

Satzung

Datum 04.12.2023

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. 829, 829/11 - /12 - /13 - /14 - /15 - /16 - /17 - /18 - /19 - /20 - /21 - /22 - /23, 829/27, 830/2 - /3 - /4, 831T, 832T, 833T, 834, 834/1T, 835T, 835/2T, 836/2T, 836/5T, 836/6, 836/15 - /16 - /17, 836/25T, 836/27 - /28 - /29 - /30, 836/32 - /33 - /34 - /35 - /36 - /37 - /38 - /39 - /40 - /41 - /42 - /43, 836/58, 837, 838, 838/1, 839, 840, 841, 842, 843, 843/1, 843/3, 844T.

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, 13.12.2023
Stadt Unterschleißheim


Christoph Böck
Erster Bürgermeister



Begründung

Die Stadt Unterschleißheim zieht im Geltungsbereich der Satzung Maßnahmen in Betracht. Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.

Es handelt sich dabei um Grundstücke im südlichen Teil des Ortsteils Riedmoos der Stadt Unterschleißheim. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches grenzt an den Torfstecherweg und den Bebauungsplan 129_c.

Bei den in der Satzung bezeichneten Flächen handelt es sich überwiegend um unbebautes Ackerland. Einige Parzellen südlich und nordöstlich des Bereichs sind sogenannte „Freizeitgrundstücke“, die von ihren Eigentümern meist kleingärtnerisch genutzt und vielfach mit baulichen Anlagen versehen wurden. Für die Grundstücke liegt kein Bebauungsplan vor, damit befinden sich die Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Auf Grund der planungsrechtlichen Gegebenheiten des § 35 BauGB ist grundsätzlich jede Nutzung auf den Grundstücken untersagt, die nicht unmittelbar einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Zusätzlich liegen diese Flächen im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Dachauer Moos“.

Die im Geltungsbereich errichteten Anlagen wurden ohne Genehmigung und abweichend von den gesetzlichen Vorschriften errichtet. Um die Verfestigung einer Splittersiedlung im südlichen und nordöstlichen Bereich zu vermeiden, soll für diese Grundstücke die Rückführung zum Landschaftsschutzgebiet „Dachauer Moos“ erfolgen.

Für das Gebiet zieht die Stadt deshalb naturschutzrechtliche Maßnahmen in Betracht und strebt an die in den Teilbereichen der Satzung befindlichen, baurechtswidrigen Zustände zu beseitigen und die Flächen der Natur zurückzuführen.

Die unbebauten Ackerflächen werden als Ausgleichsfläche für ökologische Störungen, die in Folge von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen entstehen, herangezogen.

Nach Rückführung in den Landschaftsschutz sollen die neu geordneten Flächen ebenfalls zur Schaffung von Ausgleichsflächen gem. § 1 a BauGB und der damit verbundenen Sicherung neuer Lebensräume für Flora und Fauna dienen.

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 bezeichneten Flurstücken eine langfristige strategische Planung zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt zu sichern. Die Satzung ermöglicht es frühzeitig Flächen zu sichern, um zukünftige städtebauliche Projekte umzusetzen und gleichzeitig ökologische Belange zu berücksichtigen.

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) gekennzeichneten Grundstücke soll aufgrund von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen des Ortsteils Riedmoos, ein Vorkaufsrecht nur auf einen beschränkten Teil der Grundstücke erfolgen.

Geltungsbereich

