



**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
der Gemeinde Andechs für den Bereich des Grundstücks
Abt-Gregor-Danner-Straße 16 und 18, Fl.Nrn. 2092/1 Gemarkung
Erling-Andechs**

(Vorkaufsrechtssatzung)

vom 13. Mai 2025

Gemeinderatsbeschluss:	13. Mai 2025
Anschlag an den Amtstafeln:	vom 23.05.2025 bis 23.06.2025
In-Kraft-Treten:	23.05.2025

Inhaltsübersicht:

		Seite
§ 1	Zweck der Satzung	2
§ 2	Geltungsbereich	2
§ 3	Vorkaufsrecht	2
§ 4	In-Kraft-Treten	2

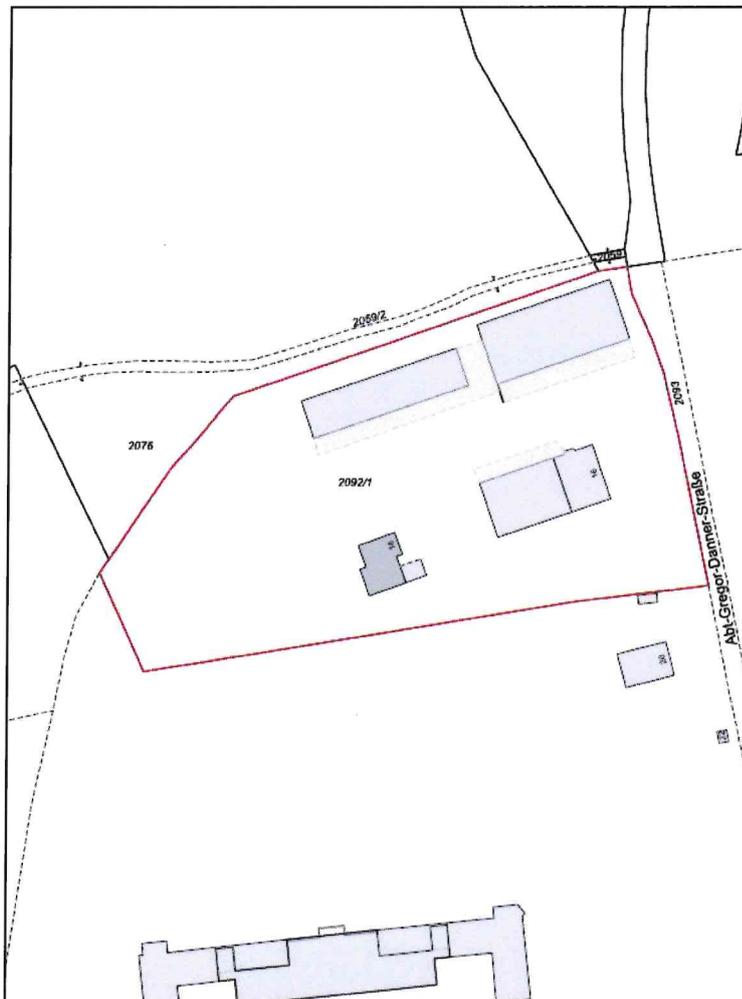


Die Gemeinde Andechs erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) und aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) folgende

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Andechs
für den Bereich des Grundstücks
Abt-Gregor-Danner-Straße 16 bis 18, Rothenfeld, Fl.Nr. 2092/1 Gemarkung Erling-
Andechs**

**§ 1
Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flurnummer 2092/1 Gemarkung Erling-Andechs. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:





§ 2
Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Andechs steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 4
Inkrafttreten

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

Gemeinde Andechs, den 19. Mai 2025

Robert Klier
Zweiter Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 23. Mai 2025 in der Verwaltung der Gemeinde Andechs, Andechser Straße 16, 82346 Andechs zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 23.05.2025 angeheftet und am 23.06.2025 wieder abgenommen.

Andechs, den 19. Mai 2025

Robert Klier
Zweiter Bürgermeister



Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde 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. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechtatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden.

Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Bei dem Grundstück im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung handelt es sich um ein Grundstück, das bislang durch die BayWa als Agrar- und Landhandel genutzt wurde. Im westlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine Grün-/Waldfläche. Der Betrieb des Landhandels wurde zu Beginn des Jahres eingestellt. Eine Nachfolgenutzung ist durch den bisherigen Eigentümer nicht ersichtlich. Dieser beabsichtigt vielmehr, das Grundstück zu veräußern. Die bisherige Nutzung wurde als Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Das Grundstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nördlich befindet sich jenseits eines Waldstreifens entlang der Abt-Gregor-Danner Straße der gemeindliche Wertstoffhof, dem sich nördlich wiederum das Gewerbegebiet Rothenfeld anschließt. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich nach einem an der Abt-Gregor-Dannerstraße gelegenen Wohnhaus (Hausnummer 20) zu die Justizvollzugsanstalt Rothenfeld. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs der Vorkaufssatzung als Fläche für Landwirtschaft (ergänzt um grünordnerische Darstellungen) dargestellt.

Die Gemeinde zieht folgende städtebaulichen Maßnahmen in Betracht:

Über die Änderung des Flächennutzungsplans und nachfolgend die Aufstellung eines Bebauungsplans soll die zwischenzeitlich aufgegebene Nutzung eines Land- und Agrarhandels planungsrechtlich gesichert, aber auch auf diese Nutzung beschränkt werden. Mit der Nutzungsaufgabe und der klar erkennbaren Absicht, die Nutzung nicht wieder aufzunehmen, ist auch der Bestandsschutz der bisherigen, nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigten Nutzung, entfallen. Die Fortführung einer Nutzung setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus. Eine allgemeine gewerbliche Nutzung soll nicht zugelassen werden. Die bis zur Betriebsaufgabe ausgeübte Nutzung scheint insofern noch mit der abgesetzten Lage vom Gewerbegebiet im Übergang zur südlich gelegenen Justizvollzugsanstalt verträglich. Als Eigentümerin der Fläche kann die Gemeinde das Bauleitplanverfahren und die Ansiedlung einer Nachfolgenutzung besser steuern. Insbesondere soll dieser Bereich nicht dem Rechtsregime des § 35 BauGB mit den Möglichkeiten einer Privilegierung bzw. Teilprivilegierung überlassen werden.

Die Vorkaufssatzung schränkt Eigentümerbelange ein, indem sie möglicherweise auch die Veräußerung des Grundstücks erschwert. Dies ist der Gemeinde bewusst. Die für eine Vorkaufssatzung sprechenden Belange zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit rechtfertigen aber den Erlass der Satzung.



Gemeinde Andechs, den 19. Mai 2025

Robert Klier
Zweiter Bürgermeister