

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Putzbrunn für den Bereich  
„Hohenbrunner Straße 2“ nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Auf Grund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung erlässt die Gemeinde Putzbrunn folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht:

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Die Satzung betrifft den Bereich „Hohenbrunner Straße 2“ und umfasst die Flurnummer 5/2 Gemarkung Putzbrunn. Wird innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung das Flurstück aufgelöst und ein neues Flurstück gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilung neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmung dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Das Satzungsgebiet ist in dem angefügten Lageplan rot gestrichelt umrandet; der vorgenannte Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 17.07.2024 ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Vorkaufsrecht**

- (1) Die Gemeinde Putzbrunn beabsichtigt, im Satzungsgebiet die in der Begründung ausgeführten städtebaulichen Maßnahmen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Flächen für den Gemeinbedarf sowie der Erhalt ortsbaulicher Identitäten.  
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Putzbrunn ein Verkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an dem in § 1 der Satzung genannten Grundstück zu.
- (2) Der Verkäufer hat der Gemeinde Putzbrunn den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

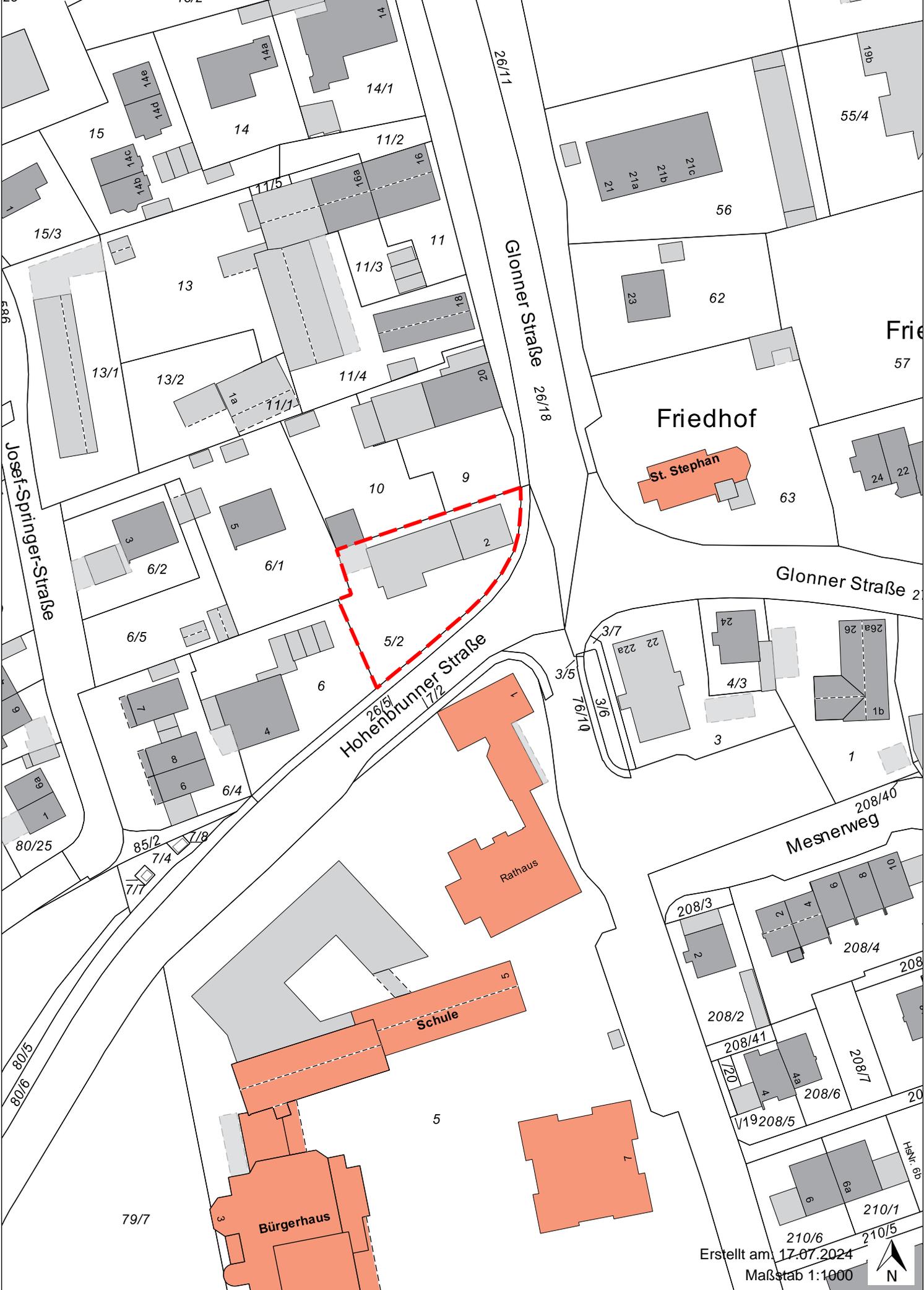
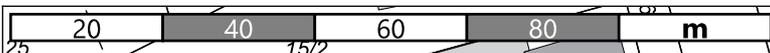
**§ 3**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Putzbrunn, 29.07.2024  
Gemeinde Putzbrunn

Erster Bürgermeister  
Edwin Klostermeier



Erstellt am: 17.07.2024  
Maßstab 1:1000



## **Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Putzbrunn für den Bereich „Hohenbrunner Straße 2“**

Die Gemeinde Putzbrunn zieht im Bereich des Grundstücks Hohenbrunner Straße 2 städtebauliche Maßnahmen in Betracht.

Es handelt sich bei diesem Gebiet um ein bebautes Grundstück mit 899 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Süden und Osten wird das Grundstück durch den öffentlichen Verkehrsraum der Straßen Hohenbrunner Straße und Glonner Straße begrenzt. Nördlich schließt das Grundstück Glonner Straße 20, welches in der Bevölkerung unter dem Begriff „Knödelhof“ bekannt ist, an. Westlich grenzen die Grundstücke Hohenbrunner Straße 4 und das Hinterliegergrundstück der Josef-Springer-Straße mit der Hausnummer 5 an. Das Grundstück Hohenbrunner Straße 2 ist über jeweils eine Zufahrt von der Hohenbrunner Straße und dem Kreuzungsbereich Hohenbrunner Straße / Glonner Straße / Rathausstraße erschlossen.

Das annähernd ebene Grundstück ist mit einem älteren Geschäftshaus bebaut. Unmittelbar nördlich befindet sich das Ortszentrum der Gemeinde Putzbrunn. Dieses wird geprägt vom Ökumenischen Kirchenzentrum östlich der Glonner Straße (Bundesstraße 471). Westlich der Bundesstraße und somit nördlich vom Geltungsbereich dieser Satzung ist der historische Ortskern noch immer erkennbar. Der historische Ortskern wird durch die giebelständigen Gebäude der ehemaligen Landwirtschaftlichen Betriebe geprägt. Südlich des Geltungsbereichs dieser Vorkaufsrechtssatzung und der Bundesstraße 471 befindet sich in unmittelbarer Nähe das Rathaus der Gemeinde Putzbrunn. Auf dem Grundstück des Rathauses schließen sich weitere gemeinbedarfliche Nutzungen, wie die Grundschule, der Kindergarten „Rathausstraße“ oder das Bürgerhaus an. Auf Grund dieser zentralen Lage kommt der Bebauung auf dem Grundstück eine ortsbildprägende Bedeutung zu.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 68 „Putzbrunn-Mitte“. Dieser setzt ein Mischgebiet als Art der Nutzung fest. Zum Erhalt der Nutzungsstruktur und zur Verhinderung eines „Kippens“ des Mischgebiets zu einem faktischen Wohngebiet wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Hohenbrunner Straße 2 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird die Bestandsbebauung abrechen und das Gesamtgrundstück mit einer höherwertigen Mischbebauung überplanen. Es besteht hierbei unter anderem das Risiko, dass mutmaßlich oberhalb vom Erdgeschoss hochpreisige Mietwohnungen entstehen. Dies entspricht nicht dem Ziel der Gemeinde.

Ziel ist es das Grundstück auf Grund der örtlichen Lage und der Nähe zum Rathaus und Grundschule einer gemeinbedarflichen Nutzung zuzuführen. Die Gemeinde Putzbrunn benötigt für die Erfüllung ihrer Aufgaben weiteren Baugrund. Die wachsende Bevölkerung in der Gemeinde führt zu einem größeren Personalbedarf in der Gemeindeverwaltung, sodass perspektivisch das Rathaus entsprechend erweitert werden müsste. Auch die Betreuung der Kinder stellt die Gemeinde vor Herausforderungen. Der Ausbau der Ganztagsbetreuung für Schulkinder am dem Schuljahr 2026/2027 ist hierfür beispielhaft aufzuführen. Um keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, diese Aufgaben also möglichst flächensparend zu erfüllen, erscheint der Erwerb von Flächen im Innenbereich, besonders in der Nähe von gemeindlichen Liegenschaften zielführend. So werden ebenfalls Synergieeffekte mit den bestehenden Liegenschaften erwartet. Weiter kann mit einem Grunderwerb die Baukultur aktiv, im Sinne der kommunalen Entwicklung beeinflusst werden. Die ortsbildprägende Lage spielt hierbei eine besondere Rolle. Es besteht somit ein Sicherheitsbedürfnis, das erst und nur durch die Vorkaufsrechtssatzung umgesetzt werden kann.

Zusammenfassend ist das Grundstück im besonderen Maße geeignet, gemeindliche, im Ortszentrum erwünschte Nutzungen zu ermöglichen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um im Geltungsbereich dieser Satzung die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern. So kann das Fortbestehen einer leistungsfähigen Kommune in der Metropolregion München sowie die wichtige ortsbauliche Identität gesichert werden. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke erleichtern und beschleunigen, sowie den Flächenverbrauch bisher unbebauter Flächen im Außenbereich reduzieren.

Putzbrunn, 29.07.2024  
Gemeinde Putzbrunn

Erster Bürgermeister  
Edwin Klostermeier