

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 Zweck der Satzung

Auf den von der Satzung betroffenen Flächen gemäß § 2 werden von der Stadt Unterschleißheim städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen.

Die Flächen werden benötigt, um den Ausbau des Andreas-Danzer-Weges und die zukünftige Renaturierung der Moosach zu realisieren.

§ 2 Geltungsbereich/Satzungsgebiet

¹Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst anteilige Flächen an den Grundstücken Fl. Nr. 1153/1, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1161/1, 1162, 1163, 1164, Gemarkung Unterschleißheim, welche in dem beiliegenden Lageplan dargestellt sind. ²Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

³Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die in dem Lageplan aufgeführten, markierten Grundstücke in einer Tiefe von bis zu 25,00 m auf der gesamten Grundstücksbreite.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Die Stadt Unterschleißheim steht in dem unter § 2 genannten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) zu.
- (2) Die Eigentümer/-innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt Unterschleißheim den Abschluss eines Kaufvertrages über Ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, gilt das Vorkaufsrecht auch für diese Flurstücke.



Satzung

Datum 04.12.2023

§ 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 städtebauliche Maßnahmen zum Ausbau des Andreas-Danzer-Weges und dem Schutz der Moosach in Betracht. Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Sie befinden sich überhalb der Moosach, zwischen dem Supermarkt (Kaufland) und dem Furtweg, sowie direkt unterhalb der Autobahn A 92. Daran angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 121_a „Sondergebiet Hotel südlich des Andreas-Danzer-Weges“.

Der Andreas-Danzer-Weg besteht derzeit nur aus einer ca. 4,50 m breiten Fahrbahn und soll künftig erweitert und ausgebaut werden.

Bereits im Jahr 2012 wurde deshalb eine Vorstellung und Entscheidung zum Verkehrs- und Erschließungskonzept des Andreas-Danzer-Wegs/Furtweg/Am Weiher beschlossen.

Der zentrale Zweck dieses Konzepts besteht darin, sicherzustellen, dass der Furtweg nicht zusätzlich vom LKW-Verkehr belastet wird. Durch die geplante Ausrichtung auf den Andreas-Danzer-Weg sollen Lastkraftwagen in diese Route umgeleitet werden, was zu einer Entlastung des Furtwegs führt und zu einer geordneten Verkehrsverteilung beiträgt.

Dies sieht vor, dass der Andreas-Danzer-Weg speziell für Begegnungen von LKW zu LKW ausgelegt wird, was eine Breite von 6,50 m erfordert.

Zusätzlich soll auf der südlichen Seite ein Geh- und Radweg in einer Breite von 3,00 m errichtet werden. Dieser Schritt ist entscheidend um die Sicherheit und die Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Des Weiteren kann in den Sommermonaten der Verkehr zum Unterschleißheimer See zusätzlich über den Andreas-Danzer-Weg abgewickelt werden, was zu einer erheblichen Reduzierung des Pkw-Verkehrs im Wohngebiet Furtweg führt.

Das Verkehrskonzept bildet die Grundlage für eine ausgewogene und zukunftsorientierte Gestaltung des Andreas-Danzer-Weges im Hinblick auf eine optimierte Verkehrsführung.

In unmittelbarer Nähe zum Andreas-Danzer-Weg befindet sich die Moosach. Das „Gesamtsystem Fließgewässerdynamik“ der Moosach ist als deutlich bis vollständig verändert einzustufen. Eine Gewässerstruktur, welche einen unveränderten bzw. naturnahen Zustand des Gewässers beschreiben, sind im Fließbereich der Moosach im Stadtgebiet nicht anzutreffen. Grund für diese stark veränderte Gewässer- und Auenstrukturen ist die Beeinträchtigung durch Landwirtschaft und Siedlungsflächen. Aus diesem Grund sind zukünftige Maßnahmen wie der Schutz vorhandener Gewässerabschnitte, Förderung natürlicher Uferstrukturen, Wiederherstellung der Durchgängigkeit, Strukturvielfalt im/am Gewässer sowie Anpassungen von Straßen/Wegen, um das Gewässer herum zwingend erforderlich. Ein 10,00 m Schutzstreifen auf den Uferseiten ist als Mindestanforderung für eine Renaturierung erforderlich.

Begründung

Durch den Erwerb der Grundstücke kann kurz-, mittel- bis langfristig die gemeindliche Straße ausgebaut und das Flächenentwicklungskonzept der Moosach berücksichtigt werden. Dies dient der ordnungsgemäßen Erschließung der vorhandenen und zukünftigen Gebiete sowie der Erhaltung des „Gesamtsystems Fließgewässerdynamik“.

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf die Grundstücksteile, die für die Straßenzwecke und den Schutz der Moosach benötigt werden.

Das entspricht dem nordöstlichen Bereich der Grundstücke – angrenzend an den Andreas-Danzer-Weg – in einer Tiefe von bis zu 25,00 m - auf die gesamte Grundstückslänge.

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 genannten Flurnummern städtebauliche Ziele zu sichern und auch zukünftig eine Sicherung der gemeindlichen Straßen und dem Naturschutz zu realisieren.

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

Geltungsbereich

