

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht  
für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme  
in der Erich-Zeitler-Straße, nördlich der Mittelschule,  
gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
(Vorkaufssatzung „Mittelschule“)**

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 nördlich der Mittelschule an der Erich-Zeitler-Straße und umfasst die Grundstücke Flurnummer 1603 und 1603/1.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 15.07.2020 (Maßstab 1:1.000) 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, 08.10.2020

gez. Dr. Alexander Greulich  
Erster Bürgermeister

## **Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der Erich-Zeitler-Straße, nördlich der Mittelschule, gemäß § 25 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufssatzung „Mittelschule“)**

### Anlass der städtebaulichen Überlegungen

Die Gemeinde Ismaning hat in der Ortsmitte, in zentraler Lage, im Bereich zwischen der Erich-Zeitler-Straße und der Straße An der Torfbahn ein von öffentlicher Nutzung dominiertes Zentrum geschaffen, in dem neben der Real- und Mittelschule auch das gemeindliche Hallenbad und das Bürgerhaus untergebracht sind.

Zukünftig soll in diesem Bereich auch das neue technische Rathaus entstehen.

Die Realschule wurde in der Vergangenheit bereits baulich erweitert und verfügt mit der Dreifach-Turnhalle und den dazugehörigen Außenflächen über eine (noch) ausreichende Ausstattung an Sport- und Freiflächen.

Die Mittelschule wurde saniert und ausgebaut, Frei- und Sportflächen bestehen aber nur in Form des Pausenhofs, die schulischen Sportstunden werden in der Osterfeldhalle, im Hallenbad und, soweit möglich, in der Realschulturnhalle angeboten. Gerade die steigenden Schülerzahlen an allen Schulen machen zukünftig eine bauliche Erweiterung, zum Beispiel einen Ausbau des Schulgebäudes und des Sportflächenangebots an der Mittelschule zwingend erforderlich.

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 in der Erich-Zeitler-Straße, nördlich der Mittelschule, gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufssatzung „Mittelschule“) 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 im Bereich zwischen der Erich-Zeitler-Straße und der Straße An der Torfbahn einige öffentliche Einrichtungen etabliert. Wenn zukünftig ein Erweiterungsbedarf an der Mittelschule entsteht, kann dieser, aufgrund der Lage im Ortsgebiet, flächenmäßig nur auf den nördlich angrenzenden Grundstücken abgedeckt werden.

Auf diesen Grundstücken ist ein aufgegebener Getränkemarkt und das dazugehörige Wohnhaus existent. Ansonsten sind die Grundstücke unbebaut und werden als Freifläche genutzt. Die beiden Grundstücke bieten aufgrund ihrer Maße (Breite größer 35 m, Länge größer 100 m) die Möglichkeit zur Errichtung von einer bzw. von zwei Turnhallen nebst den dazugehörigen Neben- oder Zusatzflächen.

## 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 die Mittelschule, Sport- und Freiflächen) nicht gesehen.

Ismaning, 08.10.2020

gez. Dr. Alexander Greulich  
Erster Bürgermeister

