzungsgebiet sind im Flächennutzungsplan derzeit als „Dorfgebiet“ dargestellt, einen Bebauungsplan gibt es für diese Flächen noch nicht.

Auf den Flächen befindet sich aktuell ein nicht unwesentlicher Gebäudebestand mit verschiedenen Baukörpern und Baumassen (mehrstöckige Einfirsthöfe mit mehreren Nebengebäuden sowie diverse Schuppen und Lagergebäude).

Das landwirtschaftliche Gebäude auf Flur-Nr. 69 wird noch im Vollerwerb landwirtschaftlich genutzt, die Gebäude/Stallungen/Nebengebäude auf Flur-Nr. 71 sind Großteils untervermietet, Landwirtschaft wird dort seit 2006 nicht mehr betrieben.

Die Gemeinde verfolgt für das Satzungsgebiet eine Entwicklung der Flächen im Sinne eines doppelten/mehrfachen 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)
3. Schaffung von Flächen zur Ergänzung des vorhandenen Übernachtungsangebotes (Hotel) und zum Ausbau der ortszentralen Infrastruktur (Gewerbe).

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 und der enormen Kostensteigerungen im Wohnsektor in der Gemeinde. Der Gemeinde liegen aktuell einige formlose 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 Flächen im Satzungsgebiet sind für die geplanten Nutzungen besonders geeignet, da sie in ortszentraler und bestens angebundener Lage kurze Wege zu allen Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens bieten. Die Entwicklung dieser Flächen hat für die Gemeinde Vorrang gegenüber der Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen.

Die Flächen 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 in der Ortsmitte der Gemeinde und der bisher vorhandenen baulichen Nutzung auch zur Realisierung von Geschosswohnungsbau (im Rahmen eines sozialen oder genossenschaftlichen Wohnungsbaus), der harmonisch in die von Einfirsthöfen geprägte Hofmark 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 sollen die überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke 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 Flächen, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde stehen (betrifft Grundstücke Fl.-Nr. 69 und 71, jeweils Gemarkung Iffeldorf, zusammen ca. 8.088m²), zukünftig tatsächlich entsprechend den Entwicklungszielen und der angestrebten Planung genutzt werden. Durch den Zugriff auf die Flächen 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 20.01.2020 bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

Iffeldorf, den 23.01.2020

Hubert Kroiß

Erster Bürgermeister