



Begründung zur Satzung der Gemeinde Kochel a. See über ein besonderes Vorkaufsrechts gemäß §25 BauGB für einen Teilbereich der Kalmbachstraße vom 23.09.2024

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 wurde festgestellt, dass die Straßenmäßige Erschließung in Hinblick auf die Verkehrsführung und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einer städtebaulichen Anpassung bedarf.

Der Gehweg ist in einem Bereich, der als Schulweg zu sehen ist, unterbrochen und es kommt an der Stelle immer wieder zu gefährlichen Überquerungssituationen. Der nur für das die Vorkaufsrechtssatzung umfassende Grundstück unterbrochene Gehweg ist eine erhebliche Minderung der Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer. Dies möchte die Gemeinde gerne durch die beigefügte Satzung regeln.

Des weiteren gibt es Überlegungen zur Weiterentwicklung anschließender Baugebiete (z.B.: Oberbuch) und zur Nachverdichtung vorhandener Baulücken. Dies ist aktuell problematisch, da die Breite der Straße und der Erschließungszustand nicht zufriedenstellen sind.

Als städtebauliche Maßnahme ist daher geplant die Kalmbachstraße umzugestalten.

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, 24.09.2024


Jens Müller
Erster Bürgermeister