

**ORTSRECHT**  
der Gemeinde Unterhaching

**Satzung über ein Vorkaufsrecht für  
das Gebiet zwischen Marianne-  
Gamperl-Weg und der Schrenkstraße**

**VIII – 635/6**

**Daten  
über Erlass, Rechtswirksamkeit,  
Änderungen und Aufhebung**

Lfd. Nr.	Vortrag	Urschrift
1	Gemeinderatsbeschluss vom Nr.	24.11.2021 21/0218
2	Veröffentlichung an den gemeindlichen Anschlagtafeln am	25.11.2021
3	Tag des Inkrafttretens	25.11.2021
4	Geltungsdauer (unbeschränkt / gültig bis)	
5	Vorlage an die Rechtsaufsichtsbehörde am	10.12.2021
6	Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde: a) Datum der Genehmigung b) Az.	
7	Registrierung (Az.)	6140-01-02-06
8	Aufhebung a) Gemeinderatsbeschluss vom Nr. b) Tag der Rechtstunwirksamkeit c) Veröffentlichung im Amtsblatt vom Nr.	
9	Verteiler	EDV, Referat 1

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde Unterhaching  
gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
für die Grundstücke Flur Nrn. 773, 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5 und 844/1  
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 durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 27.10.2021 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 177/2021 „für das Gebiet zwischen Marianne-Gamperl-Weg und Schrenkstraße“ erlassen.

**§ 2**

**Geltungsbereich**

Vom Vorkaufsrecht erfasst sind die Grundstücke der Gemarkung Unterhaching Flur Nrn. 773, 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5 und 844/1. Der genaue Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist in dem beigegefügt Lageplan, der Bestandteil dieser Vorkaufsrechtssatzung ist, rot umrandet gekennzeichnet.

**§ 3**

**Besonderes Vorkaufsrecht**

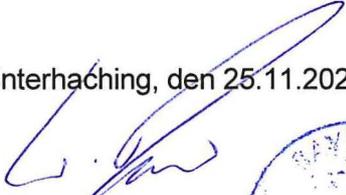
Der Gemeinde Unterhaching steht an den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegenden Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Die Vorkaufsrechtssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Unterhaching, den 25.11.2021

  
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. 773, 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5 und 844/1  
der Gemarkung Unterhaching**

Die Grundstücke Flur Nrn. 773, 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5 und 844/1 der Gemarkung Unterhaching liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen einfachen Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 88/60 „nördlich der Korbinianstraße“ und im künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 177/2021 „für das Gebiet zwischen Marianne-Gamperl-Weg und Schrenkstraße“. Der Beschluss zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Unterhaching in der Sitzung vom 27.10.2021 gefasst.

Neben den Grundstücken Flur Nrn. 773, 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5 und 844/1, die Gegenstand dieser Vorkaufsrechtssatzung sind, soll der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans auch die Grundstücke Flur Nrn. 23/26, 146/2 und 777/4, Teilflächen der Flur Nrn. 769/3 und 772 sowie die südliche Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 845, auf dem sich das öffentliche Freibad der Gemeinde Unterhaching befindet, umfassen. Die Einbeziehung der zuletzt genannten Grundstücke in den Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist nicht veranlasst, weil diese Grundstücke alle im Eigentum der Gemeinde Unterhaching stehen.

Die Grundstücke Flur Nrn. 773, 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5 und 844/1 sind mit Wohngebäuden bebaut, wobei das Grundstück Flur Nr. 773 größtenteils unbebaut ist.

Die Grundstücke Flur Nrn. 773, 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5 und 844/1 liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hachinger Baches gemäß der „Verordnung des Landratsamtes München über das Überschwemmungsgebiet am Hachinger Bach auf dem Gebiet der Gemeinden Neubiberg, Unterhaching, Taufkirchen und Oberhaching von Flusskilometer 6+600 bis Flusskilometer 15+600“ vom 06.10.2015 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 10.03.2017. Es besteht daher für diese Grundstücke bereits ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BauGB.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung strebt die Gemeinde Unterhaching für das künftige Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 177/2021 die folgenden städtebaulichen Maßnahmen an:

- a) Das auf Flur Nr. 845 befindliche öffentliche Freibad der Gemeinde Unterhaching stellt eine der wichtigsten öffentlichen Einrichtungen im Gemeindegebiet für die städtebaulich relevanten Belange von Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) dar und ist für die Schaffung bzw. Erhaltung der Lebensqualität in der Gemeinde Unterhaching wesentlich. Der Erhalt und die Erweiterung des öffentlichen Freibads sind dementsprechend ein wichtiges Planungsziel in der gemeindlichen städtebaulichen Entwicklung und der entscheidende Grund für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 177/2021. Eine

Erweiterung des Freibads ist im Wesentlichen nur durch die Einbeziehung des südlich der Flur Nr. 845 gelegenen Grundstücks Flur Nr. 773 möglich, das für eine sinnvolle Erweiterung des Freibads ausreichend groß und in weiten Teilen unbebaut ist. Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 177/2021 ist daher zur Verwirklichung dieses städtebaulichen Ziels für das Grundstück Flur Nr. 773 die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche beabsichtigt.

- b) Es ist ferner beabsichtigt, dass der künftige Bebauungsplans Nr. 177/2021 Festsetzungen zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des öffentlichen Freibads trifft (vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Dies betrifft außer der im Eigentum der Gemeinde Unterhaching stehenden Schrenkstraße (Flur Nr. 777/4) auch die im Privateigentum befindlichen Grundstücke rund um die Schrenkstraße, also die Flur Nrn. 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5 und 844/1. Die Verkehrsplanung soll in diesem Bereich überarbeitet und an die künftige Entwicklung des Freibads mit der beabsichtigten Erweiterung auf das Grundstück Flur Nr. 773 angepasst werden. Aus diesem Grund werden auch die Grundstücke Flur Nrn. 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5 und 844/1 in den Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung miteinbezogen.

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 dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 177/2021 beabsichtigten städtebaulichen Ziele wird erst möglich, wenn die Gemeinde Eigentümerin der von der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Grundstücke wird. Die Vorkaufsrechtssatzung ist zur Umsetzung der dargestellten Planungsziele geeignet und erforderlich.

Unterhaching, den 25.11.2021

GEMEINDE UNTERHACHING

  
Wolfgang Panzer  
1. Bürgermeister



# Bebauungsplan Nr. 177/2021

Gemarkung(en): Unterhaching (8710)

Datum: 06.10.2021

Bearbeiter: -



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!



Maßstab = 1 : 1899.63