



Satzung über das besondere Vorkaufsrecht

für einen Teilbereich der Gemeinde Forstern östlich und westlich der städtebaulichen Satzung „Karlsdorf Süd“

Die Gemeinde Forstern erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB folgende Vorkaufsrechtsatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Gebiet Fl.Nrn. 1725, 1769/9 und 1776 der Gemarkung Forstern östlich und westlich der städtebaulichen Satzung „Karlsdorf Süd“. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt (grün markiert).

§ 2 Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Forstern 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.

Vom gemeindlichen Vorkaufsrecht ausgenommen sind

- der Grundstückserwerb durch den Ehegatten oder den Lebenspartner des Veräußerers;
- der Grundstückserwerb durch den früheren Ehegatten des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung;
- der Grundstückserwerb durch den früheren Lebenspartner des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Aufhebung der Lebenspartnerschaft;
- der Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind oder deren Verwandtschaft durch die Annahme als Kind bürgerlich-rechtlich erloschen ist. Den Abkömmlingen stehen die Stiefkinder gleich. Den in den Sätzen 1 und 2 genannten Personen stehen deren Ehegatten oder deren Lebenspartner gleich;
- der Erwerb eines zum Gesamtgut gehörigen Grundstücks durch Teilnehmer an einer fortgesetzten Gütergemeinschaft zur Teilung des Gesamtguts. Den Teilnehmern an der fortgesetzten Gütergemeinschaft stehen ihre Ehegatten oder ihre Lebenspartner gleich;
- der Rückerwerb eines Grundstücks durch den Treugeber bei Auflösung des Treuhandverhältnisses. Voraussetzung ist, dass für den Rechtsvorgang, durch den der Treuhänder den Anspruch auf Übereignung des Grundstücks oder das Eigentum an dem Grundstück erlangt hatte, die Steuer entrichtet worden ist.



Gemeinde Forstern

Landkreis Erding

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Forstern, den 31.05.2023

GEMEINDE FORSTERN

Rainer Streu
Erster Bürgermeister





Gemeinde Forstern

Landkreis Erding

Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung

Die Gemeinde zieht im Bereich östlich und westlich der städtebaulichen Satzung „Karlsdorf Süd“ städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Es handelt sich bei diesem Gebiet, das die Fl.Nrn. 1725, 1769/9 und 1776 der Gemarkung Forstern umfasst, um ein vereinzelt bebautes Gebiet im Außenbereich, das in Anschluss an die angrenzende bestehende Bebauung einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll. Eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 1725 wurde vom Schützenverein Eichengrün Karlsdorf e. V. für das Vereinsheim gepachtet.

Für das Gebiet der Vorkaufsrechtsatzung ist der Bau von Wohnungen für einkommensschwächere Bürger und von Häusern im Einheimischenmodell geplant. Die Fläche eignet sich durch die Lage am Ortsrand und die Anbindung durch die Forstinninger Straße und das Baugebiet „Karlsdorf Mitte“ an wichtige Infrastruktur, sehr gut für die beabsichtigten Maßnahmen. Durch den Erlass der Vorkaufsrechtsatzung wird über einen Flächenerwerb durch die Gemeinde die Umsetzung der o. g. Planungen deutlich erleichtert. In der Gemeinde Forstern besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit mittleren und niedrigeren Einkommen. Es ist städtebauliche Aufgabe der Gemeinde, solche Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Da hier die Möglichkeit in der Gemeinde, über Bebauungspläne verbindliche Vorgaben zu machen, sehr eingeschränkt sind, wird die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels durch einen Flächenerwerb der Gemeinde deutlich erleichtert. Während Privatinvestitionen naturgemäß darauf ausgerichtet sind, den maximalen Planungsgewinn zu realisieren, kann die Gemeinde im Rahmen eines Flächenerwerbs eine Bebauung umsetzen, die sich gerade daran orientiert, günstigen Wohnraum (insbesondere auch Wohnungen) für die Bevölkerung zu realisieren. Wohnraumbedarf besteht im Übrigen in Forstern auch für junge Menschen und Familien. Einheimischenmodelle, wie hier geplant, sind damit eingeschlossen. Auch solche städtebaulich notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausgewogenen Sozialstruktur in der Gemeinde, sind auf eigenen Grundstücken der Gemeinde deutlich leichter umzusetzen, als durch bauleitplanerische Vorgaben, die letztlich gegen den Willen des Grundstückseigentümers nicht umgesetzt werden können. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung strebt die Gemeinde die Realisierung von Wohnbebauung an.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtsatzung in den normalen Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel allerdings für erforderlich, um in den maßgeblichen Bereich die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern.

Forstern, den 31.05.2023

GEMEINDE FORSTERN



Rainer Streu
Erster Bürgermeister



Gemeinde Forstern



Maßstab 1:1500

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2023