

Satzung

über das Vorkaufsrecht des Marktes Altdorf für einen Bereich zwischen Pfettrach und Eichenstraße

Gemeinderatsbeschluss vom 08.06.2021

Der Markt Altdorf erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 08.06.2021 folgende

Vorkaufssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 471, 471/1, 471/4, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 487/1, 488, 489, 490, 491, 510, 517, 521/4, 522, 523, 524, 525, 527, 529, 530, 531, 532, 749 der Gemarkung Altdorf. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:



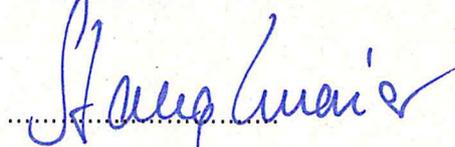
Dem Markt Altdorf steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die vom Markt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Altdorf, den 17.06.2021



Sebastian Stanglmaier
Erster Bürgermeister



Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann der Markt in Gebieten, in denen er städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihm ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für den Markt lediglich ein Vorkaufsrechtatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass der Markt in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Der Markt Altdorf hat im Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung bereits städtebauliche Entwicklungsabsichten formuliert. Neben einer großzügigen Grünstruktur sollen nach der Flächennutzungsplandarstellung Wohnbauflächen entstehen.

In Abstimmung mit der Stadt Landshut, deren Stadtgebiet unmittelbar angrenzt, wird derzeit in eine interkommunale städtebauliche Rahmenplanung zwischen Pfettrach und Eichenstraße entwickelt.

Nach den derzeitigen Planungsüberlegungen wird die in der Rahmenplanung vorgeschlagene Variante 7 von Seiten des Marktes präferiert. Auf die interkommunale städtebauliche Rahmenplanung mit Stand vom 23.07.2019 wird an dieser Stelle Bezug genommen.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde liegen insbesondere in der dauerhaften Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Damit soll der starken Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde, insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen, Rechnung getragen werden.“

Aufgrund der hohen Grundstückspreise, die sich weiter nach oben entwickeln, kommt einem frühzeitigen Erwerb von Flächen zur Sicherung vorstehender Planungsziele eine besondere Bedeutung zu. Nur wenn eine Kommune günstig Flächen einkauft, kann sie diese Flächen auch als vergünstigten Wohnraum entwickeln. Schließlich ist dabei zu berücksichtigen, dass die Baukosten relativ fix sind und wenig Spielraum bieten, preisgünstiges Wohnen anzubieten. Der Erwerb von Flächen geht aus Sicht des Marktes einer vertraglichen Bindung über städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern vor. Derartige städtebauliche Verträge unterliegen engen Bindungen, insbesondere dem Angemessenheitsgebot. Folge davon sind notwendige zeitliche Befristungen im Rahmen vertraglicher Bindungen zur Beschaffung bezahlbaren Wohnraum. Diese Befristung ist gerade nicht im Interesse des Marktes. Vielmehr soll dauerhaft ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden. Dazu ist eine Eigentümerstellung der Gemeinde eine sehr wichtige Voraussetzung.

Darüber hinaus wird die Umsetzung der Rahmenplanung durch eine Konkretisierung des Flächennutzungsplans und die Umsetzung durch Bauleitpläne deutlich erleichtert, wenn der Markt möglichst große Flächenanteile im Gebiet im Eigentum hat. Diese erleichterte Umsetzung ist auch in der Rechtsprechung als eine tragfähige Begründung anerkannt, Vorkaufssatzungen zu erlassen und Vorkaufsrechte auszuüben. Auch insoweit rechtfertigt sich der Erlass einer Vorkaufssatzung.

Die städtebaulichen Ziele werden ausgehend von der Flächennutzungsplandarstellung durch die interkommunale städtebauliche Rahmenplanung weiter konkretisiert. Folgende städtebauliche Maßnahmen sollen die Anpassung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne sein. Das städtebauliche Konzept, das derzeit präferiert wird, ist in der interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung, insbesondere in Variante 7, dargelegt. Zur Begründung wird darauf Bezug genommen. Weitere städtebauliche Maßnahmen wird die Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur für die Bauflächen sein. Dies bezieht Kinderbetreuungseinrichtungen ggf. schulische Einrichtungen ebenso ein wie möglichst umfangreiche öffentliche Grünflächen, die eine Freiraumqualität im dicht besiedelten Umfeld der Stadt Landshut gewährleisten sollen. Zudem sollen Einrichtungen der Versorgung der Gebiete z. B. durch Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, soziale Einrichtungen (Bürgertreff o. ä.) Gaststätten etc. zur Umsetzung eines lebendigen Quartiers entstehen. Auch zur Sicherung derartiger Nutzungen, die wirtschaftlich in der Regel weniger attraktiv sind als eine Wohnbebauung, ist ein Flächenerwerb durch den Markt geeignet, solche Planungsziele zu sichern und umzusetzen.

„Im Geltungsbereich der Satzung liegen auch Grundstücke, die bereits im Eigentum der Gemeinde stehen. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit des Geltungsbereichs sollen diese nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.“

Altdorf, den 17.06.2021