

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

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 „Kreuzlinger Feld“**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.-Nrn. 135, 137/1, 137, 137/3, 138, 139,141, 142,143,144,146,146/1,146/2,147,148,149,150,150/3 Gemarkung Unterpffaffenhofen.

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.

Andreas Haas  
Oberbürgermeister



## **Begründung**

### **1. Ausgangslage und städtebaulicher Handlungsbedarf**

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 135, 137/1, 137, 137/3, 138, 139,141,142,143,144,146,146/1, 146/2,147,148,149,150,150/3 Gemarkung Unterpfaffenhofen.

Die Stadt Germering hat es sich zum Ziel gesetzt eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen, insbesondere Flächen für Kindergärten, Kinderkrippen oder Kindertagesstätte, Schulen, sonstige öffentliche Gebäude sowie Wohnungsbauflächen zu schaffen. Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen erlassen. Aufgrund des starken Wohnraumbedarfs in der Stadt und der Region möchte die Stadt seit längerem im Stadtgebiet Innenentwicklungsflächen für künftige Wohnbauflächen schaffen. Eine geeignete Fläche wäre der Bereich des sogenannten „Kreuzlinger Feldes“. Diese Fläche ist bereits in dem, seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Germering hat das Ziel, auf diesen Flächen unter anderem preisgünstigen Wohnraum, Kinderbetreuung, eine Grundschule sowie die Erhaltung und Entwicklung notwendiger Grünflächen für eine öffentliche Nutzung zu sichern.

Aufgrund eines Bürgerentscheids am 24.04.2022 wurde von der Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Überarbeitung der bisherigen Rahmenplanung bzw. ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb gefordert.

Die Stadt verfolgt dabei im Wesentlichen das Ziel, in einem ortsverträglichen Maße möglichst viel Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen sowie die ergänzende erforderliche Infrastruktur wie die Grundschule und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen.

### **2. In Betracht gezogene städtebauliche Maßnahmen**

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

Bereits im Jahre 2023 wurde ein offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb „Kreuzlinger Feld“ ausgeschrieben. Aufgabestellung des Ideenwettbewerbs war unter anderem nachgenannte Nutzungen nachzuweisen:

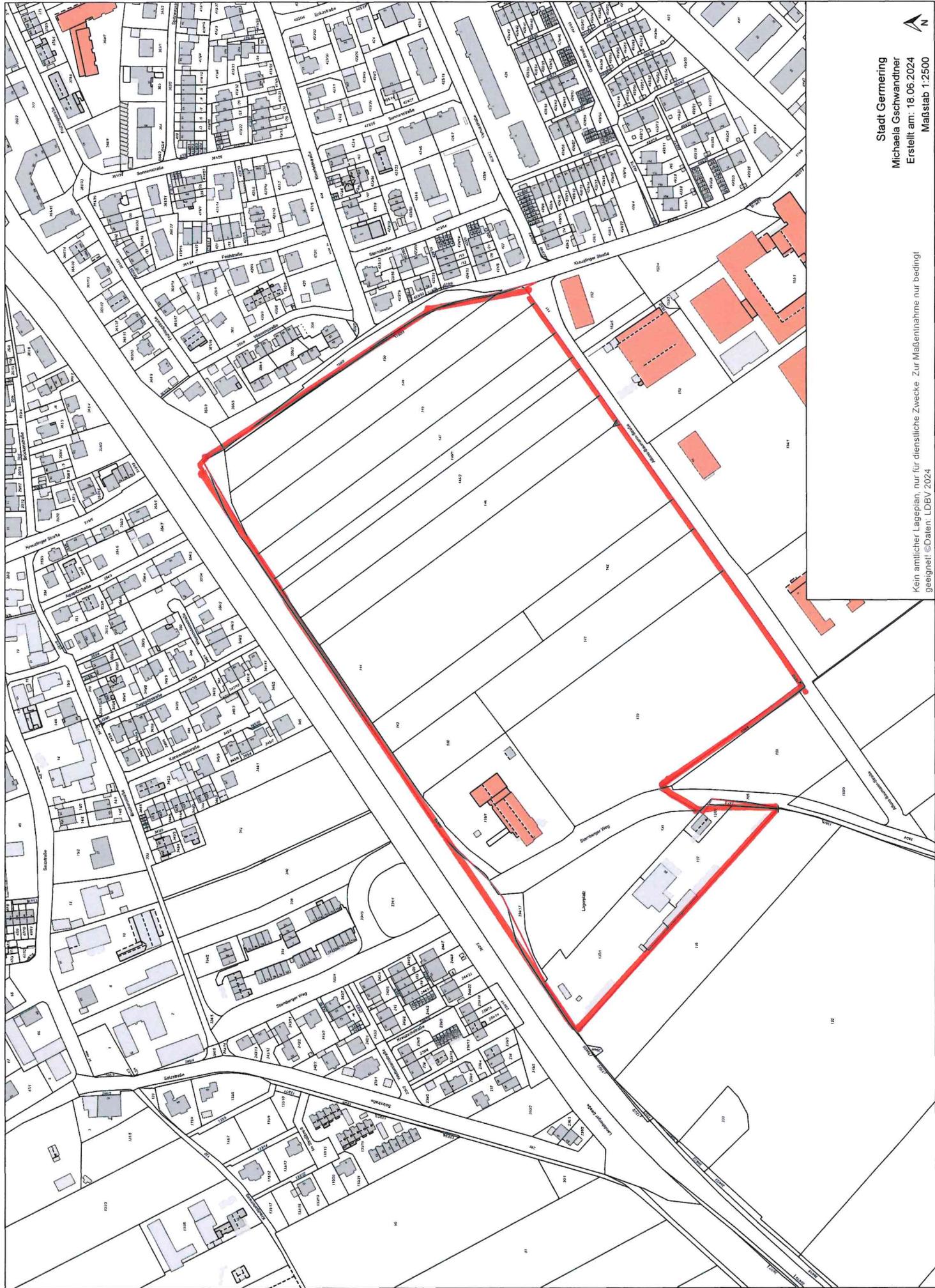


- 4-zügige Grundschule zzgl. Freiflächen
- Zweifachsporthalle
- Kinderbetreuungseinrichtungen
- zwei kleine Wertstoffhöfe
- Wohnen (dauerhaft bezahlbarer Wohnraum/Wohnraum für verschiedene Zielgruppen
- öffentliche Freibereiche mit Aufenthaltsqualität
- Vernetzung mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz.

-  
**Der Ideenwettbewerb ist abgeschlossen und wird durch einen Realisierungswettbewerb fortgeführt mit dem Ziel, eine neue Rahmenplanung zu erstellen.**

**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.**





Stadt Germering  
Michaela Gschwandtner  
Erstellt am: 18.06.2024  
Maßstab 1:2500

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt  
geeignet! ©Daten: LDBV 2024