

STADT GEISENFELD

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Geisenfeld für die Kernaltstadt

Die Stadt Geisenfeld erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl.I, S. 1548 ff.) folgende

Vorkaufsrechtssatzung

Die Satzung besteht aus Satzungstext, Umgriff des Satzungsgebiets (Anlage 1) und Begründung (Anlage 2).

§ 1 Satzungszweck

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet die Stadt Geisenfeld mit dieser Satzung in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken.

§ 2 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke FINrn. 91, 91/1, 89, 87, 88, 93, 96, 99, 98, 101, 100, 102, 84, 103, 108/3, 114, 113, 112, 110, 109, 107, 106, 55, 54, 52/2, 53, 52/3, 51, 49, 48, 45, 57, 58, 60, 43, 42, 61, 63, 64, 67, 66, 40, 68, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 69/2, 69, 39, 34, 32, 30, 36, 26, 26/1 24, 22/2, 22, 16/1, 19, 23, 18, 15, 16, 14, 12/2, 12/1, 8/1, 12, 8, 7/1, 7, 6, 5, 1, 159, 305, 150/1, 150/3, 115, 142, 117, 118, 119/2, 119, 121, 122, 123/1, 123, 146, 144, 141, 147, 148, 139, 138, 137, 149, 135, 135/2, 136, 134, 133, 132, 126, 130, 130/1, 131, 157/2, 157, 157/3, 155, 156, 151, 152, 153, 154, 158, 159, 160, 160/2, 162, 175,3 175,2 175/4, 169/1, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 171, 172, 173, 175, 174, 176, 150, 178, 179, 150/2, 180, 185, 184, 181, 182, 183, 183/3, 183/2, 187, 190, 191, 192, 195, 196, 195/2, 195, 197, 203, 202, 204, 205, 206, 207, 209, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217/5, 217/3, 217/4, 218/3, 217, 218/2, 218, 219, 219/1, 266, 267, 265, 264, 268, 268/1, 263, 262, 269, 261, 255, 260, 221/2, 221/3, 232, 220, 221, 222, 224, 223, 225/1, 225, 231, 227, 230, 229, 476/1, 234, 235, 236, 237, 236/2, 237/2, 238, 239, 241, 260/1, 254, 252, 250, 243/6, 247/2, 248, 246, 247, 243/4, 243/3, 243/7, 245, 243/2, 245/2, 365/12, 365/6 der Gemarkung Geisenfeld.

- (2) Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Lageplan Maßstab 1 : 1.000 (Anlage 1) durch eine rote Linie umgrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Vorkaufsrechtssatzung.

§ 3 Vorkaufsrecht

- (1) An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung gelegenen Grundstücken steht der Stadt Geisenfeld ein besonderes Vorkaufsrecht zu.
- (2) Der Verkäufer hat der Stadt Geisenfeld den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.
- (3) Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.
- (4) Werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

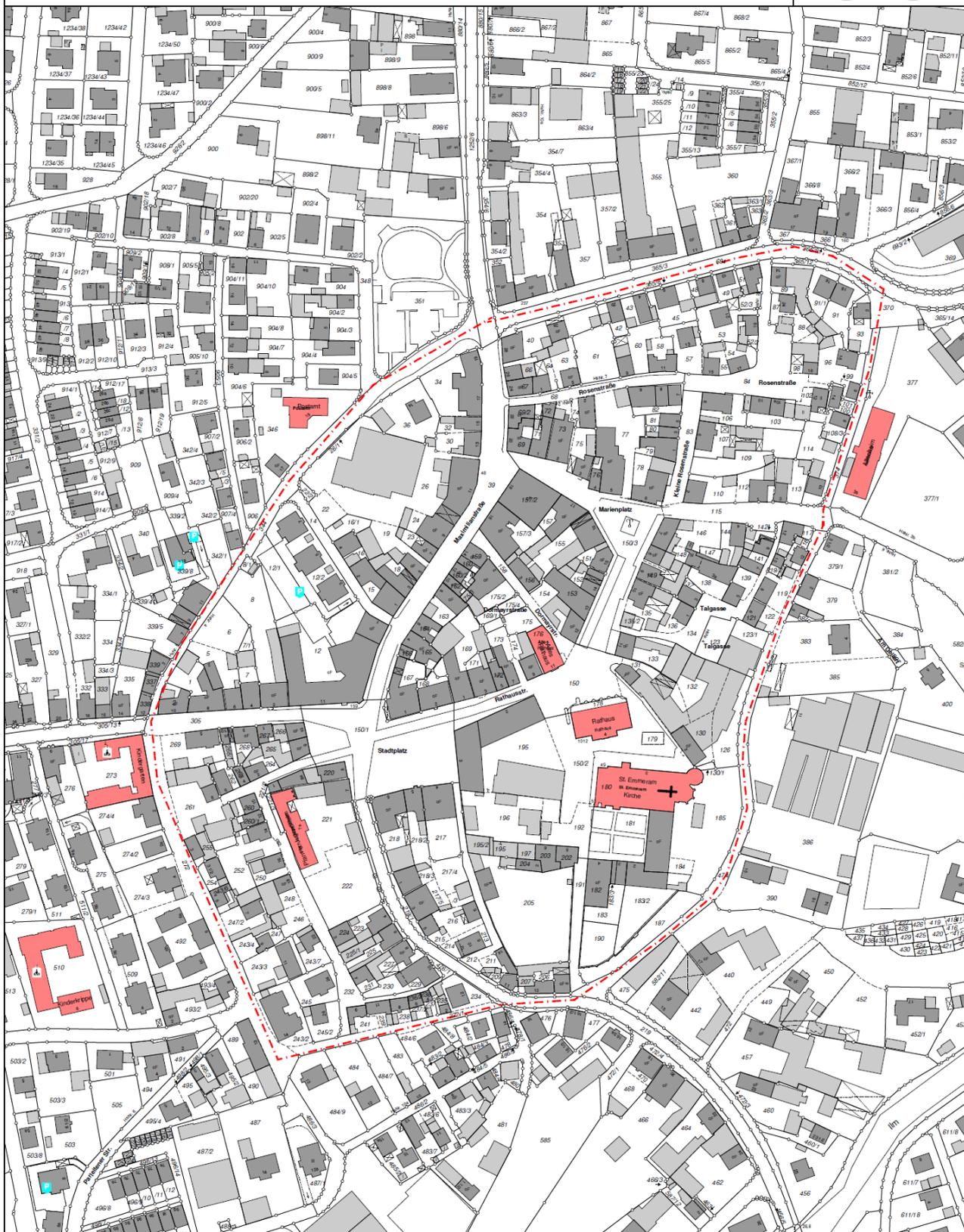
§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

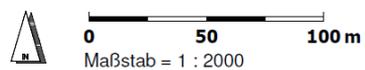
Geisenfeld, 05.08.2015
STADT GEISENFELD

Gez.

Christian Staudter
1. Bürgermeister



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Geisenfeld (§25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.0. Anlass:

Wie bundesweit viele andere Kleinstädte auch hat Geisenfeld mit zunehmender Verödung der Innenstadt zu kämpfen.

Der für das Stadtleben wichtige Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren immer mehr aus der Altstadt zurückgezogen. Parallel zu dieser Entwicklung ist der fortschreitende Rückgang der Altstadtbevölkerung zu beobachten.

Auch junge Familien zieht es kaum mehr in die Altstadt.

Da viele der Altstadthäuser hauptsächlich nur noch von älteren Menschen jenseits der 70 bewohnt werden, ist der Leerstand von Morgen schon heute ablesbar. Dieser Leerstand weckt das Interesse von Investoren. Meist sind Investoren weniger an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, als an einem kurzfristigen betriebswirtschaftlichen Gewinn interessiert.

2.0 ISEK:

Im Hinblick darauf, dass die vorhandene Sanierungssatzung für den Ortskern Geisenfeld bereits aus dem Jahr 1988 stammt und überholt ist, hat die Stadt Geisenfeld beschlossen, ein städtebauliches Gutachten (ISEK = Integriertes städtebauliches Gutachten) in Auftrag zu geben. Nur mit Hilfe der Städtebauförderung und deren Finanzmittel können die anstehenden Aufgaben bewältigt werden.

Es ist beabsichtigt zu gegebener Zeit nach Maßgabe dieses Gutachtens eine neue Sanierungssatzung zu erlassen.

Da die Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Gutachtens (ISEK) und der Erlass der Sanierungssatzung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, benötigt die Stadt Geisenfeld in der Zwischenzeit ein rechtliches Instrument, das es ihr ermöglicht ggfs. in den Grundstücksverkehr direkten Einfluss zu nehmen.

3.0 Gemeindliches Vorkaufsrecht:

Das BauGB bietet durch das gemeindliche Vorkaufsrecht die Möglichkeit, städtebaulich nicht gewünschten Grundstücksgeschäften entgegen zu wirken. Es sichert bei seiner Ausübung eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sofern also das

Wohl der Allgemeinheit den gemeindlichen Eigentumserwerb rechtfertigt, kann das gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

4.0 Umgriff Gemeindliches Vorkaufsrecht:

Als Umgriff für ein gemeindliches Vorkaufsrecht drängt sich die ehemalige Stadtumweh rung von 1423 auf. Dieser Bereich deckt sich auch mit dem von der Regierung von Oberbayern vorgeschlagenem Untersuchungsgebiet laut ISEK.

5.0 Gandorfer-Areal:

Dass sich die Stadt Geisenfeld ihrer Aufgaben bewusst ist, zeigt der Stadtratsbeschluss vom 29. Januar 2015. Dort hat der Stadtrat beschlossen, sich den sogenannten Gandorfer-Stadel mit Umgriff eigentumsrechtlich zu sichern. Auf dem ca. 3.500 m² großem Areal sollen kommunale Einrichtungen (Stadtsaal, Stadtbibliothek, Stadtmuseum) und weitere zentrumsrelevante Einrichtungen (Arztpraxis, Büro) sowie Wohnungen untergebracht werden. Zudem soll auf dem Areal eine Quartiersgarage mit ca. 55 Stellplätzen untergebracht werden. Die Grundstückverhandlungen dauern derzeit an.

6.0 Deckung des Wohnbedarfs:

Um die Stadt Geisenfeld auch innerhalb der Kernaltstadt zunehmend wieder für alte und vor allem junge Menschen lebenswert zu machen, wird sich die Kommune gezielt um die Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnraumversorgungsproblemen kümmern. Hier wären spekulative Ankäufe von Altstadthäusern zum Zwecke der zeitlich befristeten Unterbringung von z. B. Monteuren, etc. völlig kontraproduktiv.

7.0 Ziele:

Gemeinsames Ziel sollte sein, dass Familien mit geringem Einkommen, jungen Erwachsenen und Senioren zentrumsnah ein attraktiver Wohnstandort unter marktgerechten Bedingungen angeboten werden kann.