

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Iffeldorf für den Bereich der Flurnummern 94, 94/1, 94/2, 95, 96, 96/1, 97, 239/2, 239/17 und 239/3 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 13.12.2023 folgende

Vorkaufsrechtssatzung

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

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich betrifft den Bereich der Fl.-Nrn. 94, 94/1, 94/2, 95, 96, 96/1, 97, 239/2, 239/17 und 239/3 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 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, 14.12.2023

Hans Lang



Erster Bürgermeister
Gemeinde Iffeldorf

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Iffeldorf für den Bereich der Flurnummern 94, 94/1, 94/2, 95, 96, 96/1, 97, 239/2, 239/17 und 239/3 in der Hofmark

Für den Bereich der beiden Grundstücke mit Wohngebäuden in der Hofmark der Gemeinde Iffeldorf wird von der Gemeinde in Betracht gezogen, 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. 94, 94/1, 94/2, 95, 96, 96/1, 97, 239/2, 239/17 und 239/3 jeweils vollständig) der Gemarkung Iffeldorf (Satzungsgebiet). Das Gebiet betrifft eine Fläche von insgesamt etwa 4.200 m².

Der Geltungsbereich wird räumlich im Norden und Osten durch die Staatsstraße St. 2038, im Süden durch Grundstücke mit Wohnbebauung begrenzt.

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

Auf den Flächen befindet sich aktuell ein nicht unwesentlicher Gebäudebestand mit verschiedenen mehrstöckigen Gebäuden.

Die Gebäude werden derzeit als Pfarrhof bzw. Wohngebäude für den Pfarrer genutzt.

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

1. 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)
2. Schaffung von Flächen zur Erhaltung des Ortsbildes, Sicherung der Ortsmitte und Erhalt des Ensembles.

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 vor.

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 „Sozialgerechtes-Wohnen“ realisiert werden könnte.

Insoweit können hier auch verschiedene Formen von Wohnnutzungen kombiniert und einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden.

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.

Mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde daher sicherstellen, dass die Flächen, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde stehen (betrifft Grundstücke Fl.-Nr94, 94/1, 94/2, 95, 96, 96/1, 97, 239/2, 239/17 und 239/3, jeweils Gemarkung Iffeldorf, zusammen ca. 4.200 m²), 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.

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