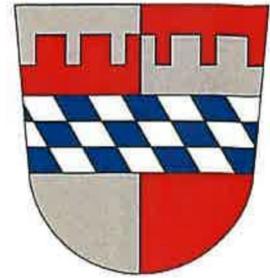


Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Kollnburg



Satzung der Gemeinde Kollnburg über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)

Der Gemeinderat der Gemeinde Kollnburg hat in seiner Sitzung am 22.05.2025 die Satzung der Gemeinde Kollnburg über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) beschlossen.

Die Vorkaufsrechtssatzung wurde am 23.05.2025 ausgefertigt und ist nicht genehmigungspflichtig.

Die Satzung tritt am 26.05.2025 in Kraft.

Die bisherige Vorkaufsrechtssatzung trat mit Ablauf des 25.05.2025 außer Kraft.

Kollnburg, den 23.05.2025


Herbert Preuß
Erster Bürgermeister

Angeheftet am 23.05.2025
Und veröffentlicht im Internet unter www.kollnburg.de

Abnahme am:

.....

Kollnburg, den

Gemeinde Kollnburg:

Im Auftrag:

Fries, Verwaltungsfachwirt

**Satzung der Gemeinde Kollnburg
über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts**
vom 22.05.2025



Die Gemeinde Kollnburg erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (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 aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch 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 Satzung:

**Satzung der Gemeinde Kollnburg über die Begründung eines besonderen
Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)**

**§ 1 Satzungsgebiet
(Geltungsbereich)**

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:

- **Gemarkung Kollnburg**
Flurnummern:

7, 16, 20, 46, 50/3, 53/3, 54, 71/2, 71/6, 71/7, 83, 99/1, 102/2, 102/4, 104, 105/2, 105/8, 105/9, 116, 120/7, 122/1, 124/1, 128, 129/2, 130/2, 132/2, 136, 138/2, 139, 140, 141, 142, 145, 146/2, 147, 148/2, 149, 150, 151, 156, 158/2, 158/3, 158/4, 159/3, 160/1, 160/2, 163, 165, 166, 167/2, 167/6, 167/14, 167/15, 167/18, 167/19, 168/3, 168/7, 169/3, 170, 171, 172/6, 172/7, 173/3, 173/5, 173/9, 173/11, 174/8, 177, 178, 180, 181, 182, 186/2, 186/3, 188/11, 188/12, 188/17, 191/7, 191/8, 191/9, 191/10, 193/4, 194, 195, 196, 197, 200/2, 201/2, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 214/2, 214/3, 215, 216/2, 224, 225, 227, 228, 260, 261, 262/3, 262/5, 262/6, 262/8, 263, 266, 267/4, 267/5, 276, 277, 278, 285, 286, 288, 289, 291/3, 364/2, 364/3, 364/11, 364/12, 364/13, 364/14, 364/15, 364/19, 364/20, 364/28, 364/29, 364/30, 364/31, 364/33, 364/34, 364/37, 364/40, 364/41, 365, 366/2, 777, 784/2, 784/3, 784/8, 784/16, 792, 794/5, 794/6, 798, 801/2, 864/4, 864/5, 864/6, 864/8, 864/9, 870/4, 956, 961, 962, 963, 965, 968, 989, 990, 992, 997, 1000/3, 1001/1, 1002, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1129, 1130, 1131, 1138, 1140, 1142/2, 1146, 1150/1, 1153, 1155/1, 1156, 1157, 1158, 1166, 1172, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1192, 1194, 1195, 1201, 1202, 1205, 1206, 1207, 1210/1.

- **Gemarkung Rechtersried**
Flurnummern:

1, 15, 17, 21, 27, 31/1, 32, 33, 39, 40, 42/2, 43, 44/2, 46/2, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53/2, 80, 81, 84, 85, 86, 90, 91, 92, 201/4, 203/2, 207/3, 209, 212, 213, 214/2, 216, 217/2, 219/2, 219/3, 220, 221, 222, 223, 224, 225/1, 227, 230, 231, 232, 234, 236/2, 237/2, 240, 241, 242, 244, 246, 247, 248/1, 248/2, 250/5, 253/2, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 261, 265, 266/2, 268, 269, 270, 271, 273, 274, 275, 276/2, 276/3, 276/4, 277/2, 277/3, 278/2, 279/2, 280/2, 280/3, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 296, 297, 316, 385, 387, 388, 937, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 956, 959, 963, 964, 965/3, 966, 967, 968, 969, 972, 973/2, 974, 975/3, 982/5, 983, 984/2, 984/3, 986, 988, 990, 991, 992/2, 993, 997/2, 998, 999/1, 1002/2, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1036/3, 1036/8, 1039, 1040/5, 1043, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1053, 1054, 1055.

- **Gemarkung Kirchaitnach**
Flurnummern:

26, 28, 31, 33, 34/3, 389/2, 392/2, 392/5, 396/4, 408, 420, 422, 427/1, 429/2, 432, 434, 436, 438/2, 438/3, 443, 452, 454, 455, 458, 462, 463, 464, 466, 467, 468, 470, 471, 623/13, 623/14, 802/8, 802/10, 806, 811, 816/1, 823/2, 831, 836, 838, 840, 842, 843, 850/2, 851, 852, 853, 854/3, 855, 857/2, 862/2, 864/4, 866, 868, 873, 882, 883, 884/2, 885, 886/2, 887/2, 888, 889, 890, 891, 892, 893/2, 893/3, 899, 901, 902, 903, 906, 907, 908/2, 915/2, 917, 918/5, 918/9, 918/10, 918/11, 918/12, 923, 1030.

- **Gemarkung Allersdorf**
Flurnummern:

14, 18, 19, 20, 21, 24, 31/2, 31/4, 35, 38, 39, 41, 46, 47, 52, 54, 68, 71, 73/1, 73/2, 73/3, 73/5, 223, 224, 225, 226/1, 227, 228, 230.

§ 2 Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde Kollnburg beabsichtigt im Satzungsgebiet die in der Begründung aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen sowie die Verhinderung von Leerstand. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Kollnburg ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den in § 1 genannten bebauten und unbebauten Grundstücken zu, soweit sie sich im Umgriff des Satzungsgebietes befinden, kein vorrangiges gesetzliches Vorkaufsrecht besteht und nicht bereits im Eigentum der Gemeinde Kollnburg sind.

(2) Die Eigentümer/-innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Kollnburg den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 26.05.2025 in Kraft.
- (2) Mit Ablauf des 25.05.2025 tritt die bisherige Satzung der Gemeinde Kollnburg über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) vom 08.12.2022 außer Kraft.

Kollnburg, den 23.05.2025


Herbert Preuß
Erster Bürgermeister

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Kollnburg

Zur Sicherung städtebaulicher Entwicklungsziele macht die Gemeinde Kollnburg von der Möglichkeit Gebrauch, in den Ortsteilen Kollnburg, Rechertsried, Reichsdorf, Kirchaitnach, Allersdorf, Münchshöfen und Dörfel ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auszuüben. Ziel der Satzung ist es, künftige städtebauliche Maßnahmen planvoll und zweckmäßig umzusetzen und bestehende Hemmnisse bei der Grundstücksentwicklung zu überwinden.

1. Hauptort Kollnburg und Rechertsried (Anlage 1 zur Vorkaufsrechtssatzung)

Im Hauptort Kollnburg, sowie im Ortsteil Rechertsried verfolgt die Gemeinde mehrere Entwicklungsziele:

- **Burgruine und Schlossberg:** Die Grünflächen im Bereich der historischen Burgruine und des nördlich angrenzenden Schlossbergs sollen für öffentliche Zwecke gesichert werden. Neben einem historischen Rundweg ist auch eine touristische und freizeitorientierte Nutzung des Schlossbergs vorgesehen. Zudem ist dort eine **Waldkindergartengruppe** eingerichtet worden, dessen Standort dauerhaft gesichert werden soll.
- **Schaffung von Wohn- und Geschäftsräumen; Innenentwicklung:** In mehreren Bereichen der Ortskerne Rechertsried und Kollnburg und der angrenzenden Siedlungsflächen sollen **bestehende Baulücken geschlossen** und **bauliche Missstände behoben** werden, um die Wohnqualität zu steigern, geeignete Flächen für Geschäftsräume zu sichern und den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.
- **Tauschflächenbedarf:** Mehrere der betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum von Landwirten, die einer Geldentschädigung im Falle eines Verkaufs nicht zustimmen. Daher ist es für die Gemeinde erforderlich, geeignete Tauschflächen vorzuhalten.

2. Kirchaitnach, Allersdorf, Münchshöfen und Dörfel (Anlage 2-5 zur Vorkaufsrechtssatzung)

In diesen Ortsteilen verfolgt die Gemeinde im Wesentlichen zwei Zielsetzungen:

- **Schaffung von Wohn- und Geschäftsräumen; Innenentwicklung:** In mehreren Bereichen der Ortskerne sollen **bestehende Baulücken geschlossen** und **bauliche Missstände behoben** werden, um die Wohnqualität zu steigern, geeignete Flächen für Geschäftsräume zu sichern und den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren bzw. eine weitere Zersiedelung in kleineren Ortsteilen zu verhindern.
- **Bereitstellung von Tauschflächen:** Einzelne Flurstücke innerhalb und außerhalb dieser Ortsteile eignen sich besonders für Tauschzwecke, um notwendige Grundstückserwerbe an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu ermöglichen.

3. Reichsdorf (Anlage 6 zur Vorkaufsrechtssatzung)

- Nahe des Ortsteils Reichsdorf sieht der **Flächennutzungsplan die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes** vor. Um diese Planung umsetzen zu können, soll das besondere Vorkaufsrecht auf geeignete Grundstücke innerhalb des künftigen Industrie- und Gewerbegebiets angewendet werden. Außerdem wurde ein geeigneter Umgriff gebildet der einige Flächen zusätzlich als **Tauschgrundstücke** berücksichtigt, um Eigentumserwerb an anderen Stellen zu ermöglichen.

Ziel der Vorkaufsrechtssatzung

Die ausgewählten Flächen sind für die gemeindlichen Entwicklungsziele von hoher Bedeutung: Sie ermöglichen sowohl die Umsetzung konkreter städtebaulicher Projekte (Wohnraum, Freizeitinfrastruktur, Gewerbeflächen) als auch die strategisch notwendige Flächenbevorratung für spätere Maßnahmen. Mit dem Erlass der Satzung stellt die Gemeinde sicher, dass sie im Falle eines Verkaufs geeigneter Grundstücke rechtzeitig und rechtssicher eingreifen und die Flächen ihrem Entwicklungsziel entsprechend nutzen kann.

Die Satzung stellt somit ein zentrales Instrument zur Umsetzung der kommunalen Planungshoheit und zur Sicherstellung der **ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung** in allen betroffenen Ortsteilen dar.

Durchführungshinweise:

Die Gemeinde Kollnburg kann vom Vorkaufsrecht nur gebrauch machen, wenn **ein gültiger (notariell geschlossener) Kaufvertrag** vorliegt. Insofern entsteht dem Verkäufer kein finanzieller Nachteil.

Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts obliegt dem Gemeinderat Kollnburg, welcher die Interessen des Verkäufers mit den Interessen der Gemeinde Kollnburg zur Erreichung der gemeindlichen Entwicklungsziele im jeweiligen Einzelfall abwägt.

Kollnburg, den 23.05.2025


Herbert Preuß
Erster Bürgermeister



Anlage 1
Erstellt von: Christian Fries
Vorkaufsrechtssatzung

Maßstab 1:7500
21.05.2025

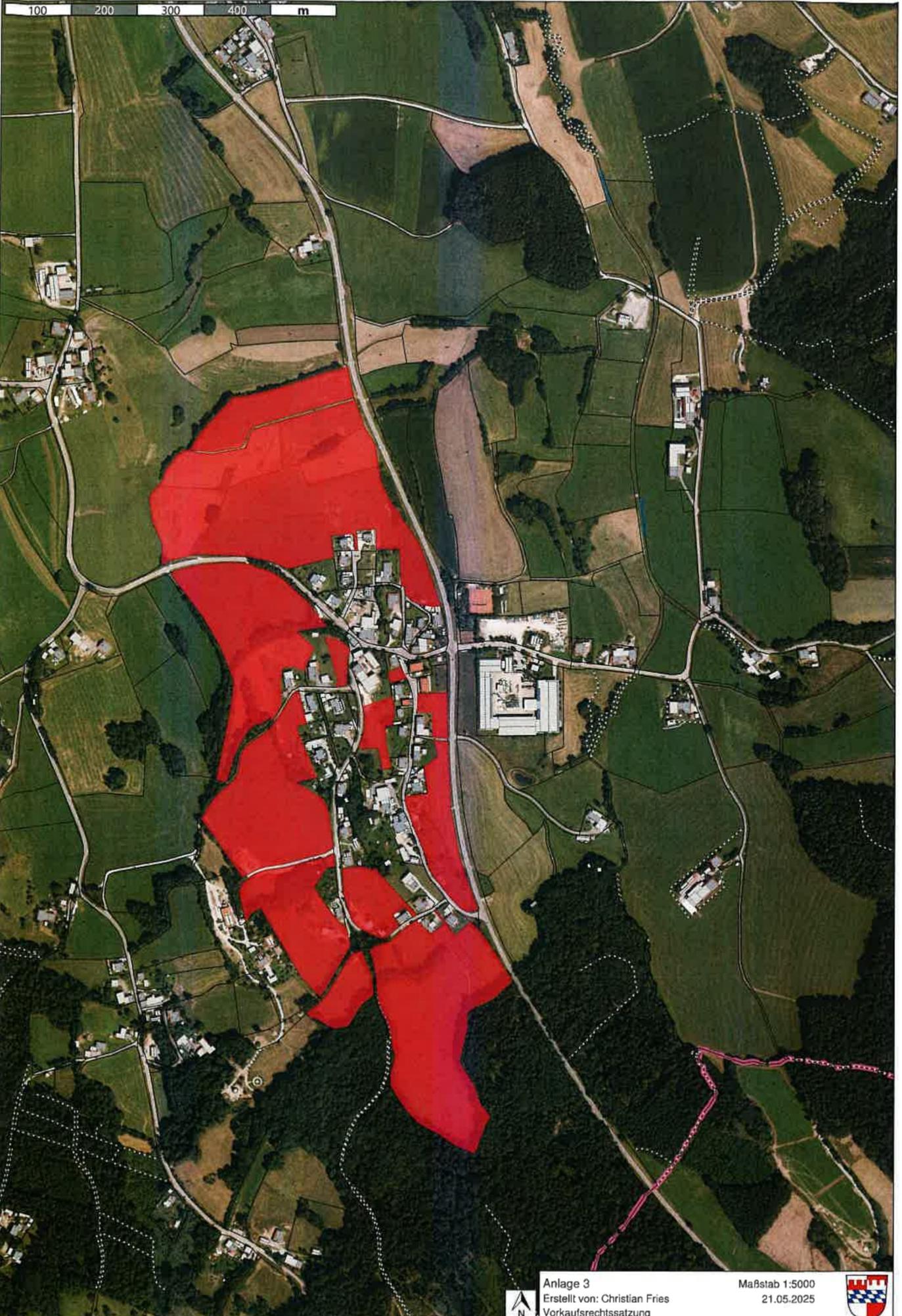




Anlage 2
Erstellt von: Christian Fries
Vorkaufsrechtssatzung

Maßstab 1:5000
21.05.2025





Anlage 3
Erstellt von: Christian Fries
Vorkaufsrechtssatzung

Maßstab 1:5000
21.05.2025



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2025



Anlage 4
Erstellt von: Christian Fries
Vorkaufsrechtssatzung

Maßstab 1:5000
21.05.2025





Anlage 5
Erstellt von: Christian Fries
Vorkaufsrechtssatzung

Maßstab 1:5000
21.05.2025





100 200 300 400 m



Anlage 6
Erstellt von: Christian Fries
Vorkaufsrechtssatzung

Maßstab 1:5000
21.05.2025

