

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht  
der Gemeinde Neubiberg für den Bereich der Grundstücke  
Hauptstraße 50, Hauptstraße 52, Hauptstraße 59 (künftig),  
Hauptstraße 61, Hauptstraße 72 (künftig)  
mit den Fl.Nrn. 175/6, 175, 176/26, 176/23, 181/64,  
jeweils Gemarkung Unterbiberg  
(Vorkaufsrechtssatzung)**

vom 23. Mai 2022

Gemeinderatsbeschluss: 23. Mai 2022  
Rechtsaufsichtliche Genehmigung: entfällt  
Amtliche Bekanntmachung/ In-Kraft-Treten: 12. Juli 2022

**Inhaltsübersicht:**

		Seite
§ 1	Geltungsbereich	2
§ 2	Vorkaufsrecht	2
§ 3	In-Kraft-Treten	2

Die Gemeinde Neubiberg erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) folgende

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht  
der Gemeinde Neubiberg für den Bereich der Grundstücke  
Hauptstraße 50, Hauptstraße 52, Hauptstraße 59 (künftig),  
Hauptstraße 61, Hauptstraße 72 (künftig)  
mit den Fl.Nrn. 175/6, 175, 176/26, 176/23, 181/64,  
jeweils Gemarkung Unterbiberg**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 175/6, 175, 176/26, 176/23, 181/64, jeweils Gemarkung Unterbiberg. Der genaue Geltungsbereich ist in dem beiliegenden Lageplan gekennzeichnet. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Vorkaufsrecht**

Der Gemeinde Neubiberg steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Neubiberg, den 07.07.2022

Gez.

Thomas Pardeller  
Erster Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Satzung wurde am ..... Mai 2022 in der Verwaltung der Gemeinde Neubiberg, Bahnhofplatz 3, 85579 Neubiberg, zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am ....05.2022 angeheftet und am ..... wieder abgenommen.

Neubiberg, den .....

Thomas Pardeller  
Erster Bürgermeister

## Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechtatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden.

Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung handelt es sich um Grundstücke in zentraler Ortslage. Der Altbestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 175/6 wurde kürzlich beseitigt. Das Grundstück Fl.Nr. 175/6 steht offensichtlich zu einer städtebaulichen Neuordnung an. Das Nachbargrundstück Fl.Nr. 175 ist mit einer Flächengröße von 6.162 m<sup>2</sup> mit einem größeren Gebäude darauf und größerem Grünbestand im Rahmen des zentralen Ortsbereichs städtebaulich untergenutzt. Eine planerische Einordnung als Außenbereichsinsel (unter Einbeziehung des vorgenannten Grundstücks Flur Nummer 175/6) liegt nahe. Auch insoweit macht eine städtebauliche Entwicklung Sinn, um die Ziele der Gemeinde zu erreichen und zu sichern. Lage und Größe vorgenannter Grundstücke gewährleisten eine städtebaulich sinnvolle Umsetzung der Ziele der Gemeinde, insbesondere langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch die beiden Grundstücke nördlich der Hauptstraße (Fl.Nrn. 176/26 und 176/23), sowie das Grundstück südlich der Hauptstraße (Fl.Nr. 181/64), welche zum Teil unbebaut sind, eignen sich zu einer städtebaulichen Neuordnung und somit zur Nachverdichtung und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele der Gemeinde.

Wie viele andere Gemeinden leidet die Gemeinde Neubiberg im unmittelbaren Einzugsbereich von München unter fehlendem Wohnraum für Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance haben. Die dauerhafte Schaffung bezahlbaren Wohnraums ohne eine befristete Bindung, wie sie in aller Regel über städtebauliche Verträge nur möglich ist, stellt ein wichtiges Ziel der Gemeinde dar. Auf den Grundstücken strebt die Gemeinde die Schaffung dauerhaften bezahlbaren Wohnraums, der in der Verfügungsmacht der Gemeinde steht, an. Es handelt sich um ein Grundstück in zentralörtlicher Lage und fußläufiger Erreichbarkeit vom S-Bahn-Halt. Auch insofern sind diese Grundstücke geeignet, dort eine Wohnnutzung für Bevölkerungsgruppen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer versorgen können, zu schaffen. Der Gemeinde wäre es zwar auch möglich, ohne Eigentümerstellung über den Abschluss städtebaulicher Verträge entsprechende Sicherungen zu erreichen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend bereits um Innenbereichsgrundstücke gem. § 34 BauGB handelt. Dort ist es rechtlich kaum möglich, die Ausnutzung vorhandenen Baurechts verpflichtend auf die Realisierung bezahlbaren Wohnraums zu beschränken. Das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht kann kaum mit der Auflage, deutlich unter dem Marktniveau liegende Wohnbebauung zu realisieren, beschränkt

werden. Das Kopplungsverbot und das Gebot der Angemessenheit städtebaulicher Verträge, an das die Gemeinde bei Abschluss städtebaulicher Verträge gebunden ist, erschweren dies deutlich, wenn sie es nicht unmöglich machen. Insbesondere ist in der Regel eine Befristung entsprechender Sozialbindung Voraussetzung für die Angemessenheit des städtebaulichen Vertrages. Der Erwerb der Flächen würde das Ziel dauerhaft und leichter umsetzbar machen.

Zwar ist auch die Gemeinde an das Gebot wirtschaftlicher Haushaltsführung gebunden. Sie kann und darf aber nicht das Ziel haben, von ihr erworbene Grundstücksflächen unter größtmöglicher Ausnutzung einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit zu verwenden.

Die Gemeinde sieht sich an ihre städtebauliche Verpflichtung, für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen (§ 1 Abs. 5 BauGB), gebunden. In dieser Verpflichtung liegt eine maßgebliche Rechtfertigung für den Erwerb von Flächen zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere in bestehenden Innenbereichslagen. Als eine wichtige städtebauliche Maßnahme sieht daher die Gemeinde im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung die Realisierung bezahlbaren Wohnraums an. Zwar ließe sich durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans ebenfalls langfristig erreichen, dass auf dem Grundstück ein bestimmter Anteil und eine bestimmte Anzahl von Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden müssen. Allerdings ermöglicht der sektorale Bebauungsplan nicht die Festsetzung einer Baupflicht. Zudem wäre der sektorale Bebauungsplan nur auf Innenbereichslagen anwendbar. Bei den Grundstücken Flurnummern 175/6 und 175 liegt eine Einordnung als Außenbereichsfläche nahe.

Zudem ist auch dort das Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers bei Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblich zu berücksichtigen. Insofern spricht vieles dafür, dass eine dauerhafte und umfassende Festsetzung, die Wohnungen mit Mitteln der staatlichen Wohnraumförderung zu errichten, mit den Eigentümerbelangen möglicherweise nicht vereinbar ist. Dies stellt sich bei Flächenerwerb über eine Vorkaufssatzung anders dar. Zwar sind auch dort Eigentümerbelange betroffen, aufgrund des Veräußerungsvorgangs besteht allerdings eine gelockerte Eigentumsbindung. Der Verkäufer beabsichtigt ohnehin, sich vom Grundstück zu trennen. Für den Käufer besteht zunächst nur mit dem Flächenerwerb eine Option, das Grundstück dauerhaft wirtschaftlich zu nutzen. Diese Option würde dem Käufer im Rahmen einer Vorkaufssatzung genommen. Dies ist der Gemeinde bewusst. Die für eine Vorkaufssatzung sprechenden Belange rechtfertigen aber diesen Eigentumseingriff.

Schließlich verfolgt die Gemeinde mit dem Flächenerwerb das Ziel, auf eigenen Grundstücksflächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die städtebaulichen Ziele, die die Gemeinde in Betracht zieht, sollen – soweit erforderlich – im zusätzlichen Wege einer Bauleitplanung gesichert werden.

In einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung vorstehender Gesichtspunkte wird deutlich, dass der Flächenerwerb für die Umsetzung der von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Ziele und Maßnahmen, die gegebenenfalls in die Aufstellung eines Bebauungsplans münden sollen, deutlich vereinfacht und erleichtert werden. Dies ergibt sich daraus, dass die Gemeinde bei der Überplanung von ihren im Eigentum stehenden Flächen allenfalls im Rahmen einer wirtschaftlichen Haushaltsführung gebunden ist,

Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Bei Überplanung von Privatflächen ist der Eigentumsbelang nach anerkannter Rechtsprechung ein wesentlicher Gesichtspunkt der Abwägung und Planung insgesamt. Die Planungsspielräume beschränken sich dadurch erheblich. Selbst bei Kooperationsbereitschaft eines Grundstückseigentümers und der Sicherung städtebaulicher Ziele über einen Bebauungsplan und städtebauliche Verträge ist die Gemeinde hier im Rahmen der Eigentümerbelange und der Beschränkung des § 11 BauGB deutlich eingeschränkt. In einer Gesamtschau kommt daher der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen der Erwerb der Flächen auf der Grundlage einer Vorkaufssatzung notwendig, zumindest sinnvoll und anzustreben, ist. Der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung erfolgt unabhängig davon, ob gegebenenfalls für alle oder einzelne Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen.

Gemeinde Neubiberg, den 07.07.2022

Gez.

Thomas Pardeller  
Erster Bürgermeister



Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung

