



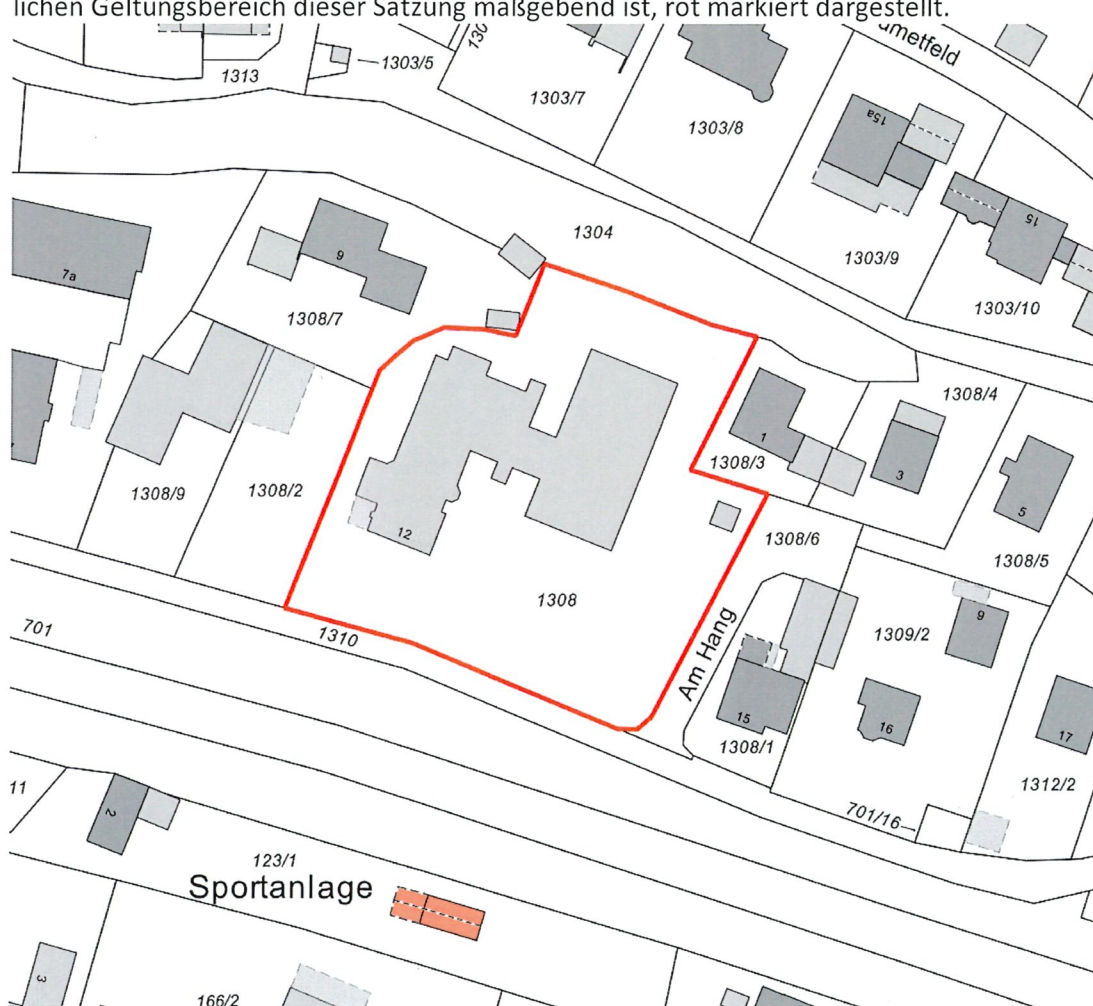
## Satzung der Gemeinde Nußdorf a. Inn über das besondere Vorkaufsrecht im Bereich Mühlthalweg

Die Gemeinde Nußdorf a. Inn erlässt aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom 19.03.2024 folgende

### Vorkaufsrechtssatzung:

#### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Grundstück Flur-Nr.: 1308 Gemarkung und Gemeinde Nußdorf a. Inn. Der Geltungsbereich ist im folgenden Lageplan, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, rot markiert dargestellt.



## § 2 Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde Nußdorf a. Inn zieht in Betracht und beabsichtigt im Satzungsgebiet die in der Begründung (Anlage 1) aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen in die Wege zu leiten und durchzuführen.
- (2) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Nußdorf a. Inn ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an der in § 1 genannten Fläche zu.

## § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Nußdorf a. Inn, 20.03.2024



Susanne Grandauer  
Erste Bürgermeisterin

## Anlage 1

### 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.

Der Gemeinde ist es ein großes Anliegen im Ortsbereich eine Betreuungseinrichtung für Senioren zu haben (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB; Förderung des Gemeinschaftslebens, Wohlfahrtspflege, Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung).

Der Anteil der älteren Bevölkerung und altenhilferelevanten Altersgruppen steigen (vgl. Pflegebedarfsplanung Landkreis Rosenheim). In den letzten Jahren haben alle stationären privaten Pflegeeinrichtungen im Gemeindegebiet überraschend geschlossen. Die Bürgerinnen und Bürger, die auf Pflege angewiesen sind, mussten auf umliegende Einrichtungen im Landkreis verteilt werden.

Bei dem in der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Geltungsbereich (siehe § 1) handelt es sich um ein zentral gelegenes, zuletzt tatsächlich als Seniorenheim genutztes Grundstück. Das Grundstück Fl.Nr. 1308 Gemarkung und Gemeinde Nußdorf a. Inn liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan „Steinbach“ und ist dort als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt.

Auf dem Grundstück war ursprünglich eine onkologische Klinik angesiedelt, die dann Anfang der 2000er Jahre zum Alten- und Pflegeheim umgenutzt wurde. Die Einrichtung wurde im September 2023 geschlossen. Die Gemeinde Nußdorf a. Inn möchte dort wieder eine Betreuungseinrichtung für Senioren verwirklichen und zieht in Erwägung im Wege der Änderung des Bebauungsplans „Steinbach“ ein Sondergebiet „Senioren- und Pflegeheim“ festzusetzen, um die städtebaulichen Ziele in diesem Gebiet zu sichern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich beabsichtigt die Gemeinde Nußdorf a. Inn folgende städtebauliche Maßnahmen:

- Schaffung einer Betreuungseinrichtung (stationär/ambulant) für Senioren und/oder sonstige hilfsbedürftige Menschen
- Schaffung von systemrelevantem Wohnraum

Der Erwerb des Grundstückes im Wege eines Vorkaufsrechts ist zur Umsetzung dieser Ziele erforderlich, da die Grundstücksverfügbarkeit die Gemeinde in die Lage versetzt, selbst oder durch Dritte eine solche Einrichtungen zu schaffen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Gemeinde nicht im gleichen Maße wie private Investoren an das Kriterium der Wirtschaftlichkeit gebunden ist und damit das Erreichen der städtebaulichen Ziele deutlich vereinfacht und wahrscheinlicher wird.

Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Gemeinde Nußdorf a. Inn an den von der Vorkaufsrechtssatzung vom 20.03.2024 bezeichneten Fläche ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zustehen. Die Verwirklichung der mit der Planung beabsichtigten städtebaulichen Ziele wird erst möglich, jedenfalls aber erleichtert und beschleunigt, wenn die Gemeinde Eigentümerin der von der Satzung erfassten Fläche wird. Die Gemeinde Nußdorf a. Inn ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf den genannten Flurnummern die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern.

Nußdorf a. Inn, 20.03.2024



Susanne Grandauer  
Erste Bürgermeisterin