



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	23.05.2022	öffentlich	Beschluss

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich der Grundstücke Hauptstr. 50, Hauptstr. 52, Hauptstr. 59 und Hauptstr. 61, Fl.-Nr. 175, 175/6, 176/26 und 176/23 sowie ggf. Hauptstr. 72 Fl.-Nr. 181/64 Gemarkung Unterbiberg**

### **Sachverhalt:**

Aufgrund der Lage von Neubiberg im direkten Einzugsbereich von München besteht im Gemeindegebiet ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Dies hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren bereits zum Anlass genommen, auf gemeindeeigenen Grundstücken entsprechenden Wohnraum zu schaffen (Grundstück an der Äußeren Hautstraße – 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57, Grundstück an der Pappelstraße – Bebauungsplan Nr. 22 a, Grundstück an der Mainstraße – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51).

Der gemeindeeigene Wohngebäudebestand dient schon heute so weit als möglich der Unterbringung von Menschen mit geringerem und mittlerem Einkommen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich jedoch weiterhin zu.

Gemeindeeigene Grundstücke, die sinnvoll und in größerem Umfang einer weiteren Wohnraumschaffung zugeführt werden könnten, stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung bzw. sind zur Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, SenZ, Erweiterung Schule) vorgesehen.

Deshalb sollten künftig die rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde nach BauGB verstärkt genutzt werden, um zu mehr bezahlbarem Wohnraum im Ortsbereich gelangen zu können (Nutzen von Vorkaufsrechten für das Entstehen öffentlichen bezahlbaren Wohnraums nutzbar machen).

Um diese städtebauliche Maßnahmen auf den Weg zu bringen, steht der Gemeinde u.a. nach § 25 BauGB das Recht zu, eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen. Im Gemeindegebiet existieren bereits mehrere solcher Satzungen mit unterschiedlichen städtebaulichen Hintergründen.

Bei privaten Grundstücken im Geltungsbereich einer Vorkaufsrechtssatzung **kann** die Gemeinde beim Verkauf des Grundstückes durch den Eigentümer ein Vorkaufsrecht ausüben. Dies erleichtert der Gemeinde Grundstücke zu erwerben, um ihre drängenden und gemeinwohlorientierten städtebaulichen Ziele (hier Schaffung bezahlbaren Wohnraums) umzusetzen.

Seitens der Verwaltung wird nach einer Recherche zu geeigneten Grundstückslagen im Ortsbereich empfohlen, für die Grundstücke Hauptstr. 50, Hauptstr. 52, Hauptstr. 59 (künftig) und Hauptstr. 61 mit den



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fl.Nrn. 175, 175/6, 176/26, 176/23 eine Vorkaufsrechtssatzung zur erlassen. Aufgrund der Größe und Lage sind die Grundstücke zu einer städtebaulichen Neuordnung geeignet.

**Wichtiger Diskussionsbeitrag aus dem PIUA vom 10.05.2022:**

Nach eingehender Diskussion sind sich die Mitglieder des PIUA einig, dass die Verwaltung bis zur Sitzung des Gemeinderates am 23.05.2022 die Erweiterung des Geltungsbereiches der Vorkaufsrechtssatzung um das Grundstück Hauptstr. 72 zu prüfen hat.

► Nach einer ersten Einschätzung durch die Verwaltung könnten aufgrund der vorhandenen Planungskulisse, der einzuhaltenden Abstandflächen ca. 9 Wohneinheiten (bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnfläche von 67 m<sup>2</sup>) verwirklicht werden. Es ist zu vermuten, dass es sich in diesem Umfang um ein nicht mehr als wirtschaftlich zu bezeichnendes Planungs- und Bauvorhaben handeln dürfte. Das abschließende Prüfergebnis wird spätestens zur Sitzung vorgelegt.

Der beiliegende Satzungsentwurf mit Begründung wird je nach Prüfergebnis ggf. erst im Nachgang angepasst.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5153/1 abrufbar):

- Anlage 1: Satzungsentwurf mit Begründung

**Beschluss:**

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Zur Absicherung der im Sachvortrag beschriebenen städtebaulichen Ziele, insbesondere zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, beschließt der Gemeinderat die beiliegende Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.05.2022

**Vom Ausschuss empfohlen**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	11
Ja:	10
Nein:	1

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Zur Absicherung der im Sachvortrag beschriebenen städtebaulichen Ziele, insbesondere zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, beschließt der Gemeinderat die beiliegende



Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.05.2022