

Satzung

Datum 27.03.2024

Satzung der Stadt Unterschleißheim über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufsrechtssatzung)

Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund des Art. 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m. W. v. 01.10.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Satzung:

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

¹Der Stadt Unterschleißheim steht an den nachfolgend genannten Grundstücken der Gemarkung Unterschleißheim ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

²Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die Grundstücke Fl. Nr. 1102/2, 1104/153, -/154, -/155, 1130/4, -/15, -/23, -/26, 1131, 1132/6T.

³Eine Teilung oder Verschmelzung von Grundstücken führt nicht zum Erlöschen des Vorkaufsrechts.

⁴Die planerische Darstellung des Geltungsbereichs (Anlage 2) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Städtebauliche Gründe

Die in Anlage 1 beiliegende Begründung ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Mitteilungspflichten der Eigentümer

Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht im Sinne der Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt Unterschleißheim den Abschluss oder den beabsichtigten Abschluss eines Kauvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterschleißheim, 27.03.2024
Stadt Unterschleißheim



Christoph Böck
Erster Bürgermeister



Begründung

Die Stadt Unterschleißheim zieht im Geltungsbereich der Satzung zweierlei Flächen in Betracht. Es handelt sich um Grundstücke südlich der Echinger Straße der Stadt Unterschleißheim. Durch die Satzung erhält die Stadt die Möglichkeit, diese Grundstücke zu erwerben, falls sie verkauft werden.

Die Fl. Nrn. 1131, 1132/6 befinden sich im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung in diesem Bereich basiert darauf, die kommunale Kontrolle über die Nutzung zu sichern, um städtische Entwicklungsziele und Grünflächenbelange zu schützen und zu fördern.

Bei Ausübung eines Vorkaufsrechts hätte die Stadt die Möglichkeit natürliche Ressourcen zu schützen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen und somit nachhaltige städtebauliche Entwicklungen zu fördern. Es dient dem Ziel, bei Bebauungsaktivitäten im Innenbereich einen angemessenen Ausgleich im Außenbereich zu schaffen und so das Gleichgewicht zwischen Urbanisierung und Umweltschutz zu wahren.

Aufgrund der stetig wachsenden Infrastruktur und der damit einhergehenden Störung der Umwelt sind wir verpflichtet ausreichend Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu implementieren, um die biologische Vielfalt zu erhalten und die ökologischen Folgen von menschlichen Aktivitäten zu mildern. Das Grundstück Fl. Nr. 1131, 1132/6T bietet die hervorragende Möglichkeit, die Planungen auf den nördlich anschließenden Bestandsausgleichsflächen 1095, 1102/3 und 1102/6 fortzusetzen und zu ergänzen.

Durch den Erwerb der Fläche könnte die Stadt gezielt Grün- und Naturflächen sichern, um den negativen Auswirkungen der wachsenden Infrastruktur, wie Straßenbau oder Siedlungserweiterungen, entgegenzuwirken. Die Ausgleichsflächen dienen dann als Schutz- und Kompensationsräume, um den Verlust von natürlichen Habitaten zu minimieren, die Biodiversität zu erhalten und das ökologische Gleichgewicht zu bewahren.

Da die Flächen als Teil einer langfristigen, strategischen Planung zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt beitragen sollen, ermöglicht es uns die Satzung frühzeitig Flächen zu sichern, um zukünftige städtebauliche Projekte umzusetzen und gleichzeitig ökologische Belange zu berücksichtigen.

Die weiteren Grundstücke (Fl. Nr. 1102/2, 1104/153, -/154, -/155, 1130/4, -/15, -/23, -/26) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit 20.11.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80_c „Ortsrandabrundung Lohhof Süd Teil II“ der Stadt Unterschleißheim.

Ein 7,00 m breiter Streifen auf den Fl. Nrn. 1102/2 und 1130/4 ist als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Fl. Nr. 1104/153, -/154, -/155, sowie 1130/15, -/23, -/26 sind als öffentliche Grünflächen festgelegt.

Bereits durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan zeigte die Stadt ein Interesse an einer langfristigen Erhaltung von Grünflächen für die Gemeinschaft. Das Vorkaufsrecht ermöglicht es der Stadt, aktiv in die Entwicklung einzugreifen, um sicherzustellen, dass das Grundstück seinen festgelegten Zweck beibehält und öffentlichem Interesse dient, selbst wenn es den Eigentümer wechselt.

Begründung

Die Vorkaufsrechtssatzung soll darauf abzielen, die Umsetzung und Einhaltung der städtebaulichen Ziele zu gewährleisten. Es kann dadurch sichergestellt werden, dass die Flächen gemäß dem Bebauungsplan genutzt werden, um eine harmonische und zweckmäßige städtebauliche Entwicklung zu fördern. Dies ermöglicht eine proaktive Rolle bei der Gestaltung des städtischen Raums und schützt vor unerwünschten Entwicklungen, die nicht mit den planerischen Vorgaben übereinstimmen.

Die Stadt Unterschleißheim 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 Flurnummern 1131 und 1132/6T den Ausgleich für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern sowie auf den weiteren Grundstücken den Zweck des Bebauungsplans zu sichern.

Im Falle eines Eigentümerwechsels der betreffenden Grundstücke wird die Stadt ihr Vorkaufsrecht zur Durchsetzung der geordneten städtebaulichen Entwicklung geltend machen.

Für die mit Teilbereich (T) gekennzeichnete Flurnummer, soll die Ausgleichsmaßnahmen nur auf einem beschränkten Teil des Grundstücks erfolgen.

Geltungsbereich

