

Satzung

über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Pullach i. Isartal

im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“
für die Flurstücke Nr. 412/61 (Teilfläche), 412/62 (Teilfläche), 412/67 und 412/68, je
Gemarkung Pullach i. Isartal – „Fläche Geothermie und Stromversorgung“

(Vorkaufsrechtssatzung)

vom 19.02.2025

Gemeinderatsbeschluss: 18.02.2025

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, und § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, folgende

S a t z u n g

über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Pullach i. Isartal (Vorkaufsrechtssatzung) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ für die Flurstücke Nrn. 412/61 (Teilfläche), 412/62 (Teilfläche), 412/67 und 412/68, je Gemarkung Pullach i. Isartal – „Fläche für Geothermie und Stromversorgung“.

§ 1

Zweck der Satzung

Die Gemeinde setzt für den Geltungsbereich dieser Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB fest, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern. Die betroffenen Flächen sind für die Nutzung zur Geothermie und Stromversorgung vorgesehen und dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Versorgungssicherheit und der Umsetzung der Klimaschutzziele. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist erforderlich, um diese städtebaulichen Ziele langfristig zu gewährleisten.

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, durch Satzung Flächen festlegen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht zusteht. Dieses Instrument dient der langfristigen Sicherung der Planungshoheit, der Umsetzung städtebaulicher Ziele und der Aufgabenwahrnehmung.

Die Fläche der Vorkaufsrechtssatzung erstreckt sich auf die Fl. Nrn. 412/61 (Wald, Teilfläche), 412/62 (Teilfläche), 412/67 und 412/68, je Gemarkung Pullach i. Isartal; sie liegt im Umgriff des im Jahr 2023 bekannt gemachten Bebauungsplanes Nr. 23b, der dort teilweise einen Bauraum für „GE“ und teilweise Waldflächen festsetzt. Die Gesamtfläche umfasst ca. 17.433 m², davon entfallen rund 5.276 m² auf die Nutzungsart Wald. Die Fläche wird zum Teil bereits seit längerem von der IEP GmbH (IEP) als Baulager (Geothermienutzung Fernwärme) genutzt. Die Erschließung der im Satzungsgebiet liegenden Flächen ist gesichert über die öffentlich gewidmeten Privatstraßen Dr.-Franz-Pollitzer-Straße (Fl. Nr. 412/38, im Bebauungsplan noch als Industriestraße bezeichnet) und Dr.-Gustav-Adolph-Straße (Fl. Nr. 412/78). Zusätzlich ist der gepachtete Lagerplatz der IEP über einen Forstweg von der Wolfratshäuser Straße aus erreichbar. Westlich grenzen die gemeindlichen Waldgrundstücke (Fl. Nrn. 412/99 und 412/74) an, während sich nördlich ein Grundstück der Stromnetz Pullach GmbH befindet.

Für die Versorgung des an die Satzungsflächen anschließenden Industriestandorts sowie die Quartiersentwicklung benötigt die IEP Flächen für die Hochtemperaturwärme- und Kälteerzeugung sowie ein Betriebsgebäude mit Verfahrens- und Elektrotechnik. Zusätzlich sind Außenflächen für zentrale Anlagen wie eine Wärmeverstromungsanlage (ORC), einen Heißwasserspeicher zur Spitzenlastabdeckung und eine Carbon-Capture-Anlage erforderlich. Die langfristige Nutzung der Bestandsflächen des Baulagers ist für den weiteren Ausbau des Fernwärmenetzes essenziell. Nachrangig gewinnt die Fläche auch im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von Windkraftanlagen und eines Umspannwerks durch die IEP westlich des Plangebiets an Bedeutung, insbesondere für die Stromversorgung. All diese Belange liegen im überragenden öffentlichen Interesse, vgl. § 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG).

Bis auf ein Wohngebäude (Haus Nr. 32) und das Baulager liegen die Flächen brach. Von einem ursprünglich dort vorgesehenen Ausbau (sog. „Big-Wings-Konzept“) hat die Grundstückseigentümerin zwischenzeitlich Abstand genommen. Die Flächen scheinen deshalb für die vorgenannten Nutzungen besonders geeignet.

In den Gesprächen mit den Vertretern der Grundstückseigentümerin konnte keine Vereinbarung über eine Vorabveräußerung der (Teil-)Fläche(n) erzielt werden, sodass die Gemeinde sich die Flächen nur über ein Vorkaufsrecht sichern kann.

§ 2 Geltungsbereich

Die Vorkaufsrechtssatzung gilt für die Grundstücke Fl. Nrn. 412/61 (Teilfläche), 412/62 (Teilfläche), 412/67 und 412/68 – „Fläche Geothermie und Stromversorgung“, Gemarkung Pullach i. Isartal. Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Abb. 1), der Bestandteil der Satzung ist, rot hinterlegt gekennzeichnet, die Einzeichnung im Lageplan ist maßgeblich.

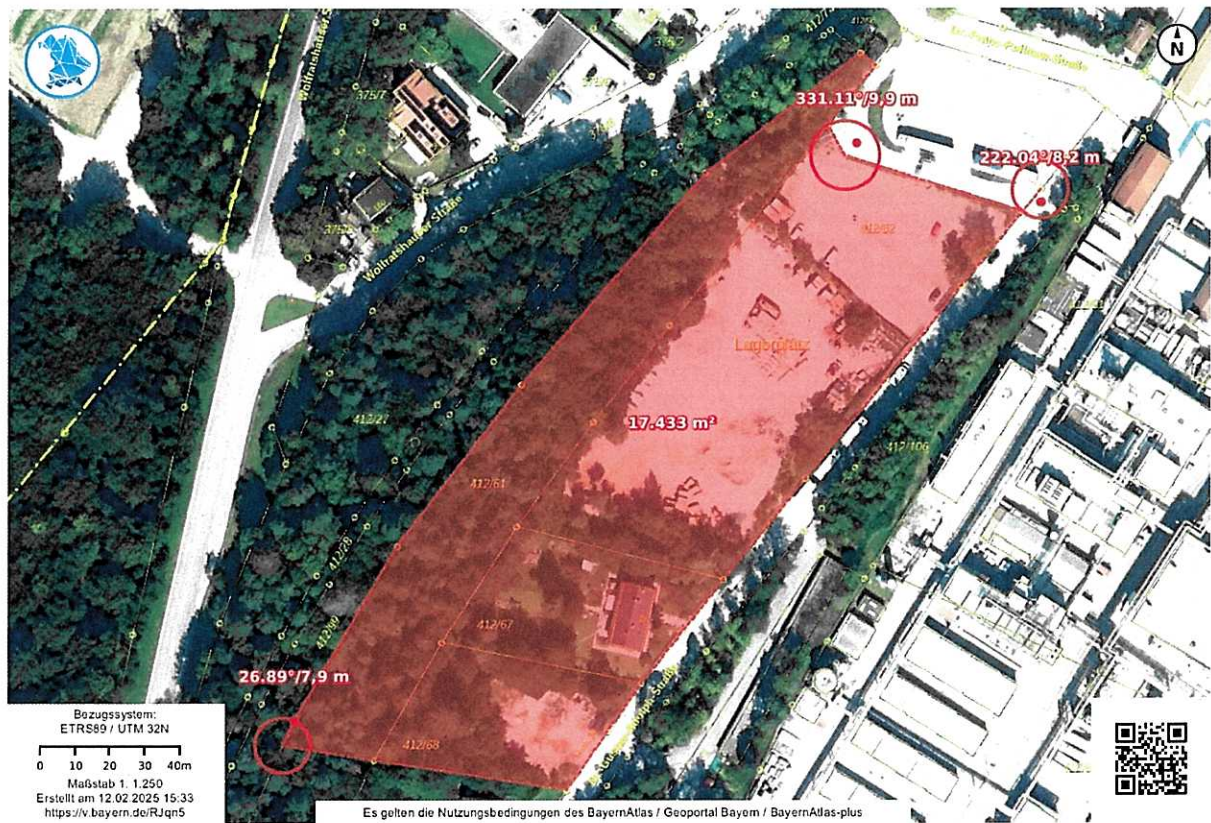


Abb. 1: Lageplan „Fläche Geothermie und Stromversorgung“

§ 3 Vorkaufsrecht

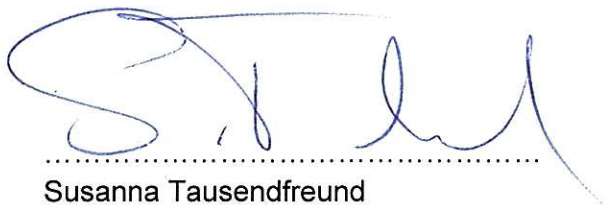
An dem im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegenden Grundstücken steht der Gemeinde Pullach i. Isartal ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

Die Verkäufer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Pullach i. Isartal den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Pullach i. Isartal, den 19.02.2025



.....
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin



Siegel