

S a t z u n g

über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Abs 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

am Grundstück Fl.Nr. 361 der Gemarkung Reichersdorf

Satzung

Aufgrund von Art. 23 Abs. 1 der Bayer. Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86)

und

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)

hat der Gemeinderat von Weyarn am 14.07.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Gemeinde Weyarn zieht städtebauliche Maßnahmen im Satzungsgebiet in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des bestehenden Pfarrhofes in Neukirchen (Pienzenauer Str. 7) steht der Gemeinde Weyarn in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

§ 2

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Grundstück Fl.Nr. 361 der Gemarkung Reichersdorf.

Der Geltungsbereich ist in dem Lageplan, Maßstab 1: 1000, vom 23.06.2022 nachfolgend durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Weyarn, den 22.08.2022



Leonhard Wöhr
Erster Bürgermeister

Begründung zur Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauBG

Die Gemeinde zieht im Bereich des Pfarrhofes (Fl.Nr. 361, Gemarkung Reichersdorf, Pienzenauer Straße 7 in Neukirchen) städtebauliche Maßnahmen in Betracht.

Planungsrechtlich ist das Grundstück im Flächennutzungsplan derzeit als Gemeinbedarfsfläche Kirche/Friedhof dargestellt. Wesentliche Teile des Grundstücks sind planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Innenbereichslage besteht im Bereich der Pienzenauer Straße abgegrenzt durch die vorhandene Bebauung.

Es handelt sich um den Pfarrhof der Pfarrei Neukirchen. Das Gebäude ist in erheblich renovierungsbedürftigem Zustand. Die Pfarrei selbst ist kein Pfarrverband mehr und benötigt entsprechende Räume nicht mehr. Sie strebt dementsprechend eine Verwertung an. Die Gemeinde zieht für das Grundstück städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Ziel ist der Erhalt des denkmalgeschützten Pfarrhofes allenfalls mit geringfügigen baulichen Erweiterungen. Da die Gemeinde einen Bedarf für weitere öffentliche Einrichtungen (Gemeinbedarfseinrichtungen) für Räume, die von Vereinen für Proben, Aufbewahrung von Vereinsfahnen, als Begegnungsstätte etc. genutzt werden können, strebt die Gemeinde im Geltungsbereich der Satzung die Umsetzung einer solchen Gemeinbedarfsnutzung an. Dies würde sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld der südlich gelegenen Schule einfügen. Gerade die vorhandene Förderschule mit behinderten Kindern muss insoweit sensibel in ein städtebauliches Konzept einer weitergehenden öffentlichen Nutzung eingebunden werden.

Der Erwerb bietet die Möglichkeit zur Flächenerweiterung für die Optimierung des Schulbetriebs mit erweiterten Aufenthaltsmöglichkeiten im derzeit eingezäunten angrenzenden Baubereich hinein. Das benachbarte Schulgrundstück gehört der Gemeinde Weyarn. Schule und besonders der denkmalgeschützte und ortsbildprägende Pfarrhof sind Mittelpunkt des Ortes Neukirchen, sodass eine Entwicklung des Bereiches an einer möglichst öffentlich zugänglichen Nutzung auszurichten ist.

Als weitere städtebauliche Maßnahme zieht die Gemeinde in Betracht, zwischen Pfarrhof und Schule in geringem Umfang bezahlbaren Wohnraum, gegebenenfalls auch für Gemeindebedienstete zu schaffen. Dadurch sollen die Gemeinbedarfsnutzungen für soziale und kulturelle Zwecke, die möglichst im Pfarrhof untergebracht werden sollen, ergänzt werden.

Die Umsetzung der Ziele wird durch einen Flächenerwerb vereinfacht, da es sich bei beiden angestrebten Nutzungen nicht um im engeren Sinne wirtschaftliche Nutzungen handelt, so dass sie besser von der Gemeinde umgesetzt werden, die insoweit nicht auf eine Gewinnerzielung abstellen muss.

Ebenfalls ist derzeit noch nicht ausgeschlossen, dass die Friedhofsfläche Neukirchen zu gering wird und künftig eine Erweiterung in Neukirchen auf den unbebauten Bereich einer Teilfläche zu planen ist.

Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms wurden entlang der Pienzenauer Straße auf dem Flurstück Nr. 361 öffentliche Parkplätze errichtet. Diese sollten nicht nur den

Pfarrhausbesuchern, sondern auch für sonstige Veranstaltungen in Neukirchen, insbesondere den kirchlichen Messen und Beerdigungen zur Verfügung stehen. Die Pfarrkirche selbst hat keinerlei öffentlichen Parkraum und auch sonst bestehen wenig öffentliche Parkmöglichkeiten in Neukirchen, da die Gemeinde nur wenig Verkehrsfläche besitzt. Die zeitlich beschränkte vertragliche Bindung der öffentlichen Nutzbarkeit der Fläche ist am Auslaufen. Eine allgemeine Nutzung der mit öffentlichen Mitteln hergestellten Parkflächen sollte jedoch weiterhin gesichert bleiben.

Es besteht daher aus unterschiedlichen Gründen ein wesentliches Interesse der Gemeinde, eine sinnvolle Ortsentwicklung, inklusive der Nutzung und Gestaltung durch das gemeindliche Grundeigentum sicherzustellen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf der genannten Flurnummer die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und um zukünftige Gemeinbedarfsnutzungen für kulturelle und soziale Zwecke und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dadurch soll auf dem großen Grundstück des Pfarrhofs möglichst unter weitestgehendem Erhalt und des prägenden Freiraums eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke erleichtern und beschleunigen.