NEUBIBERG

Gemeinde Neubiberg
Landkreis München

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Neubiberg für den Bereich des Grundstücks Wittelsbacherstraße 17, Fl.Nrn. 145/6, Gemarkung Unterbiberg

(Vorkaufsrechtssatzung)

vom 21. Oktober 2024

Gemeinderatsbeschluss:	21. Oktober 2024
Rechtsaufsichtliche Genehmigung:	entfällt
Anschlag an den Amtstafeln:	vom 07.11.2024 bis 09.12.2024
In-Kraft-Treten:	7. November 2024

Inhaltsübersicht:

		Seite
§ 1	Zweck der Satzung	2
§ 2	Geltungsbereich	2
§ 3	Vorkaufsrecht	2
§ 4	In-Kraft-Treten	2

Die Gemeinde Neubiberg erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) und aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) folgende

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Neubiberg für den Bereich des Grundstücks Wittelsbacherstraße 17, Fl.Nr. 145/6, Gemarkung Unterbiberg

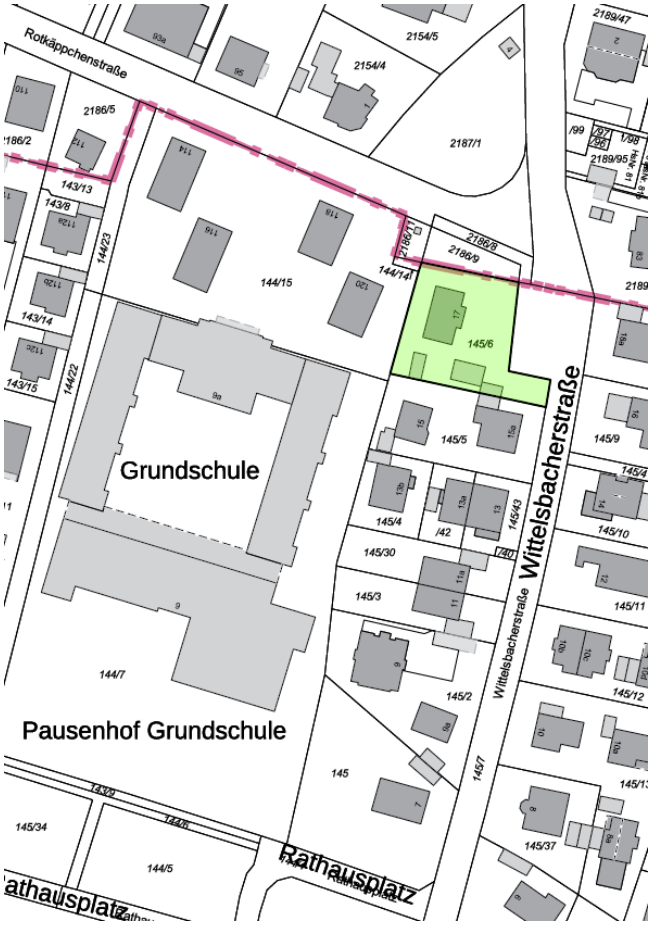
§ 1
Zweck der Satzung

Die Vorkaufsrechtsatzung wird zur Sicherung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahme zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums östlich des Grundstückes Fl.Nr. 144/15, auf dem sich bereits eine aus den 1950 Jahren stammende gemeindliche Wohnanlage (mit Nachverdichtungspotential) befindet, für den Bereich des Grundstücks Wittelsbacherstraße 17, Fl.Nr. 145/6, Gemarkung Unterbiberg erlassen.

§ 2
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flurnummer 145/6 Gemarkung Unterbiberg. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:

Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung



§ 3
Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Neubiberg steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Neubiberg, den 22.10.2024

Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Die Satzung wurde am 07.11.2024 in der Verwaltung der Gemeinde Neubiberg, Bahnhofsplatz 3, 85579 Neubiberg, zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen.

Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Neubiberg für den Bereich des Grundstücks Wittelsbacherstraße 17, Fl.Nrn. 145/6 Gemarkung Unterbiberg

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechttatbestand 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 die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Bei dem Grundstück im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung handelt es sich um ein Grundstück in zentraler Ortslage unmittelbar angrenzend an eine gemeindliche Wohnanlage (Flurnummer 144/15). Die aus den 1950 Jahren stammende gemeindliche Wohnanlage verfügt über vier Häuser je sechs Wohneinheiten. Eine gemeinsame städtebauliche Entwicklung des bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück Flurnummer 144/15 und des Grundstücks im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung (Flurnummer 14675) ist sinnvoll, um die Ziele der Gemeinde, namentlich den Ausbau von sozialgerechtem Mietwohnungsbau, zu erreichen und zu sichern. Sowohl Lage und Größe des Grundstücks (Flurnummer 145/6) wie auch dessen bestehendes Nachverdichtungspotential gewährleisten eine städtebaulich sinnvolle Umsetzung der o.g. Ziele der Gemeinde.

Wie viele andere Gemeinden leidet die Gemeinde Neubiberg im unmittelbaren Einzugsbereich von München unter fehlendem Wohnraum für Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance haben. Die dauerhafte Schaffung bezahlbaren Wohnraums ohne eine befristete Bindung, wie sie in aller Regel über städtebauliche Verträge nur möglich ist, stellt ein wichtiges Ziel der Gemeinde dar. Auf dem Grundstück strebt die Gemeinde die Schaffung dauerhaften bezahlbaren Wohnraums, der in der Verfügungsmacht der Gemeinde steht, an. Es handelt sich um ein Grundstück in zentralörtlicher Lage und fußläufiger Erreichbarkeit zum S-Bahn-Halt. Auch insoweit ist dieses Grundstück geeignet, dort eine Wohnnutzung für Bevölkerungsgruppen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer versorgen können, zu schaffen. Das Grundstück grenzt direkt an eine gemeindliche Wohnanlage. Bei der städtebaulichen Neugestaltung können

Synergien genutzt werden und eine grundstücksübergreifende Planung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums kann mithin erfolgen.

Wie bereits ausgeführt, wäre es der Gemeinde zwar auch möglich, ohne Eigentümerstellung über den Abschluss städtebaulicher Verträge entsprechende Sicherungen zu erreichen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend bereits um ein Innenbereichsgrundstück gem. § 34 BauGB handelt. Dort ist es rechtlich kaum möglich, die Ausnutzung vorhandenen Baurechts verpflichtend auf die Realisierung bezahlbaren Wohnraums zu beschränken. Das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht kann kaum mit der Auflage, deutlich unter dem Marktniveau liegende Wohnbebauung zu realisieren, beschränkt werden. Das Kopplungsverbot und das Gebot der Angemessenheit städtebaulicher Verträge, an das die Gemeinde bei Abschluss städtebaulicher Verträge gebunden ist, erschweren dies deutlich, wenn sie es nicht unmöglich machen. Insbesondere ist in der Regel eine Befristung entsprechender Sozialbindung Voraussetzung für die Angemessenheit des städtebaulichen Vertrages. Der Erwerb der Flächen würde das Ziel dauerhaft und leichter umsetzbar machen, insbesondere vor dem Hintergrund der besondere Lange des Grundstücks.

Zwar ist auch die Gemeinde an das Gebot wirtschaftlicher Haushaltsführung gebunden. Sie kann und darf aber nicht das Ziel haben, von ihr erworbene Grundstücksflächen unter größtmöglicher Ausnutzung einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit zu verwenden.

Die Gemeinde sieht sich an ihre städtebauliche Verpflichtung, für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen (§ 1 Abs. 5 BauGB), gebunden. In dieser Verpflichtung liegt eine maßgebliche Rechtfertigung für den Erwerb von Flächen zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere in bestehenden Innenbereichslagen. Als eine wichtige städtebauliche Maßnahme sieht daher die Gemeinde im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung die Realisierung bezahlbaren Wohnraums an. Zwar ließe sich durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans ebenfalls langfristig erreichen, dass auf dem Grundstück ein bestimmter Anteil und eine bestimmte Anzahl von Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden müssen. Allerdings ermöglicht der sektorale Bebauungsplan nicht die Festsetzung einer Baupflicht. Zudem liegt der Vorteil insbesondere in einer grundstücksübergreifenden Planung bzw. gemeinsamen Entwicklung mit der angrenzenden gemeindlichen Wohnanlage, welche sich allein durch den sektoralen Bebauungsplan nicht durchsetzen lässt.

Zudem ist auch dort das Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers bei Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblich zu berücksichtigen. Insofern spricht vieles dafür, dass eine dauerhafte und umfassende Festsetzung, die Wohnungen mit Mitteln der staatlichen Wohnraumförderung zu errichten, mit den Eigentümerbelangen möglicherweise nicht vereinbar ist. Dies stellt sich bei Flächenerwerb über eine Vorkaufssatzung anders dar. Zwar sind auch dort Eigentümerbelange betroffen, aufgrund des Veräußerungsvorgangs besteht allerdings eine gelockerte Eigentumsbindung. Der Verkäufer beabsichtigt ohnehin, sich vom Grundstück zu trennen. Für den Käufer besteht zunächst nur mit dem Flächenerwerb eine Option, das Grundstück dauerhaft wirtschaftlich zu nutzen. Diese Option würde dem Käufer im Rahmen einer Vorkaufssatzung genommen. Dies ist der Gemeinde bewusst. Die für eine Vorkaufssatzung sprechenden Belange rechtfertigen aber diesen Eigentumseingriff.

Schließlich verfolgt die Gemeinde mit dem Flächenerwerb das Ziel, auf eigenen Grundstücksflächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die städtebaulichen Ziele, die die Gemeinde in Betracht zieht, sollen – soweit erforderlich – im zusätzlichen Wege einer Bauleitplanung gesichert werden.

In einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung vorstehender Gesichtspunkte wird deutlich, dass der Flächenerwerb für die Umsetzung der von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Ziele und Maßnahmen, die gegebenenfalls in die Aufstellung eines Bebauungsplans münden sollen, deutlich vereinfacht und erleichtert werden. Dies ergibt sich daraus, dass die Gemeinde bei der Überplanung von ihren im Eigentum stehenden Flächen allenfalls im Rahmen einer wirtschaftlichen Haushaltsführung gebunden ist, Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Bei Überplanung von Privatflächen ist der Eigentumsbelang nach anerkannter Rechtsprechung ein wesentlicher Gesichtspunkt der Abwägung und Planung insgesamt. Die Planungsspielräume beschränken sich dadurch erheblich ein. Selbst bei Kooperationsbereitschaft eines Grundstückseigentümers und der Sicherung städtebaulicher Ziele über einen Bebauungsplan und städtebauliche Verträge ist die Gemeinde hier im Rahmen der Eigentümerbelange und der Beschränkung des § 11 BauGB deutlich eingeschränkt. In einer Gesamtschau kommt daher der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen der Erwerb der Flächen auf der Grundlage einer Vorkaufssatzung notwendig, zumindest sinnvoll und anzustreben ist. Der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung erfolgt unabhängig davon, ob gegebenenfalls für das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen.

Gemeinde Neubiberg, den 22.10.2024

Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister