

Stadt Lindau (B)

Vorkaufsrechtssatzung für den
Bereich „In der Grub 10 und 12“

Begründung

Begründung der Vorkaufssatzung nach § 25 BauGB zur Sicherung einer Kindertageseinrichtung

1. Rechtsgrundlage und Zweck

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen geplant sind, durch Satzung ein Vorkaufsrecht begründen. Dies dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ergänzt die gesetzlichen Vorkaufsrechte des § 24 BauGB. Im vorliegenden Fall wird die Satzung parallel zur Änderung eines Bebauungsplans erlassen, um das Grundstück dauerhaft für Gemeinbedarf (Kita) festzusetzen.

2. Städtebauliche Notwendigkeit und Dringlichkeit

2.1 Gefährdung des Kita-Bestands

Ein möglicher Verkauf des Grundstücks durch die aktuelle Eigentümerin gefährdet den langfristigen Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung.

Die Gemeinde muss daher die Fläche planungsrechtlich sichern, um den Verlust eines sozialen Angebots zu verhindern. Die Wohnbedürfnisse von Familien nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sollen damit berücksichtigt werden.

2.2 Beabsichtigte Bebauungsplanänderung

Zur planungsrechtlichen Sicherung und dem dauerhaften Erhalt der Kindertagesstätte wird eine erneute Änderung des bestehenden Bebauungsplan Nr. 86 „Altstadt“ in Betracht gezogen. Hierbei soll die Fläche des besonderen Wohngebiets (WB) über eine vertikale Nutzungsgliederung für die im EG ausschließliche Nutzung für „soziale Zwecke“ festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

3. Bedarfsnachweis und sozialräumliche Bedeutung

3.1 Aktuelle Bedarfslage

Im Einzugsgebiet besteht ein nachweislich hoher Bedarf an Kita-Plätzen, der durch demografische Analysen und prognostizierte Bevölkerungsentwicklungen (Bevölkerungsprognose 2022-2039, Bedarfsermittlungen, Planwerk Stadtentwicklung) belegt ist.

Der Wegfall der Einrichtung würde zu einer Versorgungslücke führen, da alternative Betreuungsangebote und verfügbare Räumlichkeiten, welche die Anforderungen für eine Kinderbetreuungseinrichtung erfüllen (Raumangebot, Freiraum, Barrierefreiheit) in der Gemarkung Lindau nicht vorhanden sind.

3.2 Sozialinfrastrukturelle Sicherung

Kindertagesstätten sind zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge und tragen zur Familienfreundlichkeit der Gemeinde bei.

Die vertikale Gliederung der Festsetzung (ausschließliche Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke im EG) gewährleistet, dass die Nutzung auch langfristig dem öffentlichen Interesse dient.

4. Verfahrensrechtliche Umsetzung

4.1 Voraussetzungen nach § 25 BauGB

Die Satzung ist zulässig, da städtebauliche Maßnahmen (Bebauungsplanänderung) geplant sind und die Kita-Erhaltung der „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ dient.

Ein Durchgangserwerb der Gemeinde ist nicht zwingend erforderlich, da § 27a BauGB die direkte Übertragung an einen Dritten (z. B. Kita-Träger) ermöglicht, sofern dieser die Nutzung sicherstellt.

5. Fazit und Wirkung der Satzung

Die Vorkaufssatzung sichert die Fläche für die dauerhafte Kita-Nutzung und verhindert eine Nutzungsänderung, welche keinen sozialen Zwecken dient.

Sie ist ein notwendiges Instrument, um die Versorgung mit Betreuungsplätzen in der Gemarkung Lindau langfristig zu gewährleisten und entspricht dem kommunalen Planungsermessen.