

# Satzung

über

**ein besonderes Vorkaufsrecht  
an den Grundstücken im Bereich Utzweg,  
Jahnstraße und Hauptstraße**

**VIII-635/4**

## Daten über Erlass und Rechtswirksamkeit der Satzung

1.	Gemeinderatsbeschluss vom	19.11.2019
2.	Tag der Bekanntmachung durch Aushang	27.11.2019
3.	Tag des Inkrafttretens	27.11.2019
4.	Geltungsdauer (unbeschränkt/gültig bis)	
5.	Registrierung (Az.)	VIII/635/4

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht  
gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
für die in § 1 näher bezeichneten Grundstücke**

Die Gemeinde Unterhaching erlässt aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S. 2414 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)) folgende Satzung:

**§ 1  
Gebiet**

Der Gemeinde Unterhaching steht bei dem Kauf eines der nachstehend bezeichneten Grundstücke ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu:

Vom Vorkaufsrecht erfasst sind die in dem als **Anlage** beigefügten Lageplan rot umrandeten Gebiet liegenden Grundstücke, das sind die Grundstücke der Gemarkung Unterhaching, FlurNrn. 194/1, 271, 440, 440/3, 440/5, 440/6, 440/7, 440/9, 440/10, 440/11, 440/12, 440/13, 440/14, 440/15, 446/7, 446/8, 446/9, 446/11 sowie die im Umgriff liegenden Teilflächen der FlurNrn. 178 und 182.

**§ 2  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterhaching, den 26.11.2019



Wolfgang Panzer  
1. Bürgermeister

**Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht  
gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 hat die Gemeinde Unterhaching ein Gutachten des Büros für räumliche Entwicklung, Dr. Heike Pethe, Dipl.-Geogr., M.Sc. (Bris) eine Kinderbedarfs- und Pflegebedarfsprognose erstellen lassen (Stand Januar 2019).

1. Nach diesem Gutachten fehlen in den nächsten Jahren für die Grundschule an der Jahnstraße (Jahnstraße 1 a) zusätzliche Klassenzimmer. Zudem ergibt sich ein Bedarf an schulischen Nachmittagsbetreuungsplätzen, der durch die derzeit vorhandenen Kapazitäten nicht gedeckt werden kann. Da im Koalitionsvertrag der CSU und Freien Wähler aus dem Jahr 2018 die Begründung eines Anspruchs auf Ganztagsbetreuung für den Freistaat Bayern vorgesehen ist, muss damit gerechnet werden, dass sich der Bedarf für schulische Nachmittagsbetreuung im Gemeindegebiet deutlich erhöhen wird.
2. Aufgrund des im Gutachten prognostizierten Bevölkerungszuwachses und der Rückkehr zum G9-Modell bei den Gymnasien ist auch im Hinblick auf die steigende Schülerzahl mit einem zusätzlichen Raumbedarf des Lise-Meitner-Gymnasiums zu rechnen. Der zusätzlich entstehende Raumbedarf müsste zweckmäßigerweise im räumlichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Gymnasiumsgebäude geschaffen werden. Derzeit sind auch die vorhandenen Abstellflächen auf dem Gymnasiumsgelände, insbesondere für Fahrräder, nicht ausreichend und müssen erweitert werden.
3. Aufgrund der steigenden Anzahl von Veranstaltungen in der Sporthalle am Utzweg reichen die dort derzeit vorhandenen Parkplätze nicht aus. Das führt derzeit schon dazu, dass die umliegenden Straßen zugeparkt werden und teilweise die Rettungswege versperrt werden. Als zusätzliche Parkfläche bieten sich hier die östlich der Sporthalle gelegenen Flächen FINrn. 271 und 178 an.
4. Der derzeitige Standort der Feuerwehr an der Leipziger Straße erlaubt aufgrund der dortigen räumlichen Situation keine Erweiterung, welche aber aufgrund des Bevölkerungszuwachses dringend erforderlich werden kann. Ein alternativer Standort könnten ebenfalls die Grundstücke FINrn 271 und 178 sein.
5. Im Bereich der Kreuzung Biberger Straße / Hauptstraße / Utzweg ist die Verkehrssicherheit problematisch. Die Gemeinde ist derzeit in Ideenfindung für eine Verbesserung der Situation. Eine mögliche Lösung würde die Flächen rund um die Einfahrt Utzweg einbeziehen (FINrn. 440, 440/5, 440/11, 440/12, 440/13 und 440/14).

Der Grundstücksbedarf für die Nutzungen gemäß vorstehenden Ziff. 1 bis 5 kann durch Ausübung von Vorkaufsrechten nach dieser Satzung gedeckt werden. Ein Vorkaufsrecht kann auch

für bebaute Grundstücke ausgeübt werden aufgrund einer Planung neuer Gebäude oder aufgrund der Planung eines Umbaus von bestehenden Gebäuden.

Die Bereitstellung des Baurechts für nach den vorstehenden Ziff. 1 bis 5 notwendigen Gebäude kann von der Gemeinde mit den Mitteln des Planungsrechts als Träger der Planungshoheit bereitgestellt werden.

Zur Sicherung der vorgenannten Planungsziele ist der Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erforderlich und zweckmäßig. Im Falle unerwünschter Nutzungen durch die derzeitigen Grundstückseigentümer könnten nicht gewünschte Entwicklungen durch eine Zurückstellung der Baugesuche gemäß § 15 BauGB bzw. durch Veränderungssperren verhindert werden.

Unterhaching, den 26.11.2019

GEMEINDE UNTERHACHING



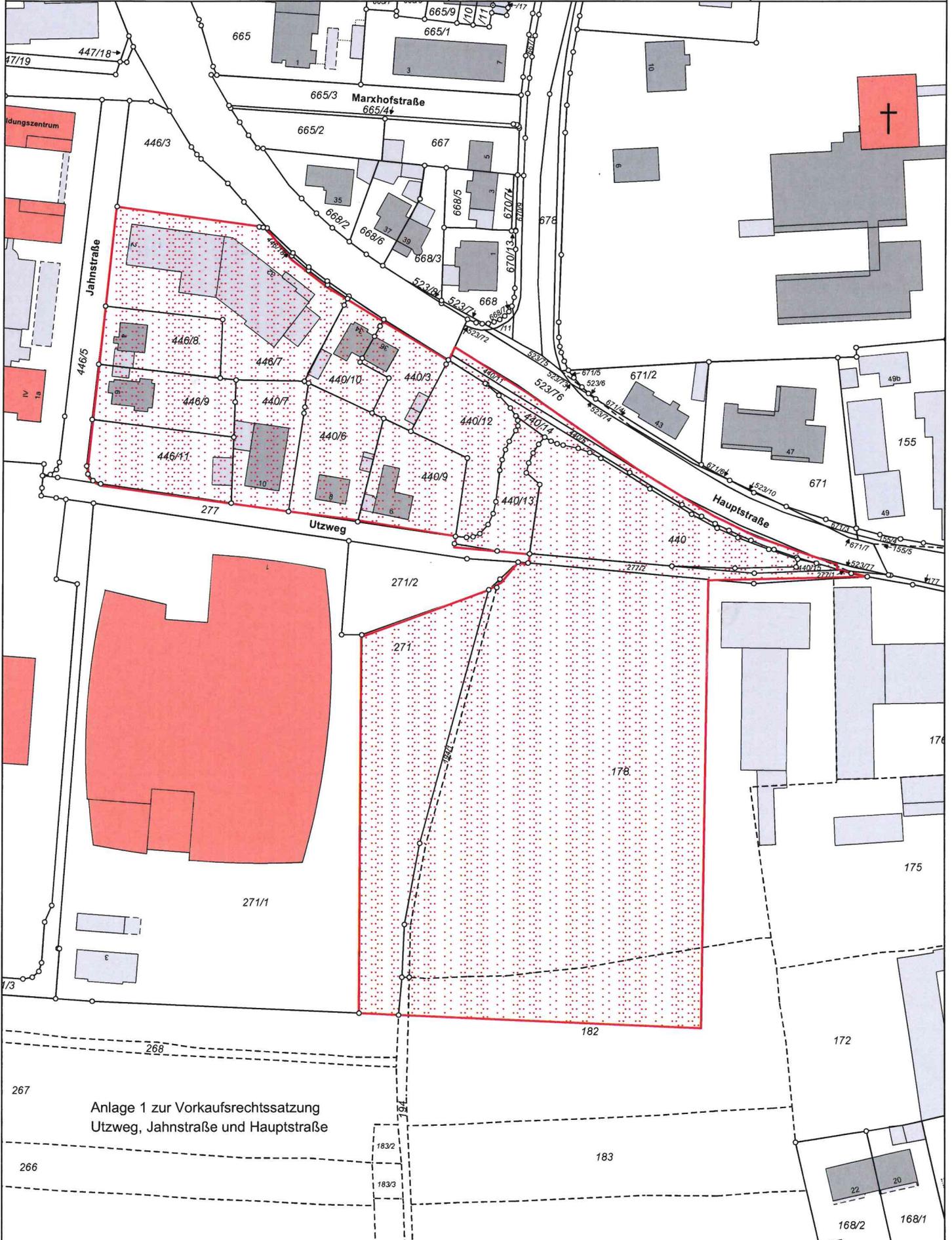
Wolfgang Panzer  
1. Bürgermeister

# Gemeinde Unterhaching

Gemarkung(en): Unterhaching (8710)

Rathausplatz 7  
82008 Unterhaching  
planen@unterhaching.de

Tel.: 089-66551-0  
Fax.: 089-66551-212



Anlage 1 zur Vorkaufsrechtssatzung  
Utzweg, Jahnstraße und Hauptstraße

Bearbeitet: Herr Franke

Plan-Nr.: Vorkaufsrechtssatzung Utzweg / Jahnstraße / Hauptstraße



0 50 m

Maßstab = 1 : 1100