

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
Bahnhofplatz und Bahnhofstraße, gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
(Vorkaufssatzung „Bahnhofplatz“)**

Die Gemeinde Ismaning erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) folgende

Vorkaufssatzung:

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext mit Lageplan (Umgriff des Satzungsgebietes) und der Begründung.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den Bereich zwischen dem Bahnhofplatz, der Bahnhofstraße und der Dr.-Schmitt-Straße und umfasst die Grundstücke Flurnummern 1533, 1534 und 1535.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 15.02.2021 (Maßstab 1:2.000) dargestellt.

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Der Gemeinde Ismaning steht in dem in § 1 genannten Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Die Verkäuferin oder der Verkäufer eines unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücks ist verpflichtet, der Gemeinde Ismaning den Abschluss eines Kaufvertrags über ihr oder sein Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

GEMEINDE ISMANING
Ismaning, 25.02.2021

gez. Dr. Alexander Greulich
Erster Bürgermeister

Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnhofplatz und Bahnhofstraße, gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufssatzung „Bahnhofplatz“)

Anlass der städtebaulichen Überlegungen

Die Gemeinde Ismaning ist in der Ortsmitte, in zentraler Lage, im Bereich zwischen dem Bahnhofplatz, der Bahnhofstraße und der Dr.-Schmitt-Straße bereits Eigentümerin von Grundstücken und nutzt diese zu sozialen/schulischen Zwecken.

Zukünftig sollen in diesem Bereich die bisherigen schulischen und sozialen Nutzungen ausgebaut, neu geordnet und gestärkt werden, daneben gibt es planerische Überlegungen zur Schaffung eines damit in engem Zusammenhang stehenden neuen Wohn- und Einkaufsbereichs, in dem auch „Sonderwohnformen“ im weitesten Sinn angeboten werden könnten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.09.2020 den zukünftigen Bedarf an Erweiterungsflächen festgestellt. Die Verwaltung wurde im Vorfeld (Kommissionssitzungen) beauftragt, mit den Eigentümern in Kontakt zu treten, um die für die Erweiterung in Frage kommenden Grundstücke zu erwerben. Daneben wurde die Verwaltung beauftragt zu untersuchen, welche Ausweisungen und Bauleitplanverfahren nötig sind und ob die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs im Sinne des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB angezeigt ist.

Bis zum Abschluss der Untersuchungen soll durch den Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Bereich Bahnhofplatz, Bahnhofstraße und Dr.-Schmitt-Straße gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufssatzung „Bahnhofplatz“) die gemeindliche Rechtsposition gestärkt werden.

Eine Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfordert, dass die Gemeinde Ismaning eine städtebauliche Maßnahme für den Bereich tatsächlich ernsthaft in Erwägung zieht, wobei als städtebauliche Maßnahme alle Arten von städtebaulichen Planungen und Konzeptionen gesehen werden können, unabhängig von ihrer Rechtsqualität. Darunter fällt zum Beispiel auch die Vorbereitung einer noch nicht förmlich eingeleiteten Entwicklungsmaßnahme.

Aufbauend auf den bisherigen Planungsüberlegungen der Gemeindeverwaltung kann nun ein Strukturkonzept oder eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden, diese Planungsüberlegungen können Grundlage für die weitere Bauleitplanung sein.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Voraussetzung für den Erlass einer Vorkaufssatzung ist, dass die Vorkaufssatzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geeignet und erforderlich ist.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit im Bereich zwischen dem Bahnhofplatz, Bahnhofstraße und Dr.-Schmitt-Straße eine Reihe von Grundstücken erworben und sukzessive eine schulische und soziale Nutzung etabliert. Diese Nutzungen müssen aber aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen, des notwendigen Erweiterungsbedarfs und aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ausgebaut, neu geordnet und damit gestärkt werden.

Daneben wurde bereits in der Ortsentwicklungskommission darauf hingewiesen, dass dieser Bereich durch die räumliche Nähe zum Hillebrandhof, zur Nachbarschaftshilfe, zum S-Bahnhof aber auch zur Grundschule am Kirchplatz hervorragend geeignet wäre um neben den sozialen/schulischen Einrichtungen einen neuen Wohn- und Einkaufsbereich zu schaffen, in dem „Sonderwohnformen“ denkbar wären.

Zusammen mit den gemeindlichen Grundstücken ist der gesamte Bereich geeignet ein vorrangig und hauptsächlich öffentlich genutztes neues Zentrum in zentraler Lage im Ortsgebiet zu etablieren.

Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Gemeinde hat in jedem Einzelfall zu entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt. Voraussetzung wird regelmäßig sein, dass die Ausübung die Realisierung der beabsichtigten Maßnahme erleichtert.

Es besteht nach § 28 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, den von der Gemeinde zu bezahlenden Betrag auf den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufs zu begrenzen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet. In diesem Fall könnte der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten.

Eine Möglichkeit der Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB durch den Käufer wird aufgrund der besonderen Konstellation (Nutzung durch soziale/schulische Einrichtungen, kombiniert mit Nahversorgung, Wohnen und Sonderwohnformen) nicht gesehen.

Ismaning, 15.02.2021

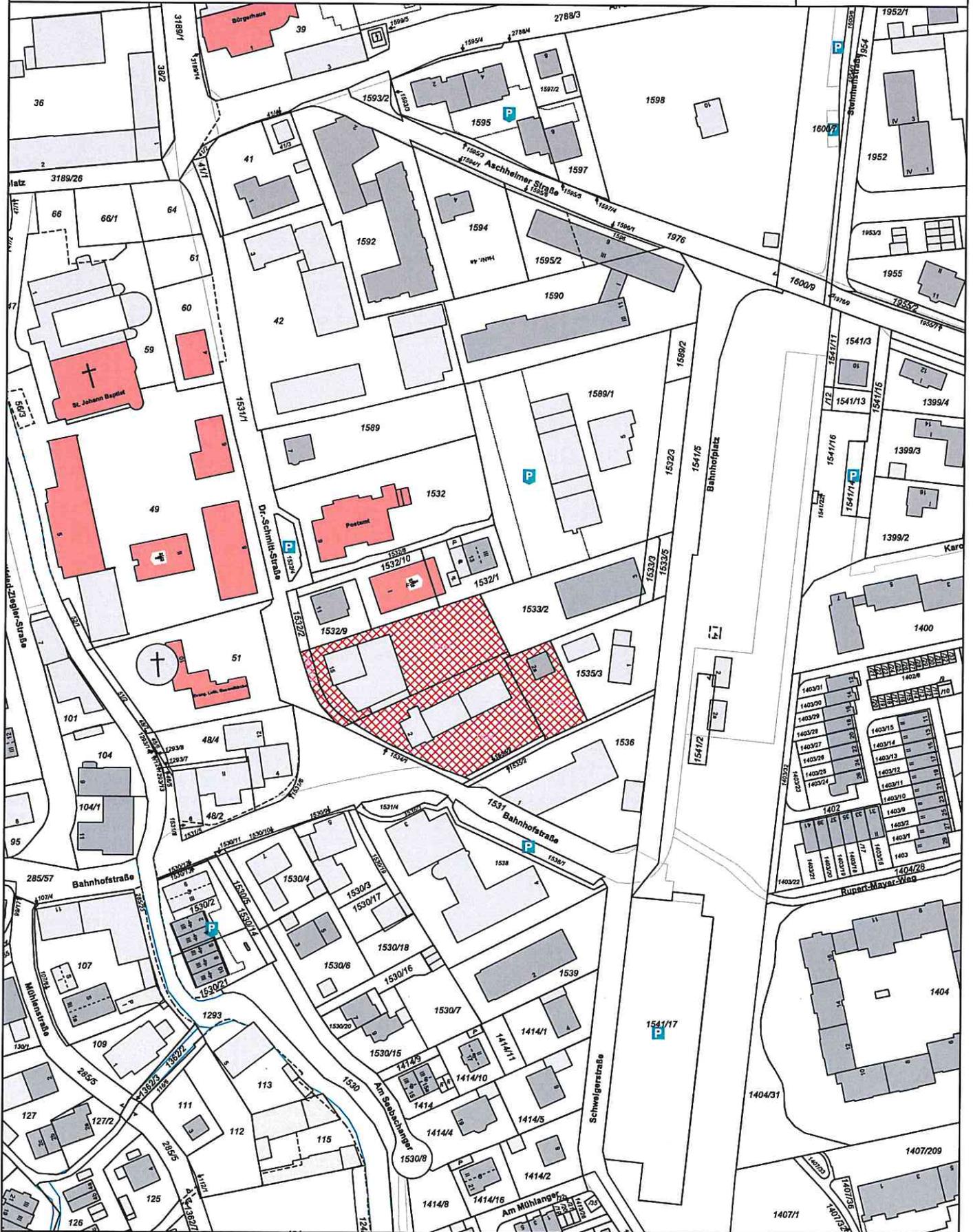
gez. Dr. Alexander Greulich
Erster Bürgermeister

Lageplan zur Vorkaufssatzung Bahnhofplatz

Datum: 15.02.2021

Gemarkung(en): Ismaning (8682)

Bearbeiter: Hob



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!



0 50 m
Maßstab = 1 : 2000