

Satzung

über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Freyung für das Grundstück Fl.Nrn. 24/0 Gemarkung Freyung (Stadtplatz 2 in Freyung)

Stadtratsbeschluss vom 8. Juni 2026

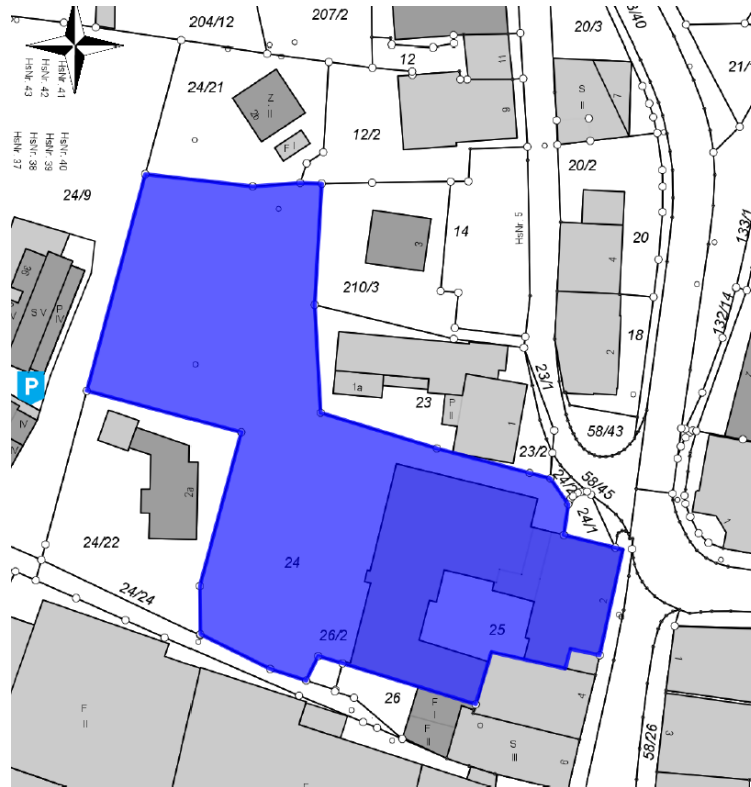
Die Stadt Freyung erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 8. Juni 2026 folgende

Vorkaufssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Grundstück 24/0, Gemarkung Freyung. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, blau umrandet und blau markiert dargestellt:



§ 2

Vorkaufsrecht

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

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freyung, den 09.06.2026

Ortsüblich bekanntgemacht durch Niederlegung zur Einsichtnahme in der Stadtverwaltung am 09.06.2026 und gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Freyung.

gez.

Dr. Olaf Heinrich

Erster Bürgermeister

Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann die Stadt 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 Stadt 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 Stadt in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Bei dem Grundstück im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung handelt es sich um ein Grundstück in zentraler Ortslage. Das Grundstück wurde bislang überwiegend als Hotel genutzt. Außerdem befindet sich dort in untergeordnetem Umfang eine Wohnnutzung. Auf einem Teilgrundstück sind Kfz-Parkplatzflächen größeren Umfangs vorhanden. Zusätzlich existiert auf dem Grundstück eine Grünfläche. Der Hotelbetrieb wurde eingestellt. Das Gebäude stellt in der städtebaulichen Struktur dieses Bereichs eine markante Raumkante dar. Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, diese zu erhalten. Gleiches gilt für die Parkplatzflächen in zentralem Ortsbereich und auch die Grünfläche, die im Zusammenhang mit denen sich nach Westen anschließenden Grünbereichen eine wichtige städtebauliche und klimatische Funktion erfüllt. Das Grundstück steht aufgrund der Aufgabe der bisherigen Nutzung mit großer Wahrscheinlichkeit zu einer städtebaulichen Neuordnung an. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hammerberg West, der dort ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt. Teile des Grundstücks (bestehende Parkplatzfläche) sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Umsetzung folgender städtebaulicher Ziele wird von der Stadt angestrebt:

Die Stadt beabsichtigt, das Gebäude zu erhalten und im erforderlichen Umfang für die Beherbergung von Besuchern der Volksmusikakademie, die in unmittelbarer Nähe in der Langgasse 7 liegt, zu nutzen. Die bislang bestehende Nutzung als Beherbergungsbetrieb bietet hier optimale Voraussetzungen, insbesondere im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur Volksmusikakademie. Bei der Volksmusikakademie handelt es sich um eine wichtige, weithin bekannte und überregional bedeutsame Einrichtung der Stadt Freyung, die mit finanzieller Unterstützung des Bezirks Niederbayern musikalische Breitenarbeit fördert. Es werden dort vielfältige ein- und mehrtägige offene Seminarangebote zum Themenbereich Volksmusik, Volksgesang und Volkstanz sowie Veranstaltungen, die Musik für alle Generationen erlebbar machen soll, angeboten. Es handelt sich um eine für die Stadt äußerst wichtige kommunale Einrichtung. Für diese werden dringend Unterbringungsmöglichkeiten für Besucher benötigt. Zudem besteht auch Bedarf an Stellplatzflächen, die den Besuchern angeboten werden können. Dafür bietet das Grundstück im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ideale Voraussetzungen.

Ergänzend kann sich die Stadt in diesem Bereich auch eine zusätzliche/ergänzende Wohnnutzung vorstellen, die im Stadtzentrum benötigt wird, um den auch in Freyung bestehenden Bedarf nach Wohnraum für Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance haben, zu erfüllen.

Die dauerhafte Schaffung bezahlbaren Wohnraums ohne eine befristete Bindung, wie sie in aller Regel über städtebauliche Verträge nur möglich ist, stellt ein wichtiges Ziel der Stadt dar.

Als weitere Nutzung kommt eine Unterbringung von sozialen Einrichtungen der Stadt oder freier Träger in Betracht. Hier wird immer wieder Bedarf an die Stadt herangetragen.

Die Stadt sieht sich insoweit an ihre städtebauliche Verpflichtung, für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen (§ 1 Abs. 5 BauGB), gebunden. In dieser Verpflichtung liegt eine maßgebliche Rechtfertigung für den Erwerb von Flächen zur Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für eine wichtige kommunale Einrichtung der Stadt sowie für die Realisierung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere in bestehenden Innenbereichslagen. Insofern bestehen gewichtige städtebauliche Zielsetzungen, die dem öffentlichen Wohl dienen, und den Erlass einer Vorkaufssatzung rechtfertigen.

Die städtebaulichen Ziele, die die Stadt in Betracht zieht, sollen – soweit erforderlich – im zusätzlichen Wege einer Bauleitplanung (Änderung des bestehenden Bebauungsplans, Erhaltungssatzung) gesichert werden.

In einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung vorstehender Gesichtspunkte wird deutlich, dass der Flächenerwerb für die Umsetzung der von der Stadt in Betracht gezogenen städtebaulichen Ziele und Maßnahmen, deutlich vereinfacht und erleichtert werden. Vergleichbare Nutzungen durch private Eigentümer erscheinen insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der angestrebten Nutzung kaum realisierbar. Der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung erfolgt unabhängig davon, ob gegebenenfalls im Geltungsbereich der Satzung gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen.

Der Stadt ist durchaus bewusst, dass der Erlass einer Vorkaufssatzung die Marktgängigkeit des Grundstücks einschränkt und insofern auch Belange des Grundstückseigentümers nachteilig betroffen werden. Gleichwohl hält die Stadt den Erlass der Vorkaufssatzung zur Sicherung ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen für erforderlich.

Freyung, den 09.06.2026

gez.

Dr. Olaf Heinrich

Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Niederlegung zur Einsichtnahme in der
Stadtverwaltung am 09.06.2026 und
gleichzeitiger Veröffentlichung auf der
Homepage der Stadt Freyung.