



Satzung

**über
ein besonderes Vorkaufsrecht an den
Grundstücken für den Bereich nördlich der
Kapellenstraße**

VIII-635/5

Daten über Erlass, Rechtswirksamkeit, Änderungen und Aufhebung

Lfd.Nr.	Vortrag	Urschrift	1. Änderung (Anlage 1)	2. Änderung (Anlage2)
1	Gemeinderatsbeschluss vom Nr.	14.07.2021 21/0134		
2	Ortsübliche Bekanntma- chung vom	26.07.2021		
3	Tag des Inkrafttretens	26.07.2021		
4	Geltungsdauer (unbeschränkt/gültig bis)			
5	Vorlage an die Rechtsaufsichtsbe- hörde am	27.07.2021		
6	Genehmigung der Rechtsaufsichts- behörde: a) Datum der Genehmigung b) Az.			
7	Registrierung (Az.)	VIII/635/5		
8	Aufhebung: a) Gemeinderatsbeschluss vom Nr. b) Tag der Rechtsunwirksamkeit c) Veröffentlichung im Amts- blatt vom Nr.			
9	Verteiler:			

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde Unterhaching
gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Grundstücke Flurnrn. 754, 772/11, 787, 787/2, 787/6, 790/4 und 790/5 der
Gemarkung Unterhaching**

Die Gemeinde Unterhaching erlässt aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) folgende Satzung:

§ 1

Zweck der Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der von der Gemeinde Unterhaching verfolgten städtebaulichen Ziele im Zusammenhang mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 147B/2009 „nördlich Kapellenstraße Ostteil“ und dem durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 27.05.2009, geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 06.04.2016, eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 147/2009 „nördlich Kapellenstraße“ erlassen.

§ 2

Geltungsbereich

Vom Vorkaufsrecht erfasst sind die Grundstücke der Gemarkung Unterhaching Flur Nrn. 754, 772/11, 787, 787/2, 787/6, 790/4 und 790/5. Der genaue Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist in dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Vorkaufsrechtssatzung ist, rot umrandet gekennzeichnet.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Unterhaching steht an den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegenden Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 4

Inkrafttreten

Die Vorkaufsrechtssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterhaching, den 15.07.2021



Wolfgang Panzer
1. Bürgermeister

**Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
der Gemeinde Unterhaching gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Grundstücke Flur Nrn. 754, 772/11, 787, 787/2, 787/6, 790/4 und 790/5
der Gemarkung Unterhaching**

Die Grundstücke Flur Nrn. 790/4 und 790/5 der Gemarkung Unterhaching liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 147B/2009 „nördlich Kapellenstraße Ostteil“. Sie sind dort als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Grundstücke Flur Nrn. 754, 772/11, 787, 787/2 und 787/6 der Gemarkung Unterhaching liegen im künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 147/2009 „nördlich Kapellenstraße“. Am 27.05.2009 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Unterhaching den Beschluss zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.04.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2009 abgeändert. Die vorgenannten Grundstücke sollen durch den künftigen Bebauungsplan Nr. 147/2009 wie folgt festgesetzt werden:

- das Grundstück Flur Nr. 754 als Ackerland mit Folgenutzung als Gewerbegebiet (GE) oder eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO,
- das Grundstück Flur Nr. 787/2 als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO,
- die Grundstücke Flur Nrn. 787 und 787/6 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO, wobei die Gemeinde derzeit prüft, ob für das Grundstück Flur Nr. 787 auch eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO möglich ist.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung strebt die Gemeinde Unterhaching für das Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 147B/2009 und das künftige Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 147/2009 die folgenden städtebaulichen Maßnahmen an:

- a) Im Gemeindegebiet gibt es derzeit keine Angebote für die Betreuung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Die Gemeinde plant daher die Errichtung eines von der Gemeinde betriebenen Jugendzentrums nach dem Vorbild des „Jugendzentrums Gleis 3“ in der Gemeinde Neubiberg. Ein solches Vorhaben soll auf einem der Grundstücke im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung, die als Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) oder Mischgebiet (MI) festgesetzt sind bzw. werden, realisiert werden.
- b) Die Gemeinde plant, im Gemeindegebiet geeignete Flächen für kleinere Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, um dadurch das heimische Handwerk zu stärken. Derzeit wird von der Gemeinde geprüft, welche Standorte hierfür in Frage kommen. Ein (Teil-) Standort soll auf einem der Grundstücke im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung, die als Gewerbegebiet (GE) oder eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt sind bzw. werden, realisiert werden.
- c) Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 147/2009 soll entlang der Westseite des Hachinger Bachs im Bereich zwischen der Kapellenstraße im Süden und An der Hachinger Haid im Norden ein Geh- und Radweg festgesetzt werden, der auch über den östlichen Bereich des Grundstücks Flur Nr. 754 führen wird. Das Grundstück Flur Nr. 754 befindet sich im privaten Eigentum Dritter. Die Abtretung der für den Geh- und Radweg benötigten Teilfläche der Flur Nr. 754 an die Gemeinde konnte bislang nicht erreicht werden. Die für den Geh- und Radweg ebenfalls benötigten Flächen im Süden und Norden der Flur Nr. 754 befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

- d) Der südliche Teilbereich des Grundstücks Flur Nr. 787 entlang der Kapellenstraße ist bereits als öffentlicher Gehweg ausgebaut und wird entsprechend genutzt. Eine Abtretung dieser Teilfläche an die Gemeinde ist noch nicht erfolgt.
- e) Die Gemeinde möchte Bestrebungen entgegenwirken, wonach auf den von der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Gewerbegrundstücken versucht wird, bestehende Gewerbeflächen in Flächen für Wohnnutzung, auch in Form von sog. gewerblichem Wohnen, Boardinghäusern etc. umzuwandeln. Es besteht die Gefahr, dass durch derartige Umwandlungen Gewerbebetriebe sowohl im Gebiet der Vorkaufsrechtssatzung als auch in der Nachbarschaft künftig in der Ausübung ihres Gewerbes eingeschränkt werden. Einer derartigen städtebaulich unerwünschten Entwicklung soll zum Schutz des bestehenden Gewerbes entgegen gewirkt werden.

Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Gemeinde Unterhaching an den von der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Grundstücken ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zustehen. Die Verwirklichung der mit der Planung beabsichtigten städtebaulichen Ziele wird erst möglich, jedenfalls aber erheblich erleichtert, wenn die Gemeinde Eigentümerin der von der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Grundstücke wird. Die Vorkaufsrechtssatzung ist zur Umsetzung der dargestellten Planungsziele geeignet und erforderlich.

Unterhaching, den 15.07.2021

GEMEINDE UNTERHACHING



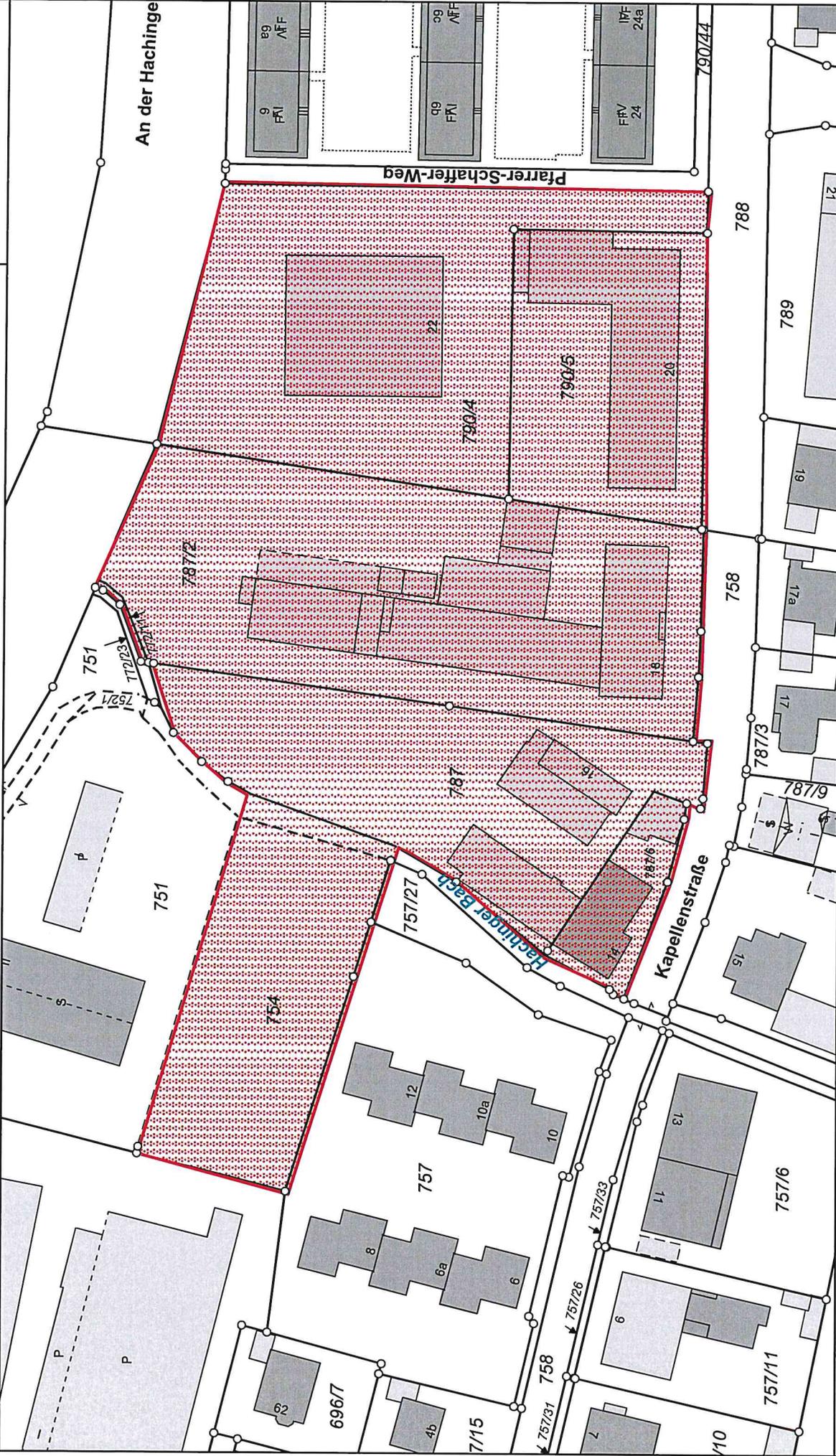
Wolfgang Panzer
1. Bürgermeister

Anlage Vorkaufsrechtssatzung Kapellenstraße

Gemarkung(en): Unterhaching (8710)

Datum: 29.06.2021

Bearbeiter: Herr Franke



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!

