

Ausfertigung

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) „ehemaliger Gewerbepark“ zwischen Reifing und Reit

Der Markt Grassau erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung aufgrund Beschlusses des Marktgemeinderates vom 15.9.2020 nachfolgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

§ 1

Zweck der Satzung

Das Areal des ehemaligen Gewerbeparks soll städtebaulich umgestaltet werden, um attraktive Flächen für Wohnen und Gewerbe zu gewinnen. Hierfür wird eine den Anforderungen der Wohn- und Gewerbenutzung gerecht werdende Erschließung und Verkehrsanbindung angestrebt. Durch die Entstehung von Platzsituationen und ein intensivierte Durchgrünung soll die Attraktivität weiter gesteigert werden.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1600, 1600/6, 1602, 1603, 1665/2, 1671, 1671/7, 1600/7 und Teilfläche aus 1672/24, jeweils Gemarkung Grassau. Die maßgebenden Grundstücke sind im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**), der Bestandteil dieser Satzung ist, rot schraffiert.

§ 3

Anordnung des besonderen Vorkaufsrechts

- (1) Dem Markt Grassau steht in dem unter § 2 genannten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.
- (2) Die Verkäufer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, dem Markt Grassau den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen und ihm dabei den Inhalt des Kaufvertrages mitzuteilen. Die Anzeige und Mitteilung der Verkäufer werden durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Satzung ist als **Anlage 2** eine Begründung beigefügt.

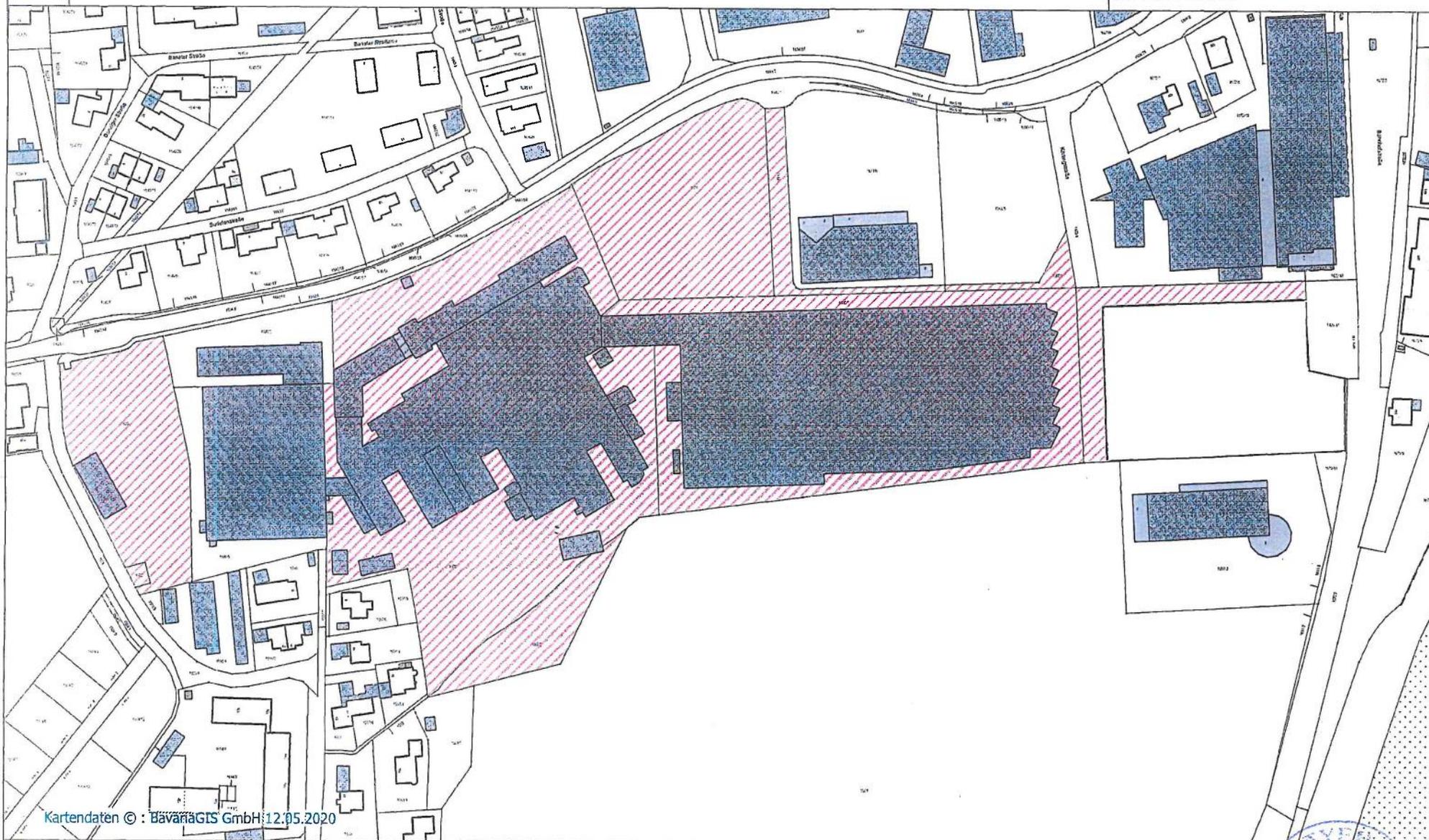
Grassau, 25.09.2020
Markt Grassau

Kattari
1. Bürgermeister



Markt Grassau
Marktstraße 1, 83224 Grassau

Bearbeiter: Peter Enzmann
Erstellt am: 15.09.2020 14:55
Tel.: 08641 4008-21



Kartendaten © : BavariaGIS GmbH 12.05.2020

Maßstab 1 : 2300



25. SEP 2020

P. Enzmann
Kettner

1. Bürgermeister



Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) für das Areal „ehemaliger Gewerbepark“ zwischen Reifing und Reit

Der Marktgemeinderat hat am 21. Juli 2020 das städtebauliche Entwicklungs- und Strukturkonzept Nr. 2, erarbeitet von Plan + Consult Mitschang GmbH, beschlossen. Dieses liegt als **Anlage** dieser Begründung bei.

Die Marktgemeinde zieht die dort zeichnerisch und textlich dargestellten baulichen Nutzungen in Betracht. Zur weiteren Konkretisierung und Bewältigung von etwaigen Nutzungskonflikten soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Gebiet des ehemaligen Gewerbeparks ist gekennzeichnet durch eine gute Verkehrsanbindung, so dass weiterhin eine gewerbliche Nutzung angestrebt wird. Damit sollen wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die gewerbliche Nutzung muss indessen auch Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung nehmen. Die Ausweisung von zusätzlichen Mischgebiets- und Wohnbauflächen ist deshalb im aufgezeigten Maß ebenso sinnvoll.

Die Anlage von Plätzen und die Intensivierung der Durchgrünung steigert die Aufenthaltsqualität. Dabei werden die landschaftlichen und grünordnerischen Qualitäten der Umgebung in das Areal integriert.

Mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung sichert die Marktgemeinde die Umsetzung vorgenannter planerischer Ziele ab.

Grassau, 25.09.2020
Markt Grassau

Kattari
1. Bürgermeister



Städtebauliches Innenentwicklungskonzept "EHEMALIGER GEWERBEPARK"

Markt
Grassau

Plan 13

Struktur-KONZEPT

FINAL

beschlossen am 21.07.2020
durch den Marktgemeinderat

Kennzeichen Flächenanteile: Wohnen ca. 11 % - Mischnutzung ca. 9 % - Gewerbe ca. 55 % - Grün ca. 15 %

- Nutzungskonzept:

- # Fortführung der Mischung entlang der Bahnhofstr. bis zum Grünpuffer und Richtung Süden entlang der Gänsbachstr.
- # Südlich der Mischnutzung: Wohnen
- # Getrennt durch Grünpuffer Richtung Osten: in Bezug auf zulässige Emissionen eingeschränkte gewerbliche Nutzungen
- # Integration der Bushaltestelle in neuen Dorfplatz am Kreuzungsbereich Bahnhofstr./Gänsbachstr.
-> Treffpunkt mit Gastronomie (z.B. Eisdielen, Kaffee, o.ä.)
-> Verbindungspunkt von Neubau- und Bestandsgebieten
- # Ein weiterer Platzbereich im Osten im Übergangsbereich zu Grünstreifen und den Ge-Flächen

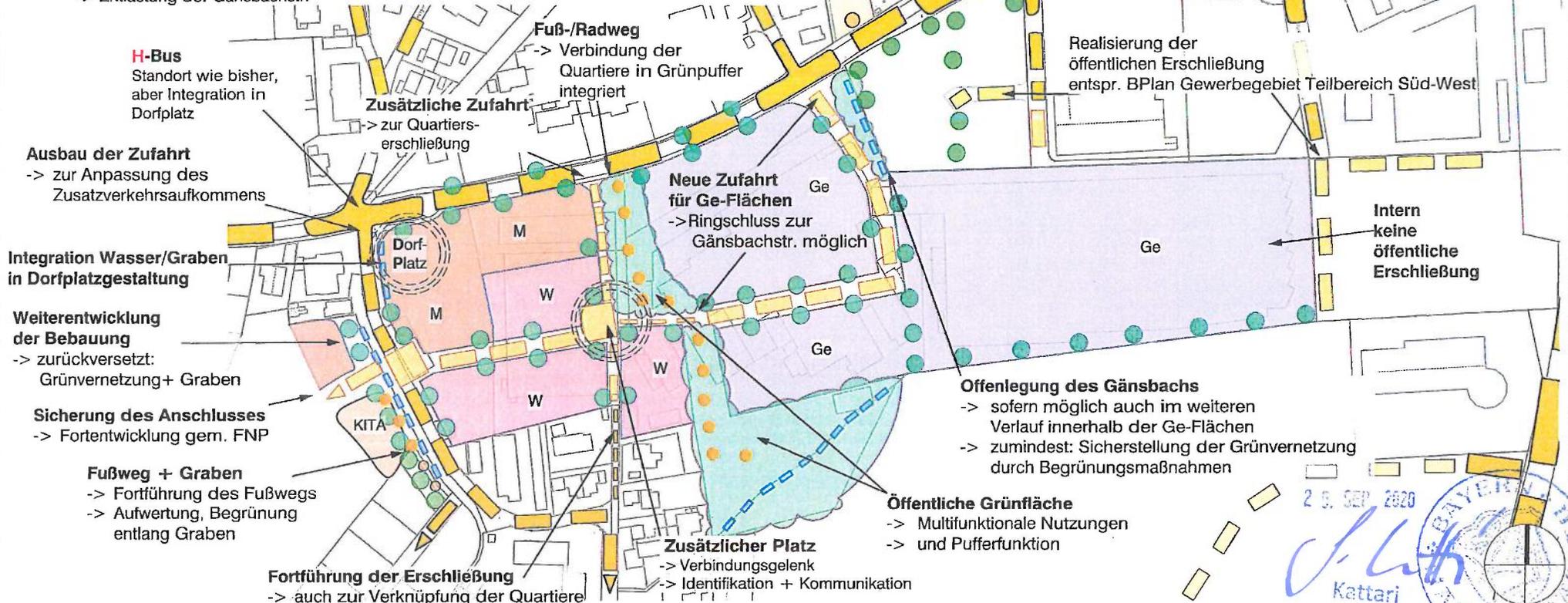
- Erschließungskonzept:

- # Neue Zufahrt für Ge-Gebiet gegenüber Reichenbacher Straße,
-> Ringschluss zur Gänsbachstr. möglich, aber mit baulicher Hervorhebung des Übergangs zum Wohnen (Reduzierung des Querschnitts -> Verhinderung Durchgangsverkehr Gewerbe)
- # Neue Zufahrt ins Misch-/Wohnquartier westlich des Grünpuffers
-> Entlastung der Gänsbachstr.

- Grünkonzept:

- # Ausbildung eines multifunktionalen Grüngürtels zwischen M/W-Flächen und Ge-Flächen
- # Eingrünungsmaßnahmen am südlichen Rand des Gewerbegebiets
- # Straßengleitgrün entlang der neuen Erschließungsstraßen
- # Ausbildung einer Allee entlang der Bahnhofstraße
- # Offenlegung des Gänsbachs im nördlichen Abschnitt, Grünvernetzung im weiteren Verlauf Richtung Süden nur über Begrünung der Ge-Flächen

Marktgemeinderat 21.07.2020 -> Ergänzungsplan nach Beschlussfassung



H-Bus
Standort wie bisher, aber Integration in Dorfplatz

Fuß-/Radweg
-> Verbindung der Quartiere in Grünpuffer integriert

Zusätzliche Zufahrt
-> zur Quartierserschließung

Realisierung der öffentlichen Erschließung entspr. BPlan Gewerbegebiet Teilbereich Süd-West

Ausbau der Zufahrt
-> zur Anpassung des Zusatzverkehrsaufkommens

Neue Zufahrt für Ge-Flächen
-> Ringschluss zur Gänsbachstr. möglich

Intern keine öffentliche Erschließung

Integration Wasser/Graben in Dorfplatzgestaltung

Weiterentwicklung der Bebauung
-> zurückversetzt: Grünvernetzung+ Graben

Offenlegung des Gänsbachs
-> sofern möglich auch im weiteren Verlauf innerhalb der Ge-Flächen
-> zumindest: Sicherstellung der Grünvernetzung durch Begrünungsmaßnahmen

Sicherung des Anschlusses
-> Fortentwicklung gem. FNP

Fußweg + Graben
-> Fortführung des Fußwegs
-> Aufwertung, Begrünung entlang Graben

Öffentliche Grünfläche
-> Multifunktionale Nutzungen
-> und Pufferfunktion

Zusätzlicher Platz
-> Verbindungsgelenk
-> Identifikation + Kommunikation
-> auch zur Verknüpfung der Quartiere

25. SEP 2020

J. Kattari
1. Bürgermeister
ohne M