

S A T Z U N G

über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts des Marktes Kellmünz a. d. Iller für die Grundstücke Fl.Nrn. 41 und 50 der Gemarkung Kellmünz a. d. Iller

vom 09.02.2022

Der Markt Kellmünz a. d. Iller erlässt auf Grund von § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 41 und 50 der Gemarkung Kellmünz a. d. Iller.

§ 2

Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht dem Markt Kellmünz a. d. Iller zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den Grundstücken zu.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

MARKT KELLMÜNZ A. D. ILLER

Kellmünz, den 10.02.2022

(S)

M. Obst

Erster Bürgermeister

Begründung zur „Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts des Marktes Kellmünz a. d. Iller für die Grundstücke Fl.Nrn. 41 und 50 der Gemarkung Kellmünz a. d. Iller“:

§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Der Markt Kellmünz a. d. Iller zieht nachfolgend genannten städtebaulichen Maßnahmen in Betracht:

Der Markt Kellmünz a.d. Iller hat in den vergangenen Jahren die Grundstücke Fl.Nrn. 52, 53 und 54 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.134,7 qm im Ortskern erworben, um dort eine seniorenorientierte Entwicklung zu ermöglichen. Der Marktgemeinderat hat bereits Kenntnis vom seniorenpolitischen Leitkonzept „Seniorenwohnen Kellmünz“ vom 27.08.2021 und möchte dieses Leitkonzept auch so weit wie möglich umsetzen.

Um ein umfängliches seniorengerechtes Quartier mit einem zukunftsorientierten seniorenpolitischen Gesamtkonzept entsprechend des Leitkonzepts umsetzen zu können, reichen die bisher im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen nach den derzeitigen Planungen nicht aus. Um insbesondere die Seniorenwohnanlage und die Tagespflege in einem wirtschaftlich sinnvollen Maß betreiben zu können, ist eine gewisse Größe der Einrichtung notwendig. Berücksichtigt man dann noch den Flächenbedarf für die notwendigen Freiflächen und die die weiteren Einrichtungen, die vorgesehen sind, ist es auch notwendig, weitere Flächen mit in die geplanten städtebaulichen Maßnahmen einzubeziehen. Sinnvoll ist es, die unmittelbar an die bereits vorhandenen gemeindlichen Flächen anschließenden Flächen in die weiteren Überlegungen und Planungsschritte einzubeziehen. Die Flächen der Fl.Nrn. 41 und 50 (1.643,3 m²) eignen sich nach Vorstellung des Marktgemeinderats hierfür, da sie zu der zentral gelegenen Kirche gerichtet sind und damit an der zentralen Lage des wichtigen Projekts teilhaben würden. Die Flächen im Satzungsgebiet sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet festgelegt und sie befinden sich im sog. Innenbereich, so dass sie sich für die Vorhaben der Gemeinde im Grundsatz auch baurechtlich eignen. Ob darüber hinaus auch eine förmliche Bauleitplanung für die Vorhaben der Gemeinde erforderlich wird oder ob sich die Vorhaben einfügen, muss noch geklärt werden. Jedenfalls berücksichtigt die Gemeinde mit der städtebaulichen Maßnahme die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Bevölkerungsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Daneben sollen die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen gefördert werden, indem geeignete Wohnformen vor Ort angeboten und gesichert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Durch die Berücksichtigung des demografischen Wandels geht es der Gemeinde auch um Ziele des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Zusammen mit den bereits im gemeindlichen Eigentum befindlichen Flächen würde eine der Allgemeinheit dienende innerörtliche Gesamtentwicklungsfläche mit einem Umfang von 3778,0 m² entstehen, um die städtebaulichen Maßnahmen nach den Planungsvorstellungen verwirklichen zu können. Deshalb strebt der Markt Kellmünz a. d. Iller gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.01.2022 durch den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung einen Grunderwerb an den Flächen Fl.Nrn. 41 und 50 an, um ihre städtebaulichen Ziele im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum für Senioren und dazugehörige seniorengerechte Struktur an dortiger Stelle zu sichern. Dies wird als kommunale Daseinsvorsorge und als grundlegendes Entwicklungsziel gesehen.

In Konsequenz der Eignung der Flächen sollen die nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke für eine entsprechende zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen. Mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die Flächen, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde stehen (Grundstücke Fl.-Nrn. 41 und 50, jeweils Gemarkung Kellmünz a. d. Iller) 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.

Für die von der städtebaulichen Maßnahme auch betroffenen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 52, 53 und 54 der Gemarkung Kellmünz a. d. Iller besteht kein Sicherungsbedürfnis, weil diese bereits im Eigentum der Gemeinde stehen, so dass sie nicht in den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung aufgenommen werden müssen.

MARKT KELLMÜNZ A. D. ILLER

Kellmünz, den 10.02.2022

(S)

M. Obst

Erster Bürgermeister