

**Satzung der Stadt Germering über ein besonderes  
Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
für den Bereich „Innenstadtquartier“**



Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2023 (BGBl I NR. 221), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I) das zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl S. 98) geändert worden ist,

erlässt die Stadt Germering mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2024 folgende

**Vorkaufsrechtssatzung „Innenstadtquartier“**

**§ 1  
Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 702/4, 717/2, 717/5, 717/9, 717/10, 717/11, 718/0, 718/1, 718/4, 720/1, 720/2, 721/1, 721/3, 721/4, 721/8, 721/9, 721/10, 721/11, 812/0, 812/1, 815/1, 963/0, 963/0, 963/2, 963/3, 963/4, 963/6, 966/0, 966/3, 966/5, 967/2, 967/4, 967/5, 969/0, 970/3, 970/4, 970/21, 970/40, 970/43, 971/2, 972/0, 972/2, 972/3, 972/4, 972/6, 972/8, 972/10, 973/0, 974/0, 974/2, 974/3, 974/5, 974/6, 974/8, 974/9, 974/10, 974/18, 974/20, 975/0, 975/10, 976/0, 976/2, 976/4, 976/12, 976/13, 976/15, 976/19, 976/26, 976/27, 976/28, 977/0, 977/2, 977/3, 977/9, 978/3, Gemarkung Germering, 388/0, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 388/6, 389/0, 389/2, 389/5, 389/6, 389/7, 389/9, 389/11, 389/15, 390/0, 391/0, 392/2, 403/0, 405/22, 503/2, 503/3, 503/4, 503/5, 503/6, 503/8, 503/9, 503/11, 503/12, 503/13, 503/19, 503/20, 503/21, 503/23, 540/0, 541/0, 541/2, 541/7, 541/8, 541/9, 541/10, 542/5, 542/21, 542/22, 542/28, 542/61, 543/3, 543/5, 543/14, 543/18, 545/6, 545/20, 545/21, 548/3, 624/0, 624/3, 624/5, 625/0, 625/12, 625/13, 625/17, 625/52, 626/2, 665/4, 665/7, 674/0, 674/3, 674/5, 674/10, 674/13, 674/13, 674/22, 674/23, 674/24, 674/25, 674/26, 674/27, 674/29, 674/31, 674/32, 674/33  
Gemarkung Unterpfaffenhofen

Das Satzungsgebiet ist in dem Lageplan (Anlage) rot umgrenzt.

§ 2

**Besonderes Vorkaufsrecht**


Der Stadt Germering steht an den Grundstücken in dem in § 1 bezeichneten Geltungsbereich ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.




§ 3

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Germering, 15.07.2026  
  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

The official seal of the City of Germering is a blue circular stamp. It features a central emblem with a crown and a shield, surrounded by the text 'STADT GERMERING' and '1871'.

## Begründung

### 1. Ausgangslage und städtebaulicher Handlungsbedarf

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 702/4, 717/2, 717/5, 717/9, 717/10, 717/11, 718/0, 718/1, 718/4, 720/1, 720/2, 721/1, 721/3, 721/4, 721/8, 721/9, 721/10, 721/11, 812/0, 812/1, 815/1, 963/0, 963/0, 963/2, 963/3, 963/4, 963/6, 966/0, 966/3, 966/5, 967/2, 967/4, 967/5, 969/0, 970/3, 970/4, 970/21, 970/40, 970/43, 971/2, 972/0, 972/2, 972/3, 972/4, 972/6, 972/8, 972/10, 973/0, 974/0, 974/2, 974/3, 974/5, 974/6, 974/8, 974/9, 974/10, 974/18, 974/20, 975/0, 975/10, 976/0, 976/2, 976/4, 976/12, 976/13, 976/15, 976/19, 976/26, 976/27, 976/28, 977/0, 977/2, 977/3, 977/9, 978/3, Gemarkung Germering,

388/0, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 388/6, 389/0, 389/2, 389/5, 389/6, 389/7, 389/9, 389/11, 389/15, 390/0, 391/0, 392/2, 403/0, 405/22, 503/2, 503/3, 503/4, 503/5, 503/6, 503/8, 503/9, 503/11, 503/12, 503/13, 503/19, 503/20, 503/21, 503/23, 540/0, 541/0, 541/2, 541/7, 541/8, 541/9, 541/10, 542/5, 542/21, 542/22, 542/28, 542/61, 543/3, 543/5, 543/14, 543/18, 545/6, 545/20, 545/21, 548/3, 624/0, 624/3, 624/5, 625/0, 625/12, 625/13, 625/17, 625/52, 626/2, 665/4, 665/7, 674/0, 674/3, 674/5, 674/10, 674/13, 674/13, 674/22, 674/23, 674/24, 674/25, 674/26, 674/27, 674/29, 674/31, 674/32, 674/33 Gemarkung Unterpffaffenhofen

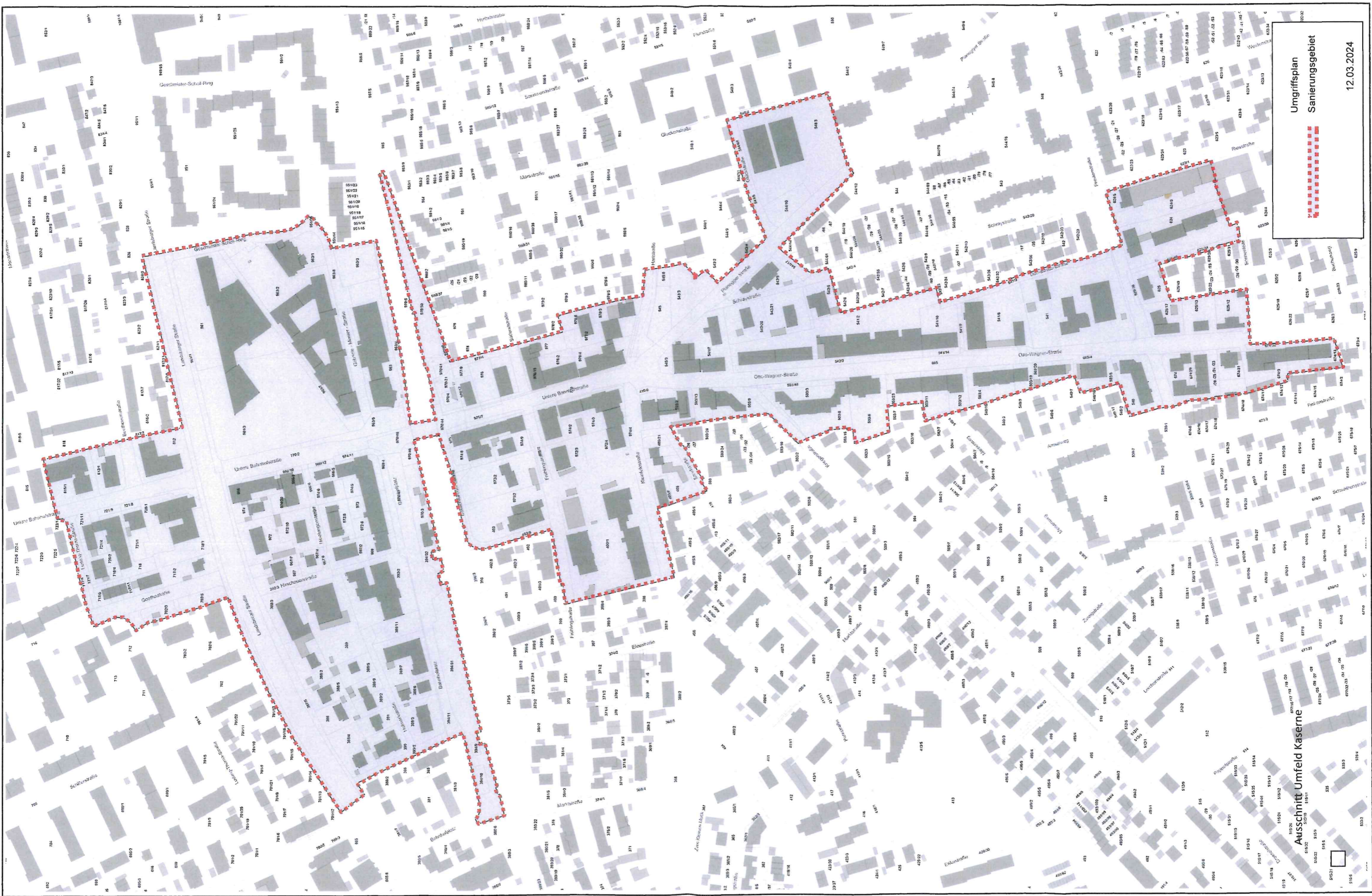
Die Stadt Germering beabsichtigt mit dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, die Sicherstellung der Entwicklung der zentralen und öffentlichen Mitte der Stadt. Dabei soll durch Ergänzung und Umstrukturierung der Bebauung, das innerstädtische Angebot ergänzt und damit zu einer Belebung der Innenstadt beitragen. Unter anderem sieht der seit 1989 rechtskräftige Bebauungsplan IG 31 in dem zentralen Bereich Germerings bereits Flächen für Gemeinbedarf (z.B. Stadthalle, Markplatz, Rathaus etc.) vor. Mit der bauleitplanerisch beabsichtigten Steuerung der Ansiedelung öffentlicher Einrichtungen sollten bereits damals innenstadtrelevante und dem Gemeinwohl dienende Nutzungen zentral und repräsentativ in der innenstädtischen Lage konzentriert werden. Die Stadt Germering hat es sich zum Ziel gesetzt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen, auch insbesondere Flächen für Kindergärten, Kinderkrippen oder Kindertagesstätten, Schulen sowie sonstige öffentliche Einrichtungen und Wohnungsbaufächen zu schaffen.

Weiterhin soll durch die Gestaltung und Aufwertung der innerstädtischen Plätze eine Belebung der Innenstadt erreicht werden.

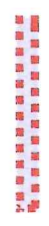
Dieser Planungswille der Stadt Germering gilt unverändert fort.

- Festsetzung von öffentlichen Nutzungen, Versorgung, Durchwegungen und Freiräumen durch Bauleitplanung um die Funktionsfähigkeit und -vielfalt der Stadtmitte langfristig und nachhaltig zu sichern,
- Einsatz liegenschaftspolitischer Instrumente u.a. durch Erwerb von Teilflächen und bodenordnerischer Maßnahmen bspw. i.V.m. Tauschflächen,

Zur Sicherung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Der Erwerb der Flächen durch die Stadt Germering erleichtert die Umsetzung der mit den Maßnahmen verfolgten Gesamtkonzeption.



Umgriffsplan  
Sanierungsgebiet



12.03.2024

Ausschnitt Umfeld Kaserne