

# MARKT SCHÖNBERG

Staatl. anerkannter Luftkurort



## Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB



Satzung des Marktes Schönberg über  
die Begründung eines besonderen  
Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung)

Markt Schönberg

Verwaltungsgemeinschaft Schönberg

Landkreis Freyung-Grafenau (Bayer. Wald)

Marktplatz 16

94513 Schönberg

Ansprechpartner:

Stephanie Kellermann

Telefon:

08554/960436

Telefax:

08554/960450

E-Mail:

[stephanie.kellermann@vg-schoenberg.de](mailto:stephanie.kellermann@vg-schoenberg.de)

Internet:

<http://www.vg-schoenberg.de>

**Inhaltsverzeichnis**

§ 1 Geltungsbereich .....  
§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht .....  
§ 3 Inkrafttreten .....

## **Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

### **Satzung des Marktes Schönberg über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) vom 27.04.2018**

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches – BauGB – erlässt der Markt Schönberg folgende Satzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1.000) sowie dem städtebaulichen Entwicklungskonzept I, der Bestandteil dieser Satzung ist. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgendes Grundstück: Flur-Nr. 808 der Gemarkung Mitternach.

#### **§2 Besonderes Vorkaufsrecht**

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht dem Markt Schönberg ein Vorkaufsrecht an Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schönberg, 08.05.2018

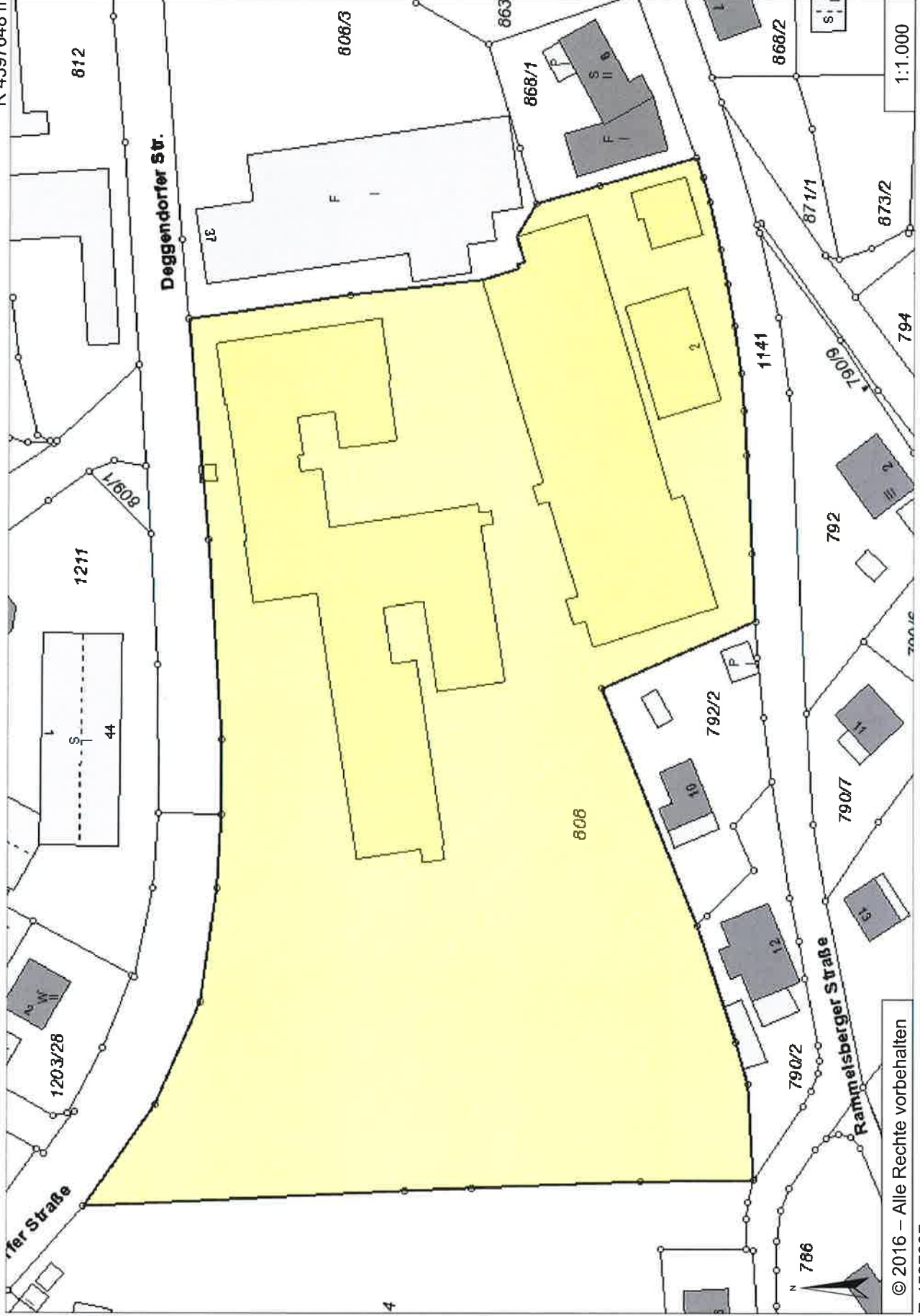
MARKT SCHÖNBERG

MARTIN PICHLER  
1. BÜRGERMEISTER



R 4597648 m

H 5412181 m



© 2016 – Alle Rechte vorbehalten

R 4597397 m

H 5412007 m

## 2.2 Standort 01- Ehem. Bolta- Werke



Abb. 29: Standort 01- Ehemalige Bolta- Werke, GE Rammelsberg [10] bearbeitet



Abb. 30: Standort 01- Ehemalige Bolta- Werke, GE Rammelsberg [10] bearbeitet

### 2.2.1 Lage

Das ehemalige Gelände der Bolta Industrie- und Bauprofile Schönberg GmbH befindet sich im Zentrum von Rammelsberg (Ortsteil von Schönberg). Die ca. 2,4 ha große Fläche ist im Norden von der Deggendorfer-, im Süden und Osten von der Rammelsberger-Straße umgeben.

Beiden Straßen fungieren als Zubringer für die B 85.

Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 große, derzeit ungenutzte Gebäude, die abgerissen werden könnten.

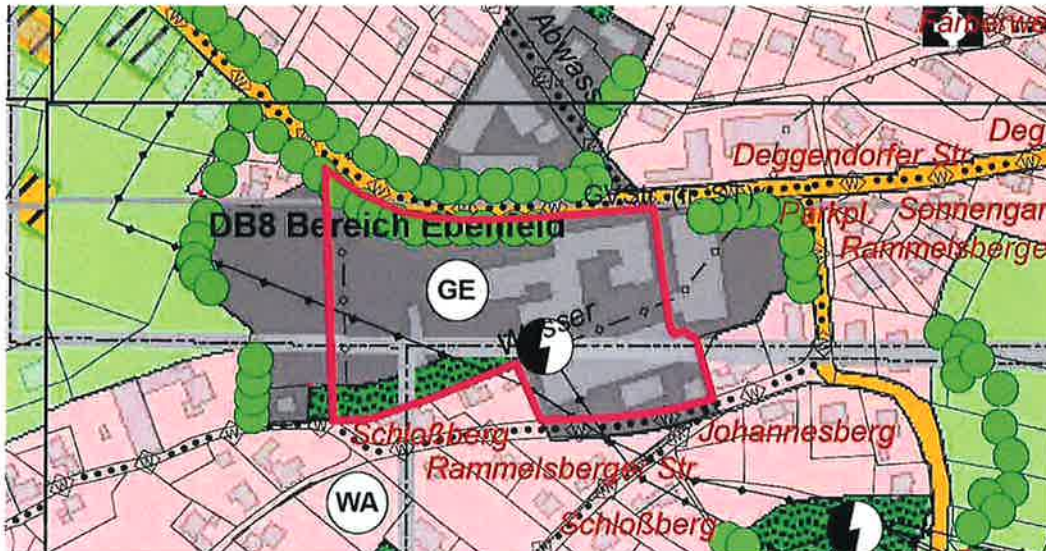


Abb. 31: Standort 01- Ehemalige Bolta- Werke, GE Rammelsberg, Flächennutzungsplan [4] bearbeitet

### 2.2.2 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet mit Grünfläche im Süden gekennzeichnet. An der West-Nord- und Ostseite sind orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume zur Eingrünung des Gewerbegebietes geplant.

Nach Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an. Im Norden und Süden verlaufen Wanderwege auf den Straßentrassen.

Durch das Gebiet verlaufen eine elektrische Freileitung sowie eine Wasserleitung. Auf dem Gelände befindet sich eine Trafostation.

### Legende

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
	Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)
	nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich (§35 BBauG)
	landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle
	gliedernde, abschirmende oder ortsrandgestaltende Grünflächen
	bestehend
	geplant
	orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume und Obstgärten, Eingrünung von Baugebieten
	landwirtschaftliche Nutzfläche
	Elektrizität (Trafostation, E-Werk, Umspannwerk)
	Elektrische Freileitung mit Bezeichnung (nachrichtliche Kennzeichnung)
	20 kV OBAG elektrische Hochspannungsfreileitung
	110 kV OBAG
	Wanderweg

### 2.2.3 Restriktionen

Auf dem Gelände des Planungsgebietes befinden sich keinerlei Schutzgebiete oder Biotope. Im Süden und Südwesten befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 m bzw. 200 m zwei Heckenbiotope.

### 2.2.4 Grundstück

Die Größe der Fläche beträgt ca. 2,4 ha. Aufgrund eines markanten Geländesprungs im Westen des Grundstücks, kann nicht die gesamte Fläche als GE genutzt werden. Es verbleiben lediglich 1,8 ha nutzbare Fläche.

### 2.2.5 Umgebung

Das Planungsgebiet wird Norden und Osten von Gewerbeflächen, im Süden



Abb. 32: Standort 01



Abb. 33: Standort 01



Abb. 34: Standort 01- Ehemaliges Gelände der Fa. Bolta

von Wohnbebauung umgeben. Im Westen befinden sich eine Grünfläche mit dichter Heckenstruktur und anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### 2.2.6 Immissionen

An den bestehenden und künftig möglichen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Standortes 01 sind hohe gewerblich bedingte Lärmvorbelastungen durch die im Umfeld bereits ansässigen Emittenten zu verzeichnen. Von Bedeutung sind insbesondere ein Einkaufsmarkt auf dem östlich angrenzenden Grundstück sowie ein Getränkemarkt, ein Baugeschäft und ein Warenhaus im Norden der Planungsfläche.

### 2.2.7 Landschaftsbild

Die Fläche befindet sich am Beginn eines tief eingeschnittenen Tales im direkten Zusammenhang mit bebauten Flächen (v.a. Wohnbebauung).

### 2.2.8 Schutzgüter

#### Schutzgut Mensch

Der Standort 01 ist unmittelbar südwestlich, südlich und südöstlich von Wohnbebauung umgeben. Die nordwestliche Nachbarschaft ist ebenfalls bebaut bzw. im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche eingetragen. Im Fall der Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung wäre zur Absicherung der Verträglichkeit einer qualifizierten Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft eine Geräuschkontingentierung durchzuführen, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 festgesetzt werden sollten.





Damit wäre sichergestellt, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der vorhandenen Lärmvorbelastung durch die im Umfeld bereits ansässigen gewerblichen Emittenten (z.B. Einkaufsmarkt, Getränkemarkt) eingehalten werden.

Die insgesamt zulässigen Lärmimmissionen wären an den schutzbedürftigen Nutzungen nicht nur rechnerisch bzw. theoretisch, sondern mit Blick auf die vorliegenden Entfernungs- und Abschirmungsverhältnisse und die Gebietscharakteristik in der Praxis vermutlich auch tatsächlich ausgeschöpft.

#### Schutzgut Pflanze

Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotop. Im Westen der Fläche befindet sich ein Ranken (Böschung) mit hochwertigen Gehölzstrukturen.

#### Schutzgut Tier

Im ABSP befinden sich keine Eintragungen für die Zielfläche, die auf ein Vorkommen geschützter Arten hindeutet.

#### Schutzgut Boden

Ein Großteil der Fläche des Standorts 01 ist bereits durch die bestehende Bebauung und die Erschließungsflächen versiegelt.

#### Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet bestehen keine Wasserschutzgebiete. Die Fläche ist bereits großflächig versiegelt. Es befinden sich keine Gewässer in unmittelbarer Umgebung.

#### Schutzgut Luft/ Klima

Die Fläche ist am Beginn des Tales kleinklimatisch von Bedeutung für den Kaltluftabfluss.

#### Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Auf dem Grundstück befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Das nächste eingetragene (Boden-) Denkmal ist ca. 150 m entfernt (s. Abb. 36).



Abb. 37: Lebensmittel- Discounter als Nachbarbebauung

#### Aktennummer D-2-7145-0001

Untertägige Teile der abgegangenen mittelalterlichen Burg und des abgegangenen frühneuzeitlichen Schlosses Rammelsberg mit zugehöriger Schlossökonomie. (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) [10]

#### **2.2.9 Handel**

Die östlich angrenzende Nachbarfläche beherbergt einen Lebensmittel- Discounter zur Nahversorgung (Norma). Im Norden befindet sich ein Getränkemarkt mit Paketshop (Hermes) und ein Baumarkt (Raiffeisen).

#### **2.2.10 Verkehr**

Der Standort 01 liegt im Ortsteil Rammelsberg im Westen Schönbergs. Die Erschließung erfolgt über die über die Rammelsberger- und Deggendorfer Straße. Aufgrund der Ausbaugröße der Straßen erfolgt die Haupteerschließung der Fläche über die Deggendorfer Straße zur 1,9 km entfernten Bundesstraße B 85.

## 2.2.12 Auswirkungen der Planung

### Landschaftsplanerische Aspekte

Der Standort ist in seiner im Gutachten dargestellten reduzierten Größe aus landschaftsplanerischer Sicht gut verträglich.

### Städtebauliche Aspekte

#### a) Siedlungsstruktur

Der Standort ist städtebaulich integriert und daher grundsätzlich für ein Gewerbegebiet geeignet.

#### b) Handelsnutzung

Die angrenzenden Handelsnutzungen ermöglichen Synergien. Eine weitere Stärkung der Nahversorgung an diesem Ort wäre wünschenswert.

#### c) Verkehrliche Aspekte

Die sehr gute Erschließungssituation lässt variable Nutzungen zu.

#### d) Immissionsschutz

### Gewerblich bedingte Lärmimmissionen

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die im Umfeld ansässigen Gewerbenutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits ausschöpfen (Stichwort: Bestandsschutz), dürften neu entstehende Emittenten am Standort 01 lediglich eine so hohe Zusatzbelastung liefern, dass weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der Gesamtbelastung an den Immissionsorten auftritt.

Im Fall der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans könnten dem Standort für eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 somit lediglich Planwerte zur Verfügung gestellt werden, die gegenüber den anzustrebenden Orientierungswerten bzw. den geltenden Immissionsrichtwerten um 10 dB(A) abgesenkt sind.

Weil zudem sehr geringe Entfernungen zwischen der Planungsfläche und der Wohnbebauung im Süden vorliegen und die schutzbedürftigen Nutzungen den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets besitzen, wären lediglich Emissionskontingente verfügbar, die mit 46 dB(A)/m<sup>2</sup> während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie 31 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nachtzeit

(22:00 bis 6:00 Uhr) als sehr niedrig und damit ungeeignet für ein Gewerbegebiet einzustufen sind. Emissionskontingente dieser Größenordnung können - je nach Betriebstyp - bereits tagsüber eine spürbare Schmälerung der betrieblichen Möglichkeiten bzw. die Notwendigkeit umfangreicher planerischer, baulicher und technischer Schallschutzmaßnahmen bedeuten. Verschiedene Betriebe – insbesondere mit relevantem Fahrverkehr oder anderen maßgeblichen Geräuscentwicklungen im Freien – können nicht angesiedelt werden. Ein Betrieb in der Nachtzeit wird vermutlich nicht stattfinden können.

### Verkehrslärmimmissionen

Das mit einer Ausweisung des Standortes 01 als Gewerbegebiet verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen wäre mit Blick auf die Gebietsgröße (ca. 1,8 ha) so gering, dass an den Wohnnutzungen entlang der Deggendorfer Straße und der Rammelsberger Straße, die der Gebietserschließung dienen würden, eine relevante Zunahme der Verkehrslärmimmissionen ausgeschlossen werden kann.

### Realisierung

#### a) Grunderwerb

Ein Grunderwerb erscheint möglich.

#### b) Bauleitplanung

Die Flächen sind bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre nur erforderlich, wenn sich die Grundzüge der Planung ändern würden.

#### c) Maßnahmen

Die Bestandsgebäude sollten soweit möglich einer Nachnutzung zugeführt werden.

#### d) Erschließung (Abwasser/ Wasser)

Der Standort verfügt über eine bestehende Ver- und Entsorgung.

#### e) Eingriff/ Ausgleich

Durch die Nachnutzung entsteht kein, oder nur ein geringer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

### **2.2.13 Gesamtbewertung**

Aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung, Bestandsschutz) und der mit nur ca. 1,8 ha relativ geringen Größe, ist der Standort nur bei Beachtung der geringen zur Verfügung stehenden Emissionskontingente für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Die Flächewäre besser für Handelsnutzungen oder auch als neuer Wohnstandort geeignet.