

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

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, L 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 „Schmiedstraße“

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1654, 1654/1, 1654/3, Gemarkung Germering.

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. Juli 2024

Andreas Haas
Oberbürgermeister



Begründung

1. Ausgangslage und städtebaulicher Handlungsbedarf

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1654, 1654/1 und 1654/3, Gemarkung Germering

Die Stadt Germering hat es sich zum Ziel gesetzt eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen zu schaffen. Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen erlassen.

Aufgrund des starken Wohnungsbedarfs in der Stadt und der Region möchte die Stadt Germering seit längerem im Stadtgebiet Innenentwicklungsflächen für künftige Wohnbauflächen schaffen. Eine geeignete Fläche ist der Bereich des ehemaligen Tennisgeländes an der sogenannten „Schmiedstraße“. Diese Fläche ist in dem seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als gemischt genutzte Fläche dargestellt.

Seit 2020 besteht zu den Entwicklungsflächen an der Schmiedstraße ein „städtebaulicher Rahmenplan“ als informelles Planungsinstrument, um Entwicklungspotentiale auszuloten und Perspektiven für die zukünftige Nutzung in groben Zügen darzustellen.

Der Stadtrat hat beschlossen, die Rahmenplanung den weiteren Planungen zu Grunde zu legen. Die Rahmenplanung verfolgt die oben genannten Ziele. Die Stadt Germering hat das Ziel, auf diesen Flächen nichtstörendes Gewerbe und Wohnen, mit einem Anteil an gefördertem und seniorengerechtem Wohnraum, Kinderbetreuung sowie die Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen zur öffentlichen Nutzung zu sichern.

2. In Betracht gezogene städtebauliche Maßnahmen

Die Stadt Germering zieht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich der Satzung u.a nachgenannte städtebauliche Maßnahmen in Betracht:

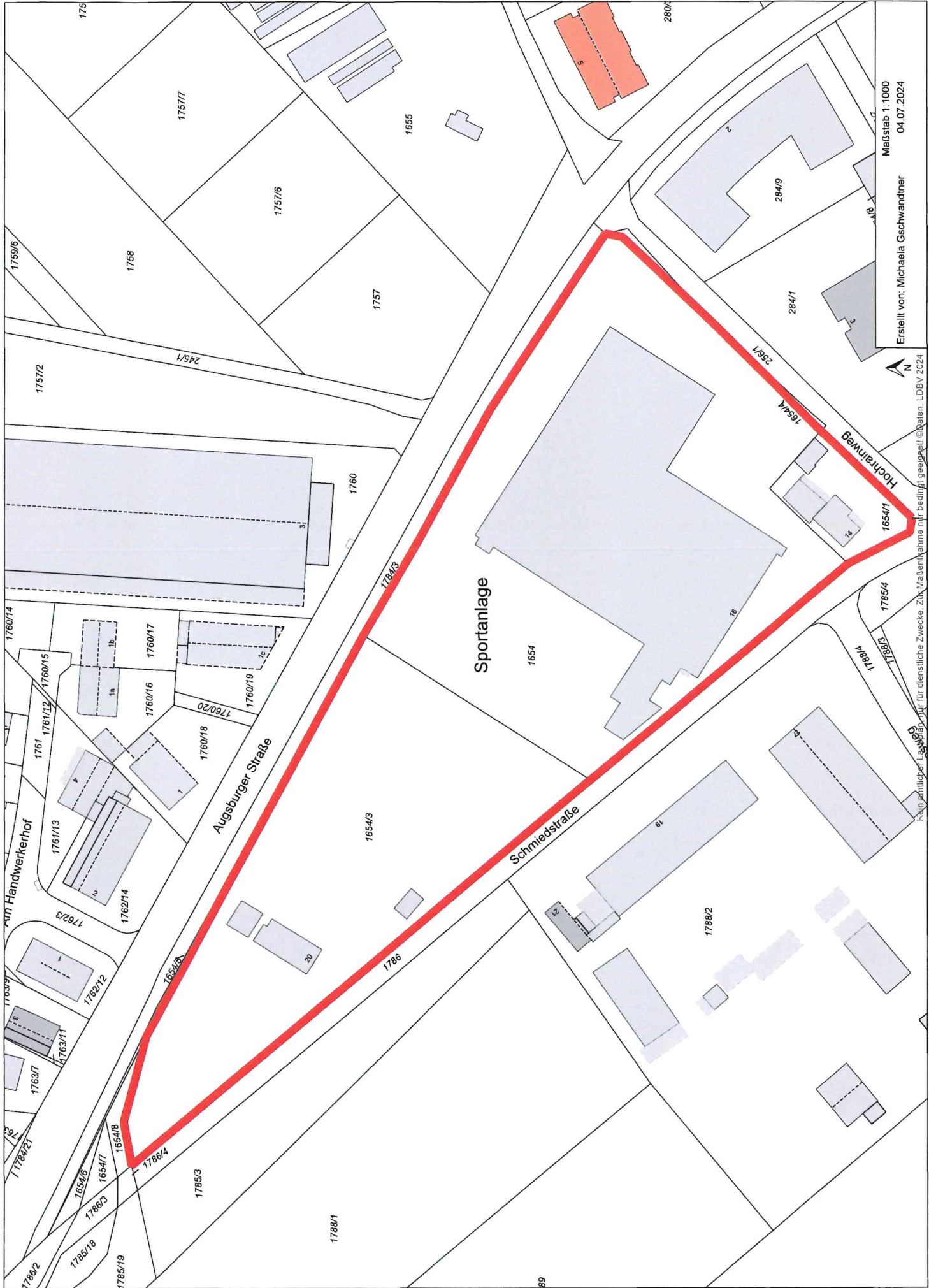
- **der Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes wurde 2017 gefasst mit dem Ziel eine urbane Gebietsstruktur für die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen, seniorengerechten Wohnen sowie gebietsversorgendes Gewerbe zu verwirklichen**
-

Durch die bisherigen Entwicklungen und die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten am Immobilienmarkt könnte dieses Ziel gefährdet werden. Um die städtebaulichen Ziele der Stadt sicher zu stellen, möchte die Stadt Germering auf den betroffenen Grundstücken eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Durch die Zugriffsmöglichkeit auf die Flächen im Vorkaufsfall kann die Stadt die entsprechenden Grundstücke einer entwicklungszielkonformen Nutzung



zuführen. Die Satzung dient insofern der Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit von angestrebten Bauleitplanungen.





Maßstab 1:1000
04.07.2024

Erstellt von: Michaela Gschwandtner



Kein amtlicher Liegenschaftsplan. Nur für dienstliche Zwecke. Zsh. Maßnahme nur bedingt geeignet! ©Aalen, LDBV 2024

Sportanlage

Augsburger Straße

Schmiedstraße

Hochrainweg