

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Neuhaus a.Inn (Vorkaufsrechtssatzung)

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie 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), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) erlässt die Gemeinde Neuhaus a.Inn folgende Satzung:

§ 1

Städtebauliche Maßnahmen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Vorkaufsrecht für die in § 3 (räumlicher Geltungsbereich) dargestellten Flächen begründet. Die Gemeinde Neuhaus a.Inn bezweckt damit folgende städtebaulichen Ziele:

Die Entwässerungssituation des Gebietes in Vornbach ist aufgrund der topographischen Lage sowie der bestehenden Entwässerungsprobleme des angrenzenden Bestandsgebietes schwierig und erfordert einen überdurchschnittlich großen Flächenanteil für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie den Hochwasser- und Starkregenschutz. Für dieses öffentliche Interesse besteht die Notwendigkeit Grundstücke zur Umsetzung der Maßnahmen zu erwerben, die im Rahmen der aktuellen Starkregenuntersuchung für mögliche Maßnahmen zur aktiven Hochwasservorsorge identifiziert werden.

Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehören u. a. folgende Maßnahmen:

1. Bereitstellung der Flächen für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen.
2. Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen für eine geordnete Erschließung.
3. Sicherung, Umsetzung und Fortführung der Dorferneuerung Vornbach
4. Ausgleich des Stellplatzdefizits

§ 2

Zweck

Im Vorfeld auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen soll verhindert werden, dass private Grundstückskäufe der bereits erkennbaren städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen und so die weitere Entwicklung erschweren.

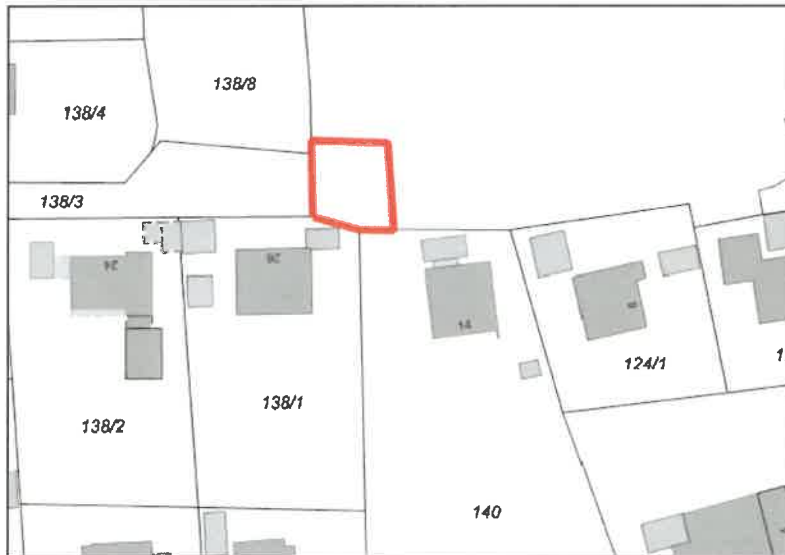
Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht dient der Gemeinde nicht für die Vorratsbeschaffung von Grundstücken. Sie dient ausschließlich der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die in den nachstehenden unmaßstäblichen Auszügen aus Lageplänen rot markierten Flächen folgender Grundstücke:

a) Enthalten ist folgendes Grundstück:

Teilweise: Fl.Nr. 124 der Gemarkung Vornbach, ca. eine Fläche 13 m x 13 m



Die Fläche wird benötigt, um aufgrund der bestehenden Entwässerungsprobleme in Vornbach ein Einlaufbauwerk zur errichten.

b) Enthalten ist folgendes Grundstück an der Schauerödstraße in Vornbach

Teilweise: Fl.Nr. 135 der Gemarkung Vornbach, ca. 18 m x 82 m



Bei der Dorferneuerung Vornbach wurde dieser Bereich als Parkplatz mit Buswendemöglichkeit geplant. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dieser Bereich als Parkplatz ausgewiesen. Die Fläche wird benötigt zur Sicherung, Umsetzung und Fortführung der Dorferneuerung in Vornbach.

- c) Zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Kindergartens und Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen

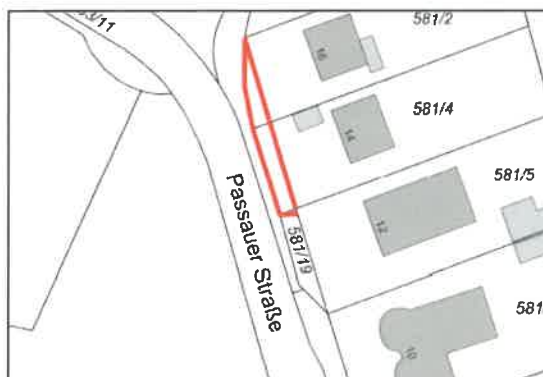
Enthalten ist folgendes Grundstück: Fl.Nr. 44/7 der Gemarkung Neuhaus a.Inn an der Wagnerstraße



Die Fläche wird derzeit als Parkplatz für den Kindergarten genutzt und ist von der Gemeinde angepachtet. Die Fläche wird benötigt um eine ausreichende Infrastruktur und evtl. Erweiterungsmöglichkeiten für den angrenzenden Kindergarten vorzuhalten.

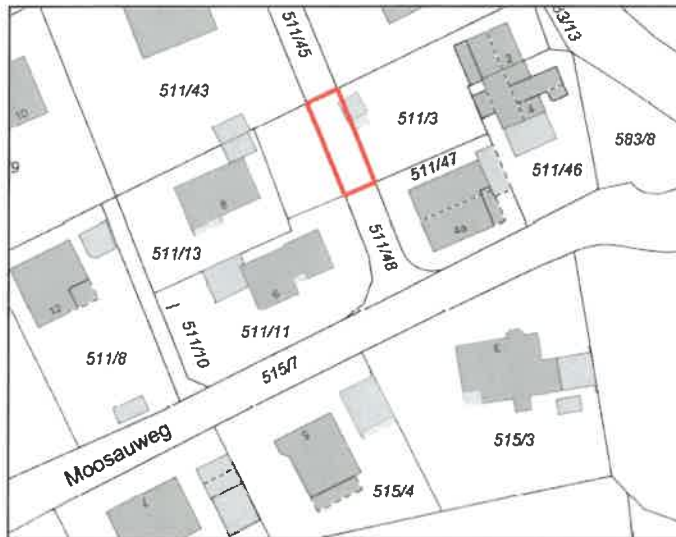
- d) Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen

Enthalten sind folgende Grundstücke an der Passauer Straße:
Teilweise Fl.Nr. 581/2 der Gemarkung Neuhaus a.Inn und
Teilweise Fl.Nr. 581/4 der Gemarkung Neuhaus a.Inn



Die Flächen werden benötigt, um den vorhandenen Gehweg fortzuführen.

- e) Enthalten ist folgendes Grundstück am Moosauweg in der Gartenstraße:
Teilweise Fl.Nr. 511/3 der Gemarkung Neuhaus a.Inn



Die Fläche wird benötigt, um die Durchgängigkeit der Gartenstraße (von der Einmündung Moosauweg aus) für den Verkehr zu erreichen.

§ 4

Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung steht der Gemeinde Neuhaus a.Inn nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an allen enthaltenen Grundstücken zu.
- (2) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers oder eines Beauftragten (z. B. Notar) ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer nur in das Grundbuch eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen wurde.

§ 5

Inkrafttreten der Vorkaufsrechtssatzung

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

Hinweis auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Neuhaus a. Inn, den 21.04.2026



Stephan Dorn
Erster Bürgermeister

