

Gemeinde Kochel a. See



Satzung der Gemeinde Kochel a. See über die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß §25 BauGB für Teilbereiche der Straße „Am Kleinfeld“ 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 an die Straße angrenzenden Flächen bzw. Grundstücksstreifen, die für eine zukünftige Straßenerweiterung verwendet werden.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in Teilbereichen folgende Flurstücke der Gemarkung Kochel a. See: 2693, 2693/1, 2692/0, 2692/2 und 2692/3 in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ist der räumliche Geltungsbereich des Vorkaufsrechtes, mit einer Umgrenzung versehen und hinterlegt in oranger Farbe, dargestellt.

 Umgrenzung räumlicher Geltungsbereich des Vorkaufsrechtes und Darstellung künftige Straßenverkehrsfläche

X künftig wegfallende Grundstücksgrenzen

§ 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 __.__.2025 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am __.__.2025 angeheftet und am __.__.2025 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 Teilbereiche der Straße „Am Kleinfeld“ 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 wurde festgestellt, dass die Straßenmäßige Erschließung in Hinblick auf die Verkehrsführung und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einer städtebaulichen Anpassung bedarf.

Die Teile der vorhandenen Straßenverkehrsfläche befindet sich auf Privatgrund. Teile der Gärten ragen in den Straßenraum rein. Im Sinne der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sollte die Straßenbreite einheitlich erhalten bleiben und auf Dauer ist dies nur sichergestellt, wenn die Flächen auch im Eigentum der Gemeinde Kochel a. See sind.

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 kann vermieden werden, dass spätere Eigentümer die Flächen privat beanspruchen. Es wird sichergestellt, dass die öffentliche Verkehrsfläche in einheitlicher Breite auf Dauer zur Verfügung steht und die Ausreichende Erschließung sichergestellt bleibt.

Das besondere Vorkaufsrecht dient in diesem Zusammenhang der geordneten städtebaulichen Entwicklung.



3. Wirkung der Vorkaufssatzung:

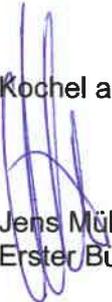
Gegenstand des Vorkaufsrechts können gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 463 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nur rechtswirksame Kaufverträge über Grundstücke bzw. Grundstücksteile sein. Beim Kauf von Rechten nach Wohnungseigentumsgesetz oder von Erbbaurechten besteht kein Vorkaufsrecht (vgl.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