

MARKT SCHÖNBERG

Staatl. anerkannter Luftkurort



Satzung des Marktes Schönberg über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 424, Gemarkung Schönberg

Satzung des Marktes Schönberg über
die Begründung eines besonderen
Vorkaufsrechts für das Grundstück
Fl.Nr. 424, Gemarkung Schönberg
(Vorkaufssatzung)



Markt Schönberg
Verwaltungsgemeinschaft Schönberg
Landkreis Freyung-Grafenau (Bayer. Wald)
Marktplatz 16
94513 Schönberg

Ansprechpartner:	Bauamt
Telefon:	08554/960436
Telefax:	08554/960450
E-Mail:	bauamt@vg-schoenberg.de
Internet:	http://www.vg-schoenberg.de

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Anlass und Zweck der Satzung

§ 2 Geltungsbereich

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

§ 4 Inkrafttreten

**Satzung des Marktes Schönberg über die Begründung eines
besonderen Vorkaufsrechts für das Grundstück Fl.Nr. 424,
Gem. Schönberg nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
(Vorkaufssatzung)
vom 22.07.2026**

Der Markt Schönberg erlässt aufgrund des § 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 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Anlass und Zweck der Satzung

(1) Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss des Marktes Schönberg hat am 21.07.2026 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Klebsteiner Feld“ mittels Deckblatt Nr. 4 gefasst.

(2) Ziel der städtebaulichen Planung ist die geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Innenentwicklung und Nachverdichtung. Hierzu soll für den Bereich des Grundstücks Flurstück Nr. 424, Gemarkung Schönberg, eine städtebauliche Neuordnung geprüft und vorbereitet werden.

(3) Zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen begründet der Markt für den in § 2 bezeichneten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Das besondere Vorkaufsrecht erstreckt sich auf das Grundstück Flurstück Nr. 424, Gemarkung Schönberg.

(2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1000 vom 20.07.2026. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Dem Markt Schönberg steht in dem in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

(2) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 24 bis 28 BauGB. Die Satzung begründet lediglich die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schönberg, den 22. Juli 2026

MARKT SCHÖNBERG



Martin Pichler
Erster Bürgermeister

Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

1. Ausgangslage

Das von der Satzung erfasste Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Klebsteiner Feld“ aus dem Jahr 1963.

Der derzeit geltende Bebauungsplan sieht für das Grundstück Fl.Nr. 424, Gem. Schönberg keine bauliche Nutzung vor. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Zielsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung beabsichtigt der Markt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des Bereichs zu schaffen. (Änderung Bebauungsplan mit Aufstellungsbeschluss vom 14.07.2026.)

2. Städtebauliche Ziele

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung verfolgt der Markt das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich sicherzustellen.

Dabei stehen insbesondere folgende städtebauliche Zielsetzungen im Vordergrund:

- die Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotenziale durch eine verträgliche Nachverdichtung,
- die Schaffung einer städtebaulich geordneten Grundstücksstruktur,
- die Sicherstellung und Anpassung einer funktionsgerechten Erschließung inkl. der öffentlichen Verkehrserschließung sowie technische Umsetzbarkeit möglicher Anpassungen sowie Verbesserung der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Markt benötigt hierfür die Möglichkeit, Grundstücke im Planungsbereich erwerben zu können, wenn dies zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich wird.

3. Erforderlichkeit des besonderen Vorkaufsrechts

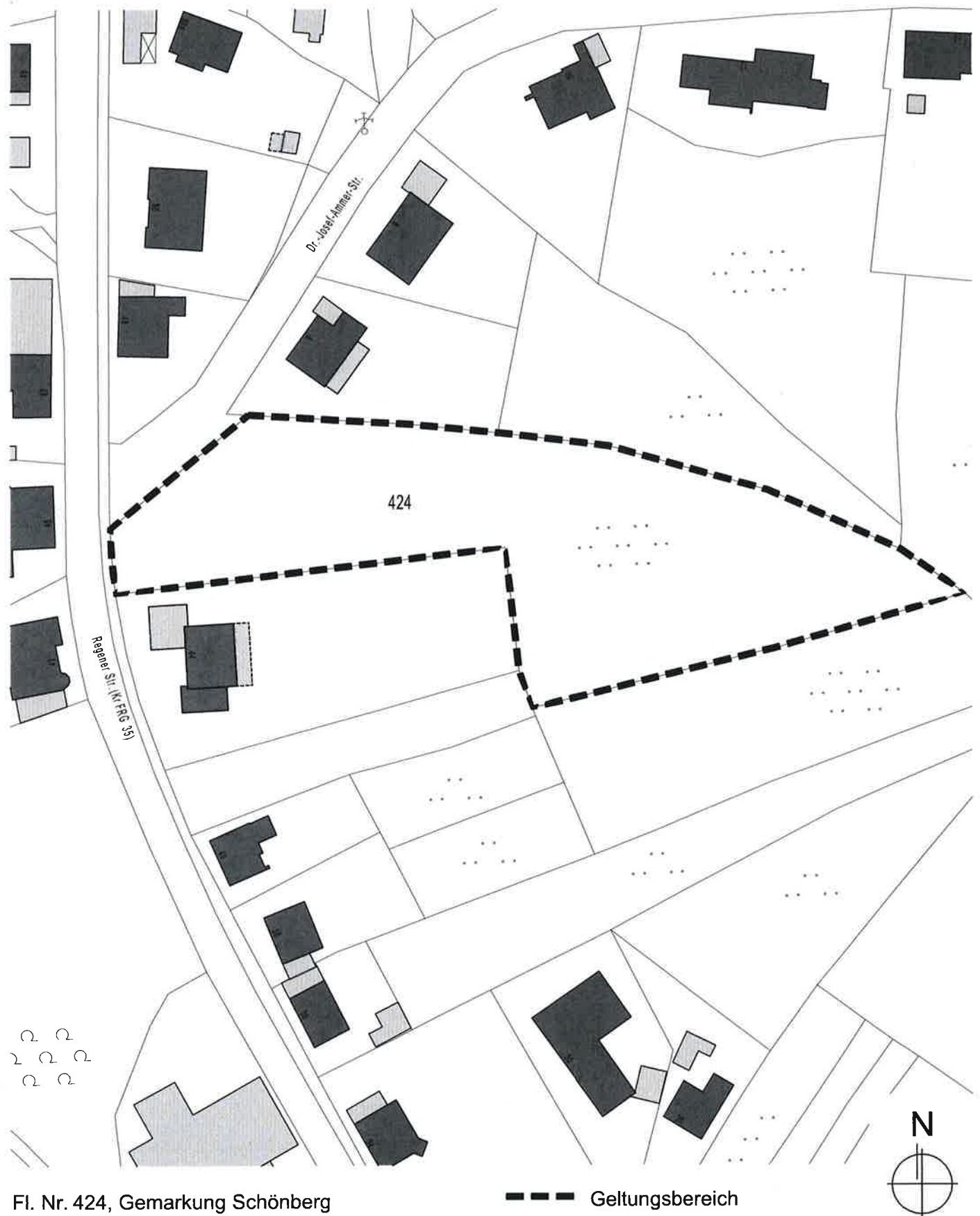
Der Markt macht von der Ermächtigung des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gebrauch, weil im räumlichen Geltungsbereich städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden.

Die Durchführung der beabsichtigten Planung kann dadurch erschwert oder vereitelt werden, dass einzelne Grundstücke einer den künftigen städtebaulichen Zielen widersprechenden Nutzung zugeführt oder einer erforderlichen Neuordnung entzogen werden.

Das besondere Vorkaufsrecht ermöglicht es dem Markt, bei einem Grundstücksverkauf im Einzelfall zu prüfen, ob ein Erwerb zur Sicherung und Umsetzung der städtebaulichen Planung erforderlich ist.

Die Satzung stellt keine allgemeine Bodenbevorratungsmaßnahme dar. Sie dient ausschließlich der Sicherung konkreter städtebaulicher Entwicklungsziele, die durch den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung dokumentiert sind.

Ob und in welchem Umfang das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, bleibt einer späteren Entscheidung im Einzelfall vorbehalten. Dabei sind insbesondere die gesetzlichen Voraussetzungen nach §§ 24 ff. BauGB sowie das Erfordernis einer Ausübung zum Wohl der Allgemeinheit zu prüfen.



Fl. Nr. 424, Gemarkung Schönberg

--- Geltungsbereich