

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht  
der Gemeinde Neubiberg  
für die Grundstücke Fl.-Nrn. 148/3, 148/4, 148/20, 148/21,  
Gemarkung Unterbiberg**

**(Vorkaufsrechtssatzung)**

vom 21.10.2014

Gemeinderatsbeschluss:	20.10.2014
Rechtsaufsichtliche Genehmigung:	entfällt
Anschlag an den Amtstafeln:	vom 30.10.2014 bis 28.11.2014
In-Kraft-Treten:	31.10.2014

**Inhaltsübersicht:**

	Seite
<b>Satzung</b>	
§ 1	Zweck der Satzung 2
§ 2	Geltungsbereich 2
§ 3	Vorkaufsrecht 2
§ 4	In-Kraft-Treten 2
	<b>Lageplan 4</b>
	<b>Begründung 5-6</b>

Die Gemeinde Neubiberg erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) und aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) folgende

## **Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Neubiberg im Bereich der Grundstücke FL.-Nrn. 148/3, 148/4, 148/20, 148/21, Gemarkung Unterbiberg**

### **§ 1**

#### **Zweck der Satzung**

Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung weiterer in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen rund um den Bahnhofplatz –zwischen dem gemeindeeigenen Grundstück Park & Ride / Bike & Ride Anlage–Nord und der derzeit zur Entwicklung anstehenden südlichen Grundstücke (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 b) festgesetzt.

### **§ 2**

#### **Geltungsbereich**

Die Vorkaufsrechtssatzung gilt für die Grundstücke FL.-Nrn. 148/4, 148/20, 148/21 und einen Teilbereich des Grundstücks FL.-Nr. 148/3 (nordöstliche Teilfläche), Gemarkung Unterbiberg. Der genaue Geltungsbereich ist in dem beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 3**

#### **Vorkaufsrecht**

An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteil steht der Gemeinde Neubiberg ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Neubiberg, den 21.10.2014

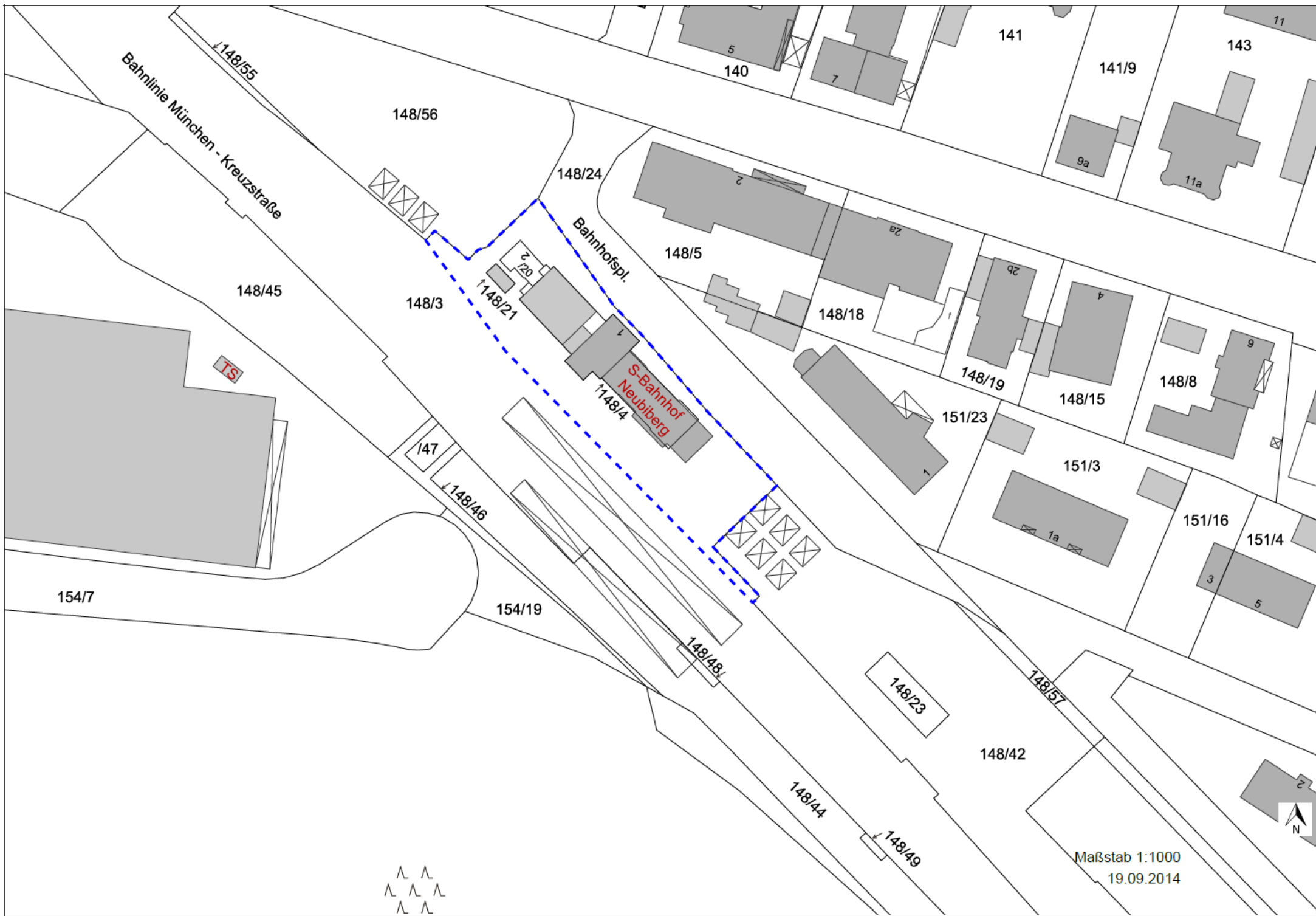
Günter Heyland  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Satzung wurde am 22.10.2014 in der Verwaltung der Gemeinde Neubiberg, Rathausplatz 14, 85579 Neubiberg, zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 30.10.2014 angeheftet und am 02.12.2014 wieder abgenommen.

Neubiberg, den 03.12.2014

Günter Heyland  
Erster Bürgermeister



## **Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Neubiberg für die Grundstücke FL.-Nrn. 148/3, 148/4, 148/20, 148/21, Gemarkung Unterbiberg**

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung befindet sich im Zentrum von Neubiberg in direkter Nähe zum S-Bahnhof Neubiberg. Parallel verlaufen die Freiherr-von-Stengel-Straße und die S-Bahnlinie München – Kreuzstraße (derzeit S 7). Die fußläufige Entfernung zur Hauptstraße mit dem Hauptgeschäftsbereich beträgt ca. 100 m. Die Gemeinde Neubiberg ist bereits Eigentümer zahlreicher Grundstücke im Umfeld des Bahnhofsplatzes.

Aufgrund der für die Gemeindeentwicklungsplanung städtebaulich bedeutsamen Lage des gesamten Bereichs entlang der Freiherr-von-Stengel-Straße wurden seitens der Gemeinde bereits im Jahr 1999 von der DB AG Berlin die Grundstücke zwischen dem Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung und der Kaiserstraße käuflich erworben. Nach einem langen Entwicklungsprozess erfolgte für diesen Bereich im Jahr 2012 ein freihändiges, nicht förmliches Bieterverfahren. Grundlage hierfür war ein zuvor vom Gemeinderat vorgegebenes städtebauliches Konzept, mit entsprechender Nutzungsschablone, in dem u.a. das Einzelhandelsgutachten von 2008 und die Verkehrsprognosen von Herrn Prof. Kurzak vom 29.07.2007 und 15.01.2010 Berücksichtigung fanden. Zur Aufwertung des Bahnhofsplatzes in ortsgestalterischer Hinsicht einerseits und in Bezug auf die städtebauliche Funktion durch die Stärkung des Ortskerns, insbesondere der Intensivierung von Einzelhandelsnutzungen zzgl. Gastronomie, ist eine Platzneugestaltung im Bereich Freiherr-von-Stengel-Straße/Tannenstraße vorgesehen. Eine Freischankfläche im nördlichen Bereich des Vollsortimenters soll zur Belebung dieses Platzes beitragen. Auch wird eine Blickbeziehung zur Hauptstraße durch die beabsichtigte Fußwegeverbindung über die Grundstücke Tannenstraße 3 und 5 geschaffen, um so die Belebung der Ladengeschäfte entlang der Hauptstraße zu fördern.

Zwischenzeitlich wurde das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 b für diesen Bereich eingeleitet.

Nördlich der Vorkaufsrechtssatzung befindet sich die gemeindeeigene Park & Ride / Bike & Ride Anlage–Nord, die im Jahr 2011 durch die neu errichteten Fahrradduplexparker südöstlich der FL.-Nr. 148/4 erweitert wurde. Die Erschließung des P & R Bereiches erfolgt derzeit über eine Teilfläche des Grundstückes FL.Nr. 148/3. Diese Zufahrtsproblematik soll mit der anstehenden Neuordnung der Flächen der P & R Anlage (s. u.) behoben werden.

Als weitere städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof wäre die Neuerrichtung von zwei Bushaltestellen zu nennen (direkt gegenüber des Bahnhofsplatzes und an der Hauptstraße Richtung Osten, nördlich der FL.Nr. 148/56), die Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Bereich des Bahnhofsplatzes und der Umbau des Knotens Lindenallee/Hauptstraße (zusätzliche Abbiegespuren). Ebenfalls beinhaltet diese Planung die Neuordnung der Flächen der P + R Anlage, die Anpassung der Erschließung

des P & R auf gemeindeeigenen Grund und die Verbesserung der Beleuchtungseinrichtung. Nach Erhalt des Zuwendungsbescheides Mitte 2014 kann die Ausführungsplanung frühestens im Jahr 2015 beginnen.

Auch westlich der Bahn fand mit der Neuerrichtung der Park & Ride Anlage Süd im Jahr 2006 eine Weiterentwicklung statt. Hieran schloss der Kreuzungsumbau Äußere Hauptstraße 2011 zur Schaffung einer geradlinigen, attraktiven Ortseinfahrt und Rückbau der alten Staatsstraße 2078 an. In diesem Zusammenhang wurde auch die seitens der Gemeinde gewünschte direkte Anbindung der Park & Ride Anlage Süd thematisiert. Leider konnte hier keine Einigung mit den Grundstückseigentümern gefunden werden, jedoch wurde zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahme 2014 eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

Die Gemeinde ist bereits seit Einstellung des bisherigen DB-Service-Stores bestrebt, die Vermietung für eine gleichwertige Nutzung (kleinteiliger Einzelhandel, Bäckerei o.ä.) zu unterstützen. In diesem Zusammenhang wurde zuletzt auch seitens der DB AG ein Verkauf des Grundstückes an die Gemeinde angeboten, was einen direkten Zugriff auf den derzeitigen unansehnlichen Leerstand darstellen würde. Nur so könnten die städtebaulichen Ziele der Gemeinde, insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (verträgliche, harmonische Nutzung mit der umliegenden, vorhandenen Bebauung) und die ins Gesamtkonzept zu einer umgebungsintegrierten Gestaltung weiter verfolgt werden.

Gemeinde Neubiberg, den 21.10.2014

Günter Heyland  
Erster Bürgermeister