

**A. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß  
§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
für das Plangebiet Unterer Sparkassenplatz  
(Vorkaufsrechtssatzung „Unterer Sparkassenplatz“)**

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), und Art. 23 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), folgende Satzung:

**§ 1**

**Zweck der Satzung**

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm sieht im Geltungsbereich dieser Satzung eine Gebietsentwicklung für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen mit Verkehrs- und Freiraumentwicklung in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erfasst das Grundstück Fl.Nr. 581/2 Gemarkung Pfaffenhofen, Frauenstraße 6, östlich gegenüber des Rathauses und ist in B. Lageplan „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Unterer Sparkassenplatz““ vom 23.10.2025 (Maßstab 1:500), durch eine schwarz gestrichelte Umrandung dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**

**Besonderes Vorkaufsrecht**

Der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm steht in dem in § 2 genannten Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

Der Verkäufer des Grundstücks hat der Stadt den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

**§ 4**  
**In Kraft treten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pfaffenhofen, den 12.11.2025

  
Thomas Herker  
Erster Bürgermeister



Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 13. NOV. 2025 die Vorkaufsrechtssatzung „Unterer Sparkassenplatz“ zur Satzung beschlossen.

**Ausgefertigt:**

Pfaffenhofen, den 14. NOV. 2025

  
Thomas Herker  
Erster Bürgermeister



**Bekanntmachungsvermerk:**

Vorstehende Satzung wurde am 18. NOV. 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung ist seit diesem Tag im Internet unter [www.pfaffenhofen.de/ortsrecht](http://www.pfaffenhofen.de/ortsrecht) veröffentlicht und wird zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pfaffenhofen, den 19. NOV. 2025

  
Thomas Herker  
Erster Bürgermeister



**B. Lageplan zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Plangebiet Unterer Sparkassenplatz (Vorkaufsrechtssatzung „Unterer Sparkassenplatz“) vom 23.10.2025**



Pfaffenhofen, den 12.11.2025

Thomas Herker  
Erster Bürgermeister



Erstellt von: Stadtentwicklung  
Erstellt am: 23.10.2025  
Maßstab 1:500





**C. Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Plangebiet Unterer Sparkassenplatz (Vorkaufsrechtssatzung „Unterer Sparkassenplatz“)**

Der Untere Sparkassenplatz ist derzeit städtebaulich fehlgenutzt und stellt somit ein hohes Entwicklungspotential in der Altstadt von Pfaffenhofen a. d. Ilm dar. Der flächig asphaltierte Parkplatz (Parkplatz am Stadtgraben) stellt keinen innerstädtischen Platz dar. Das stadträumliche Gefüge ist aufgrund fehlender oder störender Raumkanten und der Unterbrechung des ehemaligen Stadtgrabens gestört.

In der von der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm beauftragten städtebaulichen Feinuntersuchung „Unterer Sparkassenplatz“ wurden Lösungen für eine den städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen gerecht werdenden Entwicklung angestellt.

Die Feinuntersuchung sieht auf dem Unteren Sparkassenplatz insbesondere das Entstehen zweier Geschäftshäuser mit Raum für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen vor. Die Ausrichtung der Baukörper orientiert sich an den vorhandenen Baufluchten und der wünschenswerten Sichtbeziehungen zwischen dem Hauptplatz und dem Oberen Sparkassenplatz.

Um ausreichend Raum für die Entwicklung der Neubebauung und die Schaffung der gewünschten Sichtbeziehungen zu ermöglichen, sind Korrekturen an der Führung der Verkehrsflächen und der Abriss störender Bauten (Frauenstraße 6) notwendig.

Aufgrund seiner Insellage im Plangebiet verhindert das Gebäude Frauenstraße 6 die städtebauliche Neuordnung und Strukturierung. Das Gebäude ist letztlich ursächlich für die Fahrgassenbildung zwischen Stadtgraben und Frauenstraße, welche den Unteren Sparkassenplatz durchschneiden und eine Barriere für die Fußgänger darstellen. Auch die wichtigen Fußwegeverbindungen zwischen dem Altstadtring und dem Hauptplatz weisen im Bereich des Unteren Sparkassenplatzes gestalterische Mängel auf, welche sich nicht ohne das Gebäude Frauenstraße 6 störungsfrei auflösen lassen.

Eine auf den Ergebnissen dieser Feinuntersuchung basierende und von hoher Qualität geprägte städtebauliche Entwicklung für das Gebiet am Unteren Sparkassenplatz setzt ein nachhaltiges städtisches Flächenmanagement voraus. Nur bei ausreichender Flächenverfügbarkeit ist sichergestellt, dass die Stadt die städtebaulichen Zielvorstellungen auch tatsächlich umsetzen kann.

Der Stadt steht im Plangebiet bereits ein Großteil der Flächen zur Verfügung. Das freistehende Gebäude Frauenstraße 6 befindet sich einzig in Privateigentum. Eine Bereitschaft zur gemeinsamen Entwicklung des Gebietes am Unteren Sparkassenplatz konnte nicht hergestellt werden.

Nur durch einen städtischen Zwischenerwerb kann die Stadt einen umfassenden Einfluss auf die entstehenden Qualitäten und eine zügige Umsetzung der Ziele aus der städtebaulichen Feinuntersuchung sicherstellen.

Flankierend zur weiteren Planung für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets „Unterer Sparkassenplatz“ kann die Stadt auf das Instrument einer Satzung über ein besonderes

Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zurückgreifen. Es dient der Sicherung der angestrebten, geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

Das Vorkaufsrecht dient insoweit einer Beschleunigung eines möglichen städtischen Grunderwerbs. Hier ist auf die allgemeine Erfahrung zu verweisen, dass gemeindliche Maßnahmen leichter durchgeführt werden können, wenn die Gemeinde im betreffenden Gebiet über die erforderlichen Grundstücke verfügt.

Ferner kann die Stadt derzeit mangels Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen nicht auf § 24 BauGB zurückgreifen. Zudem muss der Flächenerwerb im Plangebiet „Unterer Sparkassenplatz“ bereits in einem frühen Stadium der Planung erfolgen, um die wegweisenden städtebaulichen Ziele auch wirtschaftlich umsetzen zu können.

Die Aufstellung der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist demnach erforderlich und liegt zudem im öffentlichen Interesse.