



## **Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm für das BayWa-Areal im Westen des Bahnhofs**

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548 ff.) folgende

### **Vorkaufsrechtsatzung**

#### **§ 1 Satzungszweck**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm mit dieser Satzung in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken. Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2234, 2235 und 2240 der Gemarkung Pfaffenhofen.
- (2) Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Lageplan Maßstab 1 : 1.000 durch eine rote Linie umgrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Vorkaufsrechtssatzung.

#### **§ 3 Vorkaufsrecht**

- (1) An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung gelegenen Grundstücken steht der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ein besonderes Vorkaufsrecht zu.
- (2) Der Verkäufer hat der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.
- (3) 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) Werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pfaffenhofen a.d.Ilm, 17.02.2014

Thomas Herker  
1. Bürgermeister



Vorstehende Satzung wurde am 22.02.14 öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung liegt zu Jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt, Hauptplatz 18, Zimmer Nr. 2.15 aus.

Pfaffenhofen a.d.Ilm,

I.A.   
Roland Weichenrieder

#### **Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm für das BayWa-Areal im Westen des Bahnhofs**

Die BayWa AG, derzeitiger Eigentümer der Fl.Nrn. 2234, 2235 und 2240 der Gemarkung Pfaffenhofen, beabsichtigt den bisherigen Standort am Bahnhof in Pfaffenhofen aufzugeben und den Betrieb an anderer Stelle neu zu errichten.

Hieraus ergeben sich vielfältige Möglichkeiten, das Areal in unmittelbarer Bahnhofsnähe einer neuen standortadäquaten Nutzung und städtebaulichen Gestaltung zuzuführen.

Sowohl das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm von 2012 als auch die Standortanalyse zum südlichen Stadteingang (2011) und die sich in Aufstellung befindende Rahmenplanung für das Bahnhofsareal enthalten Aussagen zu den Rahmenbedingungen und Anforderungen einer künftigen städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des Geländes. Planungsrelevant sind darüber hinaus auch die Aussagen der Städtebaulichen Rahmenplanung von 1994 zur generellen Notwendigkeit von Standortüberlegungen zu Gewerbebetrieben in innerstädtischer Lage, für die gegebenenfalls außerhalb der Innenstadt geeignete Standorte zu finden sind.

Für das BayWa-Areal werden somit die folgenden Planungsaussagen zusammengefasst:

- Das gesamte Bahnhofsumfeld, in dem auch das BayWA-Gelände liegt, weist umfassende städtebauliche Defizite auf; die städtebauliche Gestalt und das Erscheinungsbild des südlichen Stadteingangs sind in hohem Maße als verbesserungsbedürftig und entwicklungsfähig anzusehen.
- Infolge der Betriebsauslagerung der BayWa entsteht somit eine große Chance, den Stadteingang von Süden her nachhaltig städtebaulich aufzuwerten. Gerade im Hinblick auf die Gartenschau „Natur in Pfaffenhofen“ im Jahr 2017 und den bereits laufenden Realisierungswettbewerb zur freiraumplanerischen Attraktivierung des direkten Bahnhofsumfeldes sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, auch das „Gegenüber“ des Bahnhofs attraktiv zu gestalten.

- Darüber hinaus ist das Areal als stadtentwicklungsplanerisch überaus bedeutsames Potential anzusehen, um die Funktionen Hotel / Einzelhandel / Gastronomie / Dienstleistungen im Bahnhofsumfeld zu stärken. Ergänzend kommt das Gelände als Standort bei der Verlagerung innerstädtischer Gewerbebetriebe in Betracht, aber auch für die Anlage von Pendlerparkplätzen.
- Städtebauliches Ziel für das BayWa-Areal ist insgesamt ein qualitätsvolles Bebauungs-, Grünordnungs- und Erschließungskonzept, das insbesondere
  - die öffentlichen Straßenräume der Münchener Straße (B 13) und Schrobenhausener Straße räumlich fasst und definiert,
  - vorhandene naturräumliche Potentiale (z.B. die Nähe zur Ilm) nutzt und neue hochwertige Freiräume schafft,
  - wichtige Wegeverbindungen integriert
  - stadträumlich verträgliche Überleitungen zu benachbarten Quartieren schafft und hierbei vor allem den räumlich-funktionalen Zusammenhang („Brückenschlag“) zum Areal nördlich der Schrobenhausener Straße sowie zum Bahnhofsumfeld herzustellen vermag.

In diesem Sinne möchte die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm alle Möglichkeiten nutzen, um städtebauliche Fehlentwicklungen auf dem „BayWa-Areal“ (beispielsweise durch eingeschossigen Einzelhandel oder Fastfood-Anbieter) zu vermeiden und eine Planung sicherstellen, mit der die städtebaulichen Ziele und wirtschaftlichen Interessen der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm ausreichend berücksichtigt werden und eine nachhaltige stadträumliche Lösung sichergestellt wird.

Ohne Einsatz städtebaulicher Instrumente, wozu Bauleitplanung und Vorkaufsrechtsatzung zählen, können diese Ziele nicht erreicht werden. Der Bauausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm machte sich die vorstehenden Planungsziele mit seinem Beschluss vom 12.12.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „BayWa-Areal“ zu eigen und bestätigte diese anlässlich des Beschlusses der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm für das BayWa-Areal im Westen des Bahnhofs.

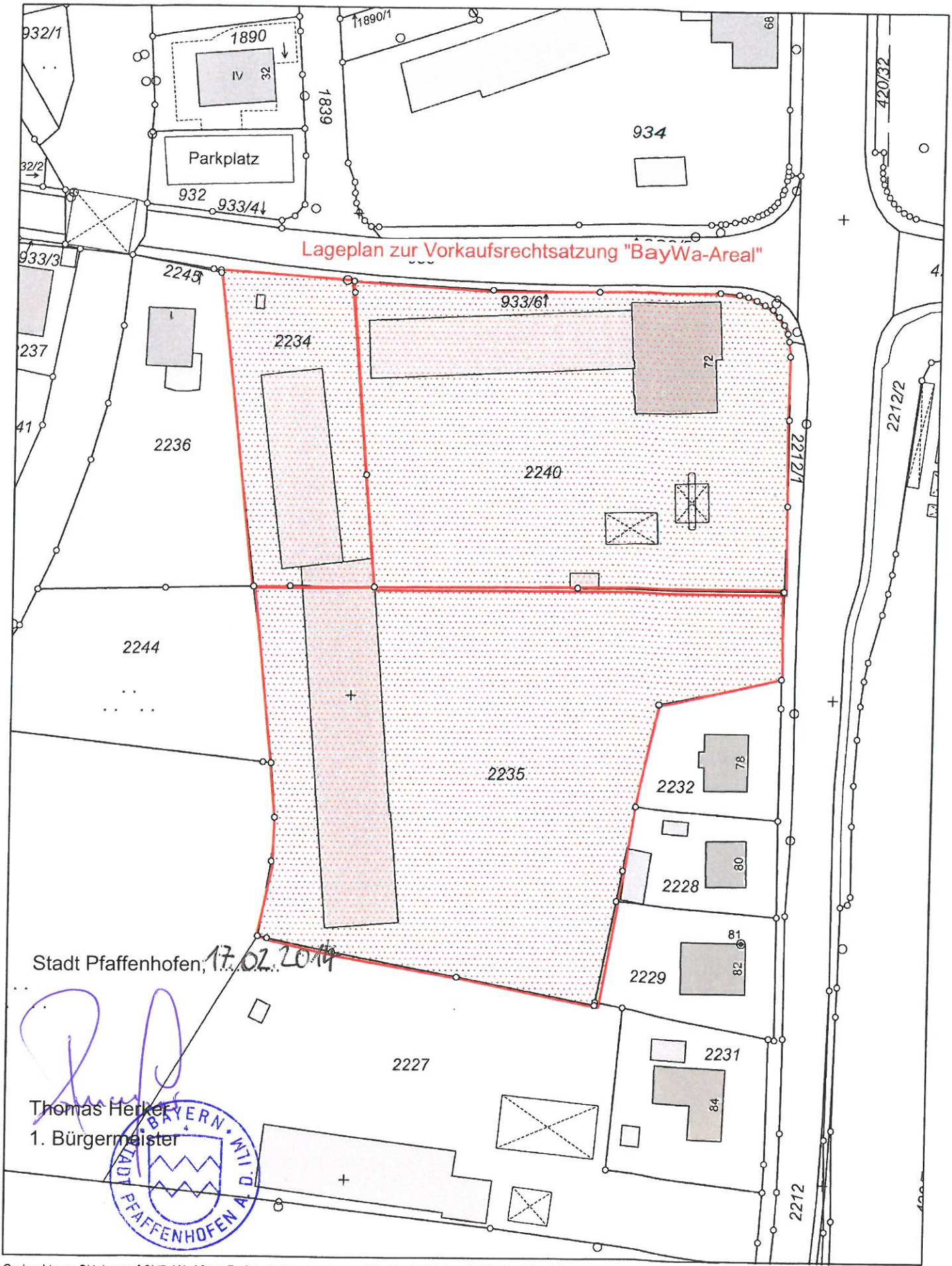
Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und der Vorkaufsrechtsatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2234, 2235 und 2240 der Gemarkung Pfaffenhofen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) und in Teilflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 17.02.2014

Thomas Hecker  
1. Bürgermeister







Lageplan zur Vorkaufsrechtsatzung "BayWa-Areal"

Stadt Pfaffenhofen, 17.02.2014

Thomas Herker  
1. Bürgermeister

