

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/528/2018

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	09.10.2018	öffentlich

Top Nr. 10

Erlass einer Satzung zur Regelung des Vorkaufsrechts für den Bereich des Anwesens Kagerbauerstraße 9 (Fl.-Nr. 263/12)

Anlagen:

Anlage 1 - Entwurf Vorkaufsrechtssatzung Kagerbauerstraße 9 - Fl.-Nr 263-12

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die der Beschlussvorlage beigefügte Vorkaufsrechtssatzung. Der Bereich der Vorkaufsrechtssatzung für ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB umfasst den Bereich des Grundstückes Kagerbauerstraße 9, Fl.-Nr. 263/12 (das Flurstück liegt in der Gemarkung Pullach). Der Geltungsbereich wird im Lageplan mit der Bezeichnung „18 01 09 / VK1“ dargestellt. Der Lageplan wird Bestandteil des Beschlusses.

Zielstellung ist die Erweiterung des unmittelbar nördlich gelegenen Grundstückes Kagerbauerstraße 7 auf der sich die Josef-Breher-Mittelschule befindet. Alternativ könnte durch einen Flächentausch im Zuge des Ortsentwicklungsplanes auch ein Flächentausch zwischen Mittel- und Grundschule erfolgen, so dass am Standort Kagerbauerstraße 7 ggf. auch die Grundschule erreicht werden könnte. Insofern ist das Anwesen Kagerbauerstraße 9 für die Gemeinde Pullach i. Isartal von besonderer städtebaulicher Bedeutung für Schulentwicklungen/-erweiterungen. Eine Bebauungsplanänderung, zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans, wäre demnach ein städtebauliches Ziel, um die schon im Bebauungsplan vorhandene Gemeinbedarfsfläche in der Kagerbauerstraße 7 auf das Anwesen Kagerbauerstraße 9 zu erweitern.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung umgehend auszufertigen und bekannt zu machen.

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. Das Vorkaufsrecht dient dazu, langfristig die Planungshoheit der Gemeinde und ihre städtebaulichen Zielvorstellungen umzusetzen. Die Vorkaufsrechtssatzung stellt daher für die Gemeinde grundsätzlich ein wichtiges Plansicherungsmittel dar.

In der Kagerbauerstraße 7 befindet sich die Josef-Breher-Mittelschule. Der Bereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst den Bereich des Anwesens Kagerbauerstraße 9, Fl.-Nr. 263/12 (das Flurstück liegt in der Gemarkung Pullach). Das Anwesen umfasst eine Fläche von 1.145 m². Der Geltungsbereich wird im Lageplan mit der Bezeichnung „18 10 09 / VK1“ dargestellt. Die Gemeinde zieht für dieses Grundstück als städtebauliche Maßnahme die

Erweiterungsmöglichkeit der Josef-Breher-Mittelschule (oder bei einem Flächentausch die Erweiterung der Grundschule) in Betracht. Schulstandort soll der Bereich aber auf jeden Fall bleiben.

Das Grundstück Kagerbauerstraße 9 (Fl.-Nr. 263/12) grenzt unmittelbar südlich an das Areal der Josef-Breher-Mittelschule in der Kagerbauerstraße 7 an. Aufgrund der beengten baulichen Verhältnisse dieser Einrichtung bieten sich derzeit kaum Planungsalternativen an. Der Schulstandort Josef-Breher-Mittelschule ist aufgrund von wachsenden Schülerzahlen räumlich begrenzt, beengt und weist keine Erweiterungsflächen auf, die künftig in Anspruch genommen werden können.

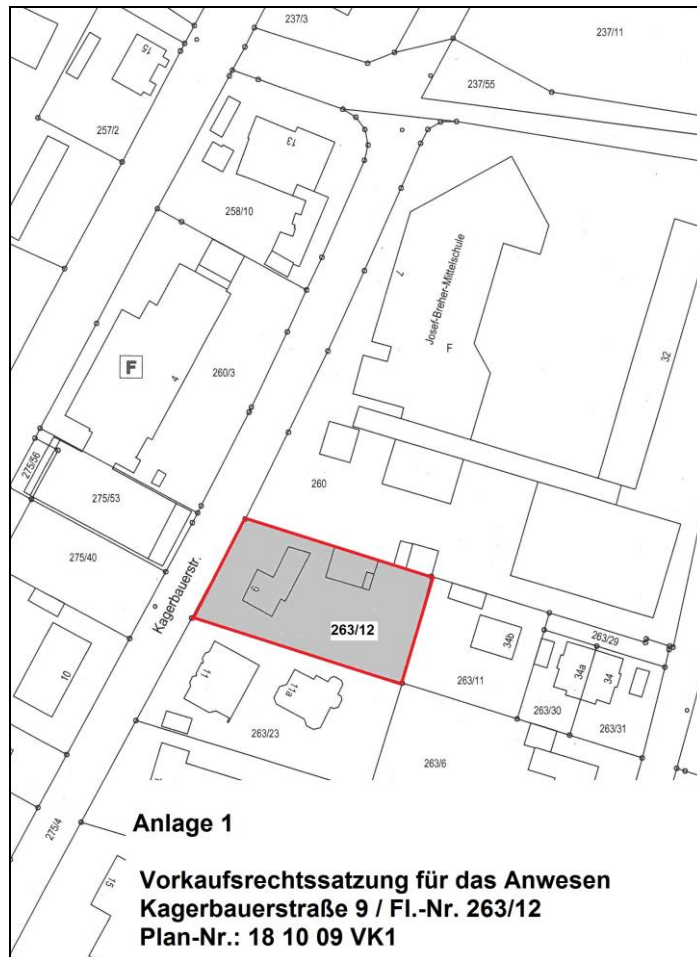
Der Schulstandort, ist wie der Standort der Grundschule maßgeblicher Bestandteil des Ortentwicklungsplanes. In den von der Gemeinde verabschiedeten Leitzielen sollen die beiden Schulen „zur Belebung des Ortskernes beitragen“. Es sollen „hochwertige pädagogische Konzepte verfolgt werden“ (Leitziel „Soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur“, Ziffer 2) und die Schulen folgende Merkmale (Ziffer 2) aufweisen:

- An allen Schulen können hochwertige pädagogische Konzepte verfolgt werden.
- Die Schulen verfügen über die entsprechenden, flexibel nutzbaren Räume.
- Die Schulen sind barrierefrei.

Auch sollen der „Ausbau und Attraktivierung der Schulstandorte im Ortskern“ nach den Handlungsempfehlungen (Handlungsfelder „Soziale Infrastruktur“ - Nr. S8 / „Bauliche Entwicklung“ - Nr. B7) durch bauliche Erweiterungen oder ggf. den Neubau mittelfristig (5 Jahre) erreicht werden.

Hieraus resultiert, dass beide Schulen in der Ortsmitte verbleiben sollen. Es ist ggf. ein Flächentausch zwischen Grund- und Mittelschule denkbar, jedoch sind beide Standorte zu erhalten und entsprechend den Anforderungen an das pädagogische und bauliche Konzept zu entwickeln. Insofern wäre auch bei einem möglichen Flächentausch von Grund- und Mittelschule das Grundstück Kagerbauerstraße 9 von Bedeutung.

Im Hinblick darauf, dass im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung Grundstücksverkäufe anstehen könnten, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, in dem vorgeschlagenen Geltungsbereich eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB (Besonderes Vorkaufsrecht) zu erlassen.



Das Anwesen liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ der für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Bei einem Grunderwerb könnte die Erweiterung der Josef-Breher-Mittelschule hier umgesetzt werden, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert wird. Eine Bebauungsplanänderung, zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans, wäre demnach ein städtebauliches Ziel, um die schon im Bebauungsplan vorhandene Gemeinbedarfsfläche in der Kagerbauerstraße 7 auf das Anwesen Kagerbauerstraße 9 zu erweitern.

Klargestellt wird an dieser Stelle, dass mit der Vorkaufsrechtssatzung lediglich ein Vorkaufsrecht begründet wird. Ob im konkreten Verkaufsfall ein Grunderwerb erfolgt, bedarf einer weiteren Entscheidung des Gemeinderats. Insbesondere muss dann konkret nachgewiesen werden, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Wohl der Allgemeinheit entspricht.

Vorkaufsrechtssatzung und Lageplan finden sich in der Anlage.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin