

Gemeinde Kochel a. See



Satzung der Gemeinde Kochel a. See über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß §25 BauGB für den Bereich des Künftigen Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Kochel a. See vom 10.02.2025

Die Gemeinde Kochel a. See erlässt aufgrund § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über die Ausübung des Vorkaufsrechts:

§ 1 Zweck und besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem in § 2 dieser Satzung bezeichneten Gebiet steht der Gemeinde Kochel a. See ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.
Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nur auf die Flächen bzw. Grundstücksteile, die in der Satzungsanlage mit Zweckbindungen dargestellt sind.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst ganz oder in Teilbereichen folgende Flurstücke der Gemarkung Kochel a. See: 34, 34/1, 34,2, 34,3, 34/4, 34,5, 40, 125/7, 125/0

Im beigefügten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, wird der Geltungsbereich des Vorkaufsrechts durch eine blaue gestrichelte Linie umgrenzt.

Die jeweilige Vorkaufsrecht im Einzelnen mit der geplante Nutzung ist farblich hervorgehoben und in der Legende dargestellt.

	<p>Darstellung Umgrenzung Geltungsbereich der Satzung</p> <p>blaue gestrichelte Linie mit Schraffur</p>
	<p>Flächen Vorkaufsrecht für Straßenverkehr /Straßen/ Bushaltestelle/ Gehwege (grüner Rand, blaue Fläche)</p>
	<p>Fläche Vorkaufsrecht für die Erweiterung der Feuerwehr (roter Rand, rote Fläche)</p>
	<p>Fläche für Ortsmitttentwicklung, Kinderspielplatz, Kinderbetreuung (grüner Rand / grüne Fläche)</p>
	<p>Gelbe Färbung = bereits gemeindliche Grundstücke</p>



§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

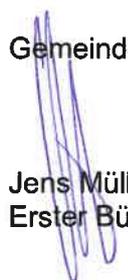
Gemeinde Kochel am See, 11.02.2025


Jens Müller
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehende Satzung wurde am _____._____._____ in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt und auf der Internetseite der Gemeinde Kochel a. See (<https://www.gemeinde-kochel.de/bauleitplanung>) veröffentlicht. Hierrauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am _____._____._____ angeheftet und am _____._____._____ wieder abgenommen.

Gemeinde Kochel a. See, _____


Jens Müller
Erster Bürgermeister



Begründung zur Satzung der Gemeinde Kochel a. See über ein besonderes Vorkaufsrechts gemäß §25 BauGB für den Bereich des Künftigen Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Kochel a. See vom 10.02.2025

1. Ziel der Vorkaufssatzung im Allgemeinen

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde Kochel in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Das durch die Vorkaufssatzung begründete Vorkaufsrecht ergänzt die allgemeinen Vorkaufsrechte der Gemeinde Kochel a. See, die in den Fällen der § 24 Abs. 1 Nr. 1-6 BauGB bestehen.

Die Zielsetzung der Vorkaufssatzung besteht darin, mittels Grunderwerbes durch die Gemeinde Kochel a. See oder Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Insbesondere sind im Bereich des Ortsteils Ried im Zentrum Gehwegflächen an der Bundesstraße auf Privatgrund, der Gehweg von der Bushaltestelle zur Feuerwehr ist auf Privatgrund, die Bushaltestelle selbst, die Fahrradabstellanlage, Straßenflächen sind auf Privatgrund, die Feuerwehr hat keine Erweiterungsmöglichkeiten und die Gemeinde hat auch keine Flächen für eine ortsnaher Kinderbetreuung sowie ggf. Kinderspielflächen. Die Anbindungen und Übergänge zur B11 sind nicht ideal, insbesondere da es sich auch um Schulwegflächen handelt. Der Ortsteil Ried hat noch einige Flächen zur Nachverdichtung und wird in geringem Umfang wachsen (siehe Flächennutzungsplan der Gemeinde Kochel a. See). Daher muss die Gemeinde auch die nötige örtliche Struktur bereitstellen.

Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dazu möchte die Gemeinde gerne durch die Vorkaufssatzung schaffen.

2. Erforderlichkeit der Vorkaufssatzung

Der Erlass der Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht. Durch das Vorkaufsrecht können Erschwerungen für die städtebauliche Maßnahmen für den Fall, dass geplante Grundstückskäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, vermieden werden.

Weiter kann die Gemeinde Kochel a. See dadurch, dass sie durch die Ausübung des Vorkaufsrechts Grundstücke in Gebieten von Bebauungsplänen bzw. in Bereichen beabsichtigter städtebaulicher Maßnahmen sichern kann, die Verwirklichung dieser Maßnahmen erleichtern und beschleunigen. Das besondere Vorkaufsrecht dient in diesem Zusammenhang der geordneten städtebaulichen Entwicklung.



3. Wirkung der Vorkaufssatzung:

Gegenstand des Vorkaufsrechts können gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 463 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nur rechtswirksame Kaufverträge über Grundstücke bzw. Grundstücksteile sein. Beim Kauf von Rechten nach Wohnungseigentumsgesetz oder von Erbbaurechten besteht kein Vorkaufsrecht (vgl. §§24 Abs. 2, 25 Abs 2 BauGB).

Vorkaufsrechte können gemäß §§ 24 Abs. 3 Satz 1, 25 Abs 2 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfasst das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke.

Die Gemeinde Kochel a. See kann ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht in den Fällen des § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch zugunsten Dritter ausüben.

Kochel a. See, 11.02.2025


Jens Müller
Erster Bürgermeister

