

Beschlüsse Federführend: Geschäftsleitung	Status: Datum: Verfasser:	öffentlich 16.03.2022 Florian Zarbo
Sondersitzung des Gemeinderates - Beschlüsse		
Beratungsfolge: öffentlich 16.03.2022 Sondersitzung des Gemeinderates		

TOP 4

Vorlagen-Nr. 2022/0309

Neubau Grundschule Weßling: Vorstellung Freianlagenplanung

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weßling nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der vorgelegten Freianlagenplanung zu. Die Verwaltung wird beauftragt, im Benehmen mit dem Büro lab die Ausschreibung der Freianlagen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: JA 20 : NEIN 0

TOP 5

Vorlagen-Nr. 048-66-03-02-01-01

Neubau Grundschule Weßling: Verkehrsanlagenplanung

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weßling nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Es wird festgelegt, dass die Durchfahrt der Brücke einspurig möglich ist.

Abstimmungsergebnis: JA 12 : NEIN 8

Gemeinderat Grünwald stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, dass die Beschlusspunkte 2 und 3 von der Tagesordnung genommen werden und nicht darüber abgestimmt werden soll.

Abstimmungsergebnis: JA 20 : NEIN 0

~~2.~~

~~a) Der Gehweg wird entsprechend dem Vorschlag aus dem vor Ort Termin auf die Westseite verlegt.~~

~~b) Die Gehwegplanung bleibt wie in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2021 beschlossen.~~

~~3. Die Ausfahrt Meilinger Weg Süd Teil 1 wird auf 12 Meter vergrößert.~~

Abstimmungsergebnis:—

TOP 6

Vorlagen-Nr. 2022/0310

Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weßling erlässt nachfolgende Vorkaufsrechtssatzung:

Satzung

über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Weßling für die Grundstücke Fl.Nrn. 21/1, 26/1, 28/0 und 20/1, jeweils Gemarkung Oberpfaffenhofen

Gemeinderatsbeschluss vom 16.03.2022

Die Gemeinde Weßling erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.03.2022 folgende

Vorkaufssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 21/1, 26/1, 28/0 und 20/1, jeweils Gemarkung Oberpfaffenhofen. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:



§ 2

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Weßling 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.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weßling, den

.....

Michael Sturm

Erster Bürgermeister

Begründung

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 den Grundstücken im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung handelt es sich um Grundstücke in zentraler Ortslage. Diese stehen aufgrund der Nutzungsaufgabe der bisher ausgeübten Nutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung und Lagerflächen für eine städtebauliche Neuordnung an. Das unmittelbar den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung anliegende Grundstück Fl.Nr. 26/0 steht bereits im Eigentum der Gemeinde. Dort steht das alte Rathaus der Gemeinde Oberpfaffenhofen, in dem derzeit ein Jugendtreff untergebracht ist.

Wie viele andere Gemeinden leidet die Gemeinde Weßling im Umland 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 insofern ist dieses Grundstück geeignet, dort eine Wohnnutzung für Bevölkerungsgruppen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer versorgen können, zu schaffen.

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. 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 weiteres städtebauliches Ziel, das durch einen Flächenerwerb und gegebenenfalls eine begleitende Bauleitplanung gesichert werden soll, stellt die Schaffung zentralörtlich gelegener Gemeinbedarfseinrichtungen dar. Unter Einbeziehung des bereits im Eigentum der Gemeinde liegenden Nachbargrundstücks, auf dem derzeit der Jugendtreff untergebracht ist, bietet es sich an, andere gemeindliche Einrichtungen dort unterzubringen.

Schließlich verfolgt die Gemeinde mit dem Flächenerwerb das Ziel, auf eigenen Grundstücksflächen Einzelhandelsflächen anzubieten, um die zentralörtliche Versorgung der Gemeinde sicherzustellen. In den vergangenen Jahren haben zahlreiche Geschäfte geschlossen. Dies lag zum Teil auch an sehr hohen Mieten, die die Wirtschaftlichkeit einer Einzelhandelsnutzung in der Gemeinde nicht möglich machten. Da die Gemeinde selbst ein maßgebliches Interesse an der Aufrechterhaltung einer Einzelhandelsversorgung im Ort hat, wäre sie bei Vermietung entsprechender Einzelhandelsflächen nicht in einem Maße an die Wirtschaftlichkeit gebunden, wie dies ein privater Grundstückseigentümer wäre.

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. Dabei wird ausdrücklich auch in die Erwägung einbezogen, dass ein Vorkaufsrecht auch zugunsten des Kommunalunternehmens Weißling ausgeübt werden kann.

Weißling,

.....

Michael Sturm

Erster Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: JA 20 : NEIN 0