

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Landsberg am Lech für den Bereich „Uniper - Am Ziegelanger“ nach § 25 Abs. 1 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende

Vorkaufsrechtssatzung

Die Satzung besteht aus Satzungstext mit Lageplan (Umgriff des Satzungsgebietes) und Begründung.

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich betrifft den Bereich „Uniper – Am Ziegelanger“ und umfasst die Flurnummer 2013/1 der Gemarkung Landsberg am Lech. Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan rot markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 26.08.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorkaufsrecht

- (1) Die Stadt Landsberg am Lech beabsichtigt, im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Wohnflächen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, preisgedämpftes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, sowie Gemeinbedarfseinrichtungen, u. a. für die Pflege jeweils nebst Erschließungsflächen hierfür.
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Stadt Landsberg am Lech ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an dem in § 1 genannten bebauten und unbebauten Grundstück zu.
- (2) Der Verkäufer hat der Stadt Landsberg am Lech den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.
- (3) Der Stadtrat zieht in Betracht, städtebauliche Maßnahmen, hier die Aufstellung eines Bebauungsplans, für den Bereich „Uniper – Am Ziegelanger“ einzuleiten und durchzuführen.

§3 Bekanntmachung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Landsberg am Lech, 26.08.2020

Baumgartl
Oberbürgermeisterin



Anlage 1 zur Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich "Uniper - Am Ziegelanger"

Lageplan M 1:1000
 zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
 der Stadt Landsberg am Lech für den Bereich
 „Uniper – Am Ziegelanger“ . 26.08.2020
 Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt
 geeignet! ©Daten: LDBV

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Landsberg am Lech für den Bereich „Uniper – Am Ziegelanger“

Für den Bereich „Uniper - Am Ziegelanger“ der Stadt Landsberg am Lech wird von der Stadt in Betracht gezogen, den Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, das Grundstück für besondere Wohnformen, preisgedämpftes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und Gemeinbedarfsnutzungen zu entwickeln.

Durch eine Vorkaufsrechtssatzung soll die geplante städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst das Grundstück 2013/1 der Gemarkung Landsberg am Lech.

Das Gebiet betrifft eine Fläche von insgesamt 22.284 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die „Johann-Schmidt-Straße“

Im Norden durch die Straße „Am Ziegelanger“

Im Osten durch den Feldweg Flurnummer 2015

Im Süden durch die Nordgrenzen der Grundstücke Flurnummer 2014, 2014/2

Die Fläche im Satzungsgebiet befindet sich im Osten der Stadt auf einer nahezu ebenen Fläche. Sichtbare Grünstrukturen befinden sich in Grundstücksrandlage als prägender Baumbestand. Mit Hausnummer Johann-Schmidt-Straße 11a befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus auf dem Grundstück. Eine weitere Wohneinheit befindet sich über dem Kantinegebäude im 1.OG. Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich überwiegend um Garagen, Lager- und Werkhallen, bisher genutzt durch die Fa. Uniper. Diese Nutzung wurde mittlerweile teilweise aufgegeben. Die Bestandsgebäude sind primär in Grundstücksrandlage angeordnet.

Das Grundstück ist über die Straße „Am Ziegelanger“ und die Johann-Schmidt-Straße erschlossen. Die Stadt Landsberg am Lech verfolgt für das Satzungsgebiet eine Entwicklung der Flächen im Sinne eines doppelten Entwicklungsziels:

- 1- Schaffung von Wohnflächen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, preisgedämpftes Wohnen sowie Mehrgenerationenwohnen
- 2- Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, u. a. für die Pflege und für besondere Bevölkerungsgruppen

Handlungsbedarf und Dienlichkeit

Zu 1) Der konkrete Handlungsbedarf für die Schaffung von Wohnflächen ergibt sich aus dem Gutachten „Wohnungsbaubericht 2018 Stadt Landsberg am Lech“ vom 02.09.2019 des Büros „Planwerk“. Die Prognose ermittelt einen Bedarf von ca. 2.800 bis 3.700 Wohneinheiten bis 2033. Das erste Entwicklungsziel soll durch ein Fördermodell zur Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur erreicht werden. Die Wohnraumvergabe soll dabei vor allem nach sozialen Kriterien an die einkommensschwächere und weniger begüterte Bevölkerung erfolgen und alternative, generationenübergreifende Wohnformen berücksichtigen.

Zu 2) Das zweite Entwicklungsziel folgt der gutachterlichen Prognose vom 15.08.2018 (ergänzt am 06.06.2019) durch das Büro „Planwerk“ und der daraus resultierenden Forderung Einrichtungen für Senioren und seniorengerechtes Wohnen zu schaffen. Darin wird ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen konkret auf rund 380 Plätze im Jahr 2033 prognostiziert.

Die Flächen im Satzungsgebiet sind für die geplanten Nutzungen besonders geeignet, da es sich um baulich untergenutzte Flächen handelt. Die Entwicklung derartiger Konversionsflächen hat für die Stadt Vorrang, gegenüber der Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen.

Die Flächen eignen sich aufgrund ihrer Lage im Stadtgefüge, der Wohnbauprägung im Umfeld und der guten Erschließbarkeit für eine Nutzung gemäß den vorstehenden Entwicklungszielen in besonderem Maße. Die Entwicklungsmöglichkeit ist auf dem Grundstück gegeben, wobei Konversionsaufwendungen zu berücksichtigen sind. Ziel ist es, bedarfsgerechte Flächengliederungen für Gemeinbedarf und Wohnbedarf zu erzeugen und die Erschließung innerhalb des Grundstücks bedarfsgerecht neu zu ordnen und herzustellen.

Sicherungsbedürfnis

Die Gemeinden sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB aufgefordert, im Rahmen der Bauleitplanung Flächen für die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen für alle sozialen Schichten auszuweisen und auch zu vertretbaren Bedingungen zu verkaufen. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts und den Erwerb des Grundeigentums im Satzungsgebiet wird es der Stadt dort möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr festgelegten städtebaulichen Aufgaben Einfluss zu nehmen (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 24 RN. 1). Zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, den Anforderungen kostensparenden Bauens unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung ist es dienlich und erforderlich, nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen, denn hierbei handelt es sich um städtebaulich relevante Belange (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dazu gehört auch die Schaffung von für alle Teile der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum (vgl. VG München, Urteil vom 13.2.2005 - M 1 K 05.150 - juris Rn. 18 ff).

Mit Blick auf den städtebaulichen Belang der Bevölkerungsentwicklung kann eine Kommune auch die Gewährleistung des Wohnbedarfs der in ihrem Gebiet arbeitenden Bevölkerung berücksichtigen. Unter anderem können mit Blick auf diese Zwecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB können einzelne Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderen Bedürfnissen bestimmt sind. Dazu zählen neben Studenten, Senioren oder Menschen mit Handicap auch kinderreiche Familien (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 RN. 82).

Das Satzungsgebiet befindet sich bauplanungsrechtlich in einem faktischen Mischgebiet, im unbeplanten Innenbereich. Für die Änderung des FNP ist als Darstellung der geplanten Nutzung Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche vorgesehen.

Durch den Zugriff auf die Flächen im Vorkaufsfall kann die Stadt die entsprechenden Flächen einer entwicklungskonformen Nutzung zuführen.

Die Satzung dient insofern der Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit der beabsichtigten Bauleitplanung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Landsberg am Lech für die Fläche in dem in der Vorkaufsrechtssatzung vom 26.08.2020 bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach §25 Abs.1 Nr. 2 BauGB zu.

Stadt Landsberg am Lech, 26.08.2020

Baumgartl
Oberbürgermeisterin