

ORTSRECHT DER STADT FREILASSING

**Satzung der Stadt Freilassing über die Begründung eines besonderen
Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)
zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof**



ORTSRECHT DER STADT FREILASSING

**Satzung der Stadt Freilassing über die Begründung eines
besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)
zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof**

Vom 04.11.2020

**Satzung der Stadt Freilassing über die Begründung eines besonderen
Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)
zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof**

Die Stadt Freilassing erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Satzung

§ 1 Satzungszweck

Zur Schaffung von Flächen für Bildungseinrichtungen und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet die Stadt Freilassing mit dieser Satzung in dem durch § 2 bezeichnetem Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken.

§ 2 Satzungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 972/11, 984/0, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 984/10, 984/11, 984/12, 984/14, 984/16, 984/17, 984/18, 988/0, 988/8, 988/9, 989/2, 989/4, 989/5, 990/16 und 999/0 der Gemarkung Freilassing sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 972/3, 984/15, 988/5, 988/6, 988/7, 989/3, 997/0, 1282/2, 1298/2, 1305/0 und 1313/1 der Gemarkung Freilassing. Das Satzungsgebiet ist in dem anliegenden Lageplan vom 04.11.2020, Maßstab 1 : 3.000, Stand 20.10.2020 gestrichelt dargestellt als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Vorkaufsrecht

- (1) An dem im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung gelegenen Grundstücken steht der Stadt Freilassing ein besonderes Vorkaufsrecht zu.
 - (2) Der Verkäufer hat der Stadt Freilassing den Inhalt des Kaufvertrages 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 Geltungsbereichs dieser Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch
-

**Satzung der Stadt Freilassing über die Begründung eines besonderen
Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)
zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof**

Grundstücksteilungen neue Flurstücke sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freilassing, den 04.11.2020

gez.

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister

**Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt
Freilassing zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof:**

Für den im Lageplan dargestellten Bereich südlich und östlich des Bahnhofs der Stadt Freilassing wird von der Stadt Freilassing in Betracht gezogen, die dortigen Flächen für die Errichtung von Bildungseinrichtungen zu entwickeln.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Freilassing ISEK 2012 sieht auf den Flurnummern 988/9, 988/8 und 988/0 südlich der Bahnhofsstraße die Neuordnung der städtebaulichen Defizite und die Schaffung von Bildungseinrichtungen vor. Die Lage direkt am Mobilitätszentrum Bahnhof Freilassing schafft hier ideale Standortbedingungen.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 03.11.2020 in öffentlicher Sitzung ein Positionspapier der Stadt Freilassing zur Entwicklung der Bildungseinrichtungen in der Stadt Freilassing beschlossen. Zu dessen Umsetzung soll diese Satzung beitragen, indem die Stadt notwendige Grundstücke erwerben und den vorgesehenen Nutzungen zuführen kann.

Der Stadtrat der Stadt Freilassing hat in derselben Sitzung für das Satzungsgebiet eine Entwicklungsstudie als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

In derselben Sitzung hat der Stadtrat der Stadt Freilassing gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss den Bebauungsplan "Bildungszentrum am

**Satzung der Stadt Freilassing über die Begründung eines besonderen
Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)
zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof**

Bahnhof" südlich der Georg-Wrede-Straße und der Bahnhofsstraße, westlich der Hermann-Löns-Straße einschließlich der bestehenden Anlagen der Realschule und der Berufsschule gefasst und eine Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB für das Plangebiet erlassen. Die Geltungsbereiche decken sich mit dem Satzungsgebiet.

Im Satzungsgebiet befindet sich auf den Flurnummern 989/3 und 989/4 die Staatliche Berufsschule des Landkreises Berchtesgadener Land, die in den nächsten Jahren saniert, teilerneuert und erweitert werden soll. Die Berufsschule soll baulich, technisch und funktional gestärkt und zukunftsfähig gemacht werden. Weitere Berufsfachschulen sollen angesiedelt werden und ein Standort für eine Fachoberschule entstehen.

Die Staatliche Realschule im Rupertiwinkel (Flurnummer 997/0) liegt ebenfalls im Satzungsgebiet. Da die Stadt Freilassing in den nächsten Jahren weiter an Einwohnern wachsen wird, soll auch hier die Möglichkeit einer räumlichen Entwicklung ermöglicht werden.

Auf den Flächen Flurnummern 988/8 und 988/0 befinden sich Flächen, die in dem von Zentralität geprägten Areal als untergenutzt anzusehen sind. Angrenzend auf Flurnummer 988/9 befindet sich eine Brachfläche. Die Nutzungen auf den übrigen Flächen im Satzungsgebiet sind teilweise untergenutzt und sollen städtebaulich aufgewertet werden.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Gebiet verkehrstechnisch über Georg-Wrede-Straße, Bahnhofsstraße und Kerschensteinerstraße bereits erschlossen.

Das Satzungsgebiet am Bahnhof Freilassing ist aufgrund der hervorragenden Anbindung an das südliche und nördliche bayerische Umfeld sowie an das benachbarte Salzburger Land als wertvolles Entwicklungsgebiet einzustufen. Der Bahnhof wird durch den Ausbau der ABS 38, des bereits erfolgten 3. Gleisbaus nach Salzburg, der Magistrale Paris-Wien-Budapest und der Verteilerfunktion im ÖPNV ein zentrales intermodales Mobilitätszentrum für den gesamten Landkreis und die Region 18 werden. Das Satzungsgebiet ist verkehrstechnisch optimal als Bildungsgebiet erschlossen.

Die Stadt Freilassing verfolgt für das Satzungsgebiet folgende im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2012 mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Freilassing erarbeitete Entwicklungsziele, nämlich Flächen für Bildungseinrichtungen zu schaffen und eine Neuordnung der städtebaulichen Defizite südlich der Bahnhofsstraße.

**Satzung der Stadt Freilassing über die Begründung eines besonderen
Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung)
zur Realisierung eines Bildungszentrums am Bahnhof**

Die Flächen im Satzungsgebiet sind für die geplanten Nutzungen wegen der Lage am Mobilitätszentrum Bahnhof Freilassing besonders gut geeignet. In Konsequenz dieser Eignung der Flächen für eine Entwicklung gemäß den städtischen Entwicklungszielen sollen die überwiegend nicht im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke für eine entsprechende zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen bzw. zugunsten Dritter erworben werden.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 972/11, 984/0, 984/5, 984/6, 984/7, 984/8, 984/9, 984/10, 984/11, 984/12, 984/14, 984/16, 984/17, 984/18, 988/0, 988/8, 988/9, 989/2, 989/4, 989/5, 990/16 und 999/0 der Gemarkung Freilassing sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 972/3, 984/15, 988/5, 988/6, 988/7, 989/3, 997/0, 1282/2, 1298/2, 1305/0 und 1313/1 der Gemarkung Freilassing. Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 97.188 m².

Mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Stadt sicherstellen, dass die Flächen, die derzeit nicht im Eigentum der Stadt stehen, zukünftig tatsächlich entsprechend den Entwicklungszielen und der angestrebten Planung genutzt werden. Durch den Zugriff auf die Flächen im Vorkaufsfall kann die Stadt die entsprechenden Flächen einer entwicklungszielkonformen Nutzung zuführen. Die Satzung dient insofern der Sicherstellung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung vom 04.11.2020 bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

Freilassing, den 04.11.2020

gez.

Markus Hiebl
Erster Bürgermeister
