

## **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**

<sup>1</sup>Der Stadt Unterschleißheim steht an den nachfolgend genannten Grundstücken der Gemarkung Unterschleißheim ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

<sup>2</sup>Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die Grundstücke Fl. Nr. 890/7 - /8 - /9 - /10 - /11 - /12 - /13 - /14 - /15 - /16 - /17, 891, 892, 892/1, 922/53 - /54 - /55 - /56 - /57 - /58 - /59 - /60 - /61 - /62 - /63 - /64 - /65 - /66 - /67 - 68 - /69 - /70 - /71 - /72 - /73, 922/157, 922/158, 1200.

<sup>3</sup>Eine Teilung oder Verschmelzung von Grundstücken führt nicht zum Erlöschen des Vorkaufsrechts.

<sup>4</sup>Die 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.

Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke befinden sich im nordöstlichen Teil des Ortsteils Riedmoos der Stadt Unterschleißheim.

Bei den in der Satzung bezeichneten Flächen handelt es sich um Ackerland, welches sich im Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befindet.

Der Eingriff in natürliche Lebensräume durch den Bau neuer Infrastrukturen verursacht eine unvermeidbare Störung der Umwelt. Diese Störung führt oft zu einem Verlust an Artenvielfalt und einer Veränderung des Ökosystems. Um diesem Schaden entgegenzuwirken, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen implementiert. Diese Maßnahmen dienen dazu, die geschädigten Gebiete zu kompensieren und ökologische Gleichgewichte wiederherzustellen.

Bereits mit Aufstellung des Bebauungsplans 79\_c „GE an der südl. Landshuter Str.“ im Jahr 2018 wurde ein naturschutzrechtlicher Ausgleich und eine artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für die Flurnummern 922/71 (nach Teilung 922/157) und 922/73 beschlossen.

Diese Maßnahmen dienen der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion. Besonders die CEF-Maßnahme auf Flur-Nr. 922/73 soll die Lebensstätte für die betroffene Population der Feldlerche in Qualität und Quantität erhalten (Feldlerchenausgleichsfläche).

Besonders weil sich im Geltungsbereich bereits zwei Flurnummern befinden, die dem Ausgleich des Quartiers an der Landshuter Str. dienen, sollen die angrenzenden Grundstücke ebenfalls als Ausgleichsfläche und einer potenziellen Erweiterung für andere Vogelarten verwendet werden. Die Verbindung von Ausgleichsflächen schafft eine zusammenhängende Landschaft. Durch die Erweiterung einer bestehenden Ausgleichsfläche mit neuen Flächen entsteht ein größeres geschütztes Gebiet, welches dazu beiträgt, die biologische Vielfalt zu erhöhen und Lebensräume für eine breitere Palette von Pflanzen- und Tierarten bereitzustellen.

Das landwirtschaftliche Umfeld und die Entfernung zur Stadtmitte eignen sich bestens zur ökologischen Aufwertung. Aus diesem Grund werden landschaftspflegerische Maßnahmen in Betracht gezogen, die der § 1 a Abs 3 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund von Bauleitplanung und Eingriffen in die Natur vorsieht.

Der Stadt Unterschleißheim ist bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift, bzw. eingreifen kann. Sie hält diese planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf den genannten Flurnummern Ziele im Sinne des Naturschutzes zu sichern.

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

## Geltungsbereich

