

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Übersee
für den Bereich
der Flurnummer 1081 der Gemarkung Übersee (Feldwieser Str. 171 bzw. Greimelstr. 4)**

Die Gemeinde Übersee erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 31.03.2022 folgende

Vorkaufsrechtssatzung

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

§ 1 Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich betrifft den Bereich der Anwesens Feldwieser Str. 171 und Nebengebäude und Greimelstr. 4 in Übersee und umfasst die Flurnummer 1081 der Gemarkung Übersee. Das Satzungsgebiet ist in dem nachfolgend eingefügten Lageplan rot markiert dargestellt.



§ 2 Vorkaufsrecht

Die Gemeinde Übersee zieht in Betracht und beabsichtigt im Satzungsgebiet, die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Flächen für günstige Mietwohnungen, kleinere Gewerbe- und Büroflächen, sowie Gemeinschafts- bzw. soziale Begegnungsstätten. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Übersee ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 genannten Grundstücken zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Übersee
Übersee, den 20.04.2022

Strauch
1. Bürgermeister

**Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung
für den Bereich
der Flurnummer 1081 der Gemarkung Übersee (Feldwieser Str. 171 bzw. Greimelstr. 4)**

Die Gemeinde zieht im Bereich des Ortsteiles Feldwies städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Es handelt sich dabei um einen Bereich, der mit einem derzeit unbewohnten Bauernhaus und einem leerstehenden Gebäude bebaut ist. Er umfasst die Flurnummer 1081, Gemarkung Übersee.

Bei etwaigen Ersatzneubauten besteht das Risiko, dass mutmaßlich Eigentumswohnungen und private, hochpreisige Mietwohnungen entstehen. Dies ist nicht Ziel der Gemeinde. Vielmehr sollen die Flächen für günstige Mietwohnungen im Sinne einer nachhaltigen und sozialverträglichen, ggfs. verdichteten Innenentwicklung und einer Stärkung der räumlichen Qualitäten im Kern des Ortsteiles Feldwies gesichert werden.

Dazu gehört auch, den Ortskern in einer möglichst flächensparenden aber auch verkehrstechnisch funktionierenden (Binnen-) Erschließung zu ordnen.

Dies ist mit ein Grund für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, da ein Flächenerwerb durch die Gemeinde geeignet ist, die Umsetzung einer gebiets- und verkehrsbezogenen Erschließung deutlich zu fordern und zu erleichtern.

In der gesamten Gemeinde Übersee besteht ein erheblicher Bedarf an Mietwohnraum für Bevölkerungsschichten mit mittleren und niedrigeren Einkommen. Es ist verfassungsrechtlich (Art 106 Abs. 2 BV) und städtebaulich (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Aufgabe der Gemeinde, solche Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen.

Der Ortsteil „Feldwies“ ist verkehrstechnisch vom Zentrum des Ortes „Übersee“ sehr abgelegen. Es ist also dringend notwendig auch hier die Angebote unterzubringen, die im Ortszentrum zum Teil schon vorhanden sind.

Hier werden Mietwohnungen in Betracht gezogen, kleinere Gewerbe- und Verkaufsbetriebe und besonders soziale Begegnungsstätten. Da jedoch die Möglichkeiten der Gemeinde, über Bebauungspläne verbindliche Vorgaben zu machen, sehr eingeschränkt sind, wird die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele durch den Flächenerwerb der Gemeinde deutlich erleichtert. Während mögliche Investoren naturgemäß darauf ausgerichtet sind, den maximalen Gewinn zu realisieren, kann die Gemeinde im Rahmen eines Flächenerwerbs und etwaiger staatlicher Forderungen (z.B. KommWFP) eine Bebauung umsetzen, die sich gerade daran orientiert, günstige Mietwohnungen für die Bevölkerung zu realisieren. Somit besteht ein Sicherheitsbedürfnis, das erst und nur durch die Vorkaufsrechtssatzung umgesetzt werden kann.

Zwar wäre es der Gemeinde 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. 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 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.

Ein hoher Mietwohnraumbedarf besteht im Übrigen im Ortsteil Feldwies auch für ein behinderten- und seniorengerechtes Wohnen und für junge Menschen. Auch solche städtebaulich notwendigen Maßnahmen zur Sicherung einer ausgewogenen Sozialstruktur, sind auf eigenen Grundstücken der Gemeinde deutlich leichter umzusetzen, als durch bauleitplanerische Vorgaben, die letztlich gegen den Willen des Privaten nicht umgesetzt werden können. 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 zukünftig tatsächlich Mietwohnungen, kleine Gewerbebetriebe, Verkaufsgeschäfte und besonders soziale Begegnungsstätten schaffen zu können. Dadurch soll auf diesem großen Grundstück unter möglichst weitgehender Erhaltung des alten Bauernhofes ein Zentrum geschaffen werden, das in dieser Form derzeit im Ortsteil Feldwies nicht vorhanden ist. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke erleichtern und beschleunigen.

Übersee, den 20.04.2022

Strauch
1. Bürgermeister