

Gemeinde Iffeldorf
Staltacher Straße 34
82393 Iffeldorf

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Iffeldorf für das Grundstück mit der Flurnummer 27/2 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 das Grundstück samt Wohnhaus mit der Flurnummer 27/2 der Gemarkung Iffeldorf. Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan blau markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

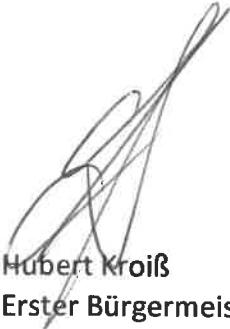
§ 2 Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt im Satzungsgebiet, die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Ausweich-/Ergänzungsflächen für das benachbarte Gemeindezentrum (Hotel, Parken). 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, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

**Hubert Kroiß
Erster Bürgermeister
Gemeinde Iffeldorf**

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Iffeldorf für das Grundstück mit der Flurnummer 27/2 in der Hofmark

Zur Arrondierung der gemeindeeigenen Fläche mit der Flurnummer 27 (Gemeindezentrum mit Landgasthof) bietet sich die Flurnummer 27/2 an. Auf dieser zusätzlichen Fläche kann die erforderliche Erweiterung des Hotels in Kombination mit der Schaffung von dringend benötigten Kfz-Stellplätzen ideal realisiert werden.

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

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 27/2 der Gemarkung Iffeldorf (Satzungsgebiet). Das Gebiet betrifft eine Fläche von insgesamt etwa 361 m².

Der Geltungsbereich wird räumlich im Westen und Norden durch das Gemeindezentrum mit Landgasthof begrenzt, im Osten durch ein Wohngrundstück mit gewerblicher Nutzung und im Süden durch die Staatsstraße St. 2038.

Die Fläche im Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als „Dorfgebiet“ dargestellt; einen Bebauungsplan gibt es für diese Fläche noch nicht. Auf der Fläche befindet sich aktuell ein Gebäude, das Wohnzwecken dient.

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

1. Erhöhung der Bettenkapazität des Landgasthofes, sowohl für Gäste, als auch für Angestellte
2. Schaffung von bedarfsgerechten Stellplätzen für den Betrieb von Gemeindezentrum und Landgasthof

Die Entwicklungsziele für das Satzungsgebiet sind Konsequenz der aktuellen bzw. seit Jahren gegebenen Bedarfssituation. Die Auslastung des gemeindeeigenen Hotels (Übernachtungen) liegt ganzjährig betrachtet bei über 85%, die Parksituation um Gemeindezentrum/Landgasthof (Hotel) ist seit vielen Jahren prekär. Aktuell stehen für (Übernachtungs-) Gäste des Landgasthofes und Besucher des Gemeindezentrums nur 14 Kfz-Stellplätze zur Verfügung!

Die Fläche im Satzungsgebiet ist für die geplanten Nutzungen besonders geeignet, da sie an Gemeindezentrum/Landgasthof angrenzt und zur Staatsstraße hin optimale Entwicklungsmöglichkeiten für diese Einrichtungen bietet.

Die Fläche eignet sich mithin nach Ansicht der Gemeinde für eine Nutzung gemäß den vorstehenden gemeindlichen Entwicklungszielen in besonderem Maße.

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

In Konsequenz dieser Eignung der Fläche für eine Entwicklung gemäß den gemeindlichen Entwicklungszielen soll das nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück 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. 27/2 Gemarkung Iffeldorf), 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



3. Feststellt am: 04.12.2019
Maßstab 1:1000



Grundschule

Osterseenstraße

Hofmark

Höhenkirchener Weg

Hofmark

HsNr.