

Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

Rechtliche Grundlage

Die Regelung in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht es einer Gemeinde, eine Satzung zu erlassen, auf deren Grundlage sie in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht geltend machen kann.

Das Vorkaufsrecht soll es Gemeinden ermöglichen, bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen, Grundstücke zu erwerben, um die weitere Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen zu erleichtern oder überhaupt möglich zu machen.

Der Anwendungsbereich ist deutlich weiter, als der des allgemeinen Vorkaufrechts nach § 24 BauGB, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist.

Von einer Vorkaufsrechtssatzung sind sowohl bebaute, als unbebaute Grundstücke betroffen.

Bei der Ausübung des Vorkaufrechtes erfolgt eine Abwägung zwischen dem Allgemeinwohl und den privaten Interessen von Verkäufer und Käufer. Nur, wenn das Allgemeinwohl überwiegt, ist eine Ausübung des Vorkaufrechtes rechtlich zulässig.

Erforderlichkeit der Satzung

Die Gemeinde Schashagen zieht für den Bereich der Flurstücke 8 und 9 in der Flur 3 der Gemarkung Beusloe städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.

Die Gemeinde Schashagen umfasst ein 4.000 ha großes Gebiet, auf dem ca. 2500 Einwohner leben. Als Versammlungsort für die Einwohner gibt es in dem Gebiet bislang nur eine alte Mehrzweckhalle in Merkendorf. Diese Halle muss jedoch altersbedingt in den kommenden Jahren ersetzt werden.

In der Mehrzweckhalle finden hauptsächlich sportliche Veranstaltungen statt. Dadurch, dass dort aber auch gemeindliche Sitzungen und andere politische Veranstaltungen mangels Alternative stattfinden müssen, kommt es immer wieder zu Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen, die dazu führen, dass sportliche Veranstaltungen bzw. Übungsabende abgesagt werden müssen.

Daher plant die Gemeinde Schashagen zur Ergänzung der Mehrzweckhalle die Errichtung einer Bürgerbegegnungsstätte. Dieser Ort soll als Treffpunkt für die Bevölkerung mit vielfältigen Funktionen dienen.

Um die Nutzungen der Mehrzweckhalle in Merkendorf zu entzerren, sollen an diesem Ort Ausschusssitzungen, Sitzungen der Gemeindevertretung, Einwohnerversammlungen, Informationsabende für die Bürger und Bürgerinnen und die Bürgermeisterstunde stattfinden können. Darüber hinaus soll die Stätte aber auch als Veranstaltungsort für Feiern, Kinoveranstaltungen, und Musikabende dienen. Zusätzlich soll dieser Ort Raum für Tagungen von Vereinen und Verbänden bieten. Im Rahmen der Errichtung des Bürgerzentrums ist auch der Wiederaufbau der Brodauer Mühle in Verbindung mit der Einrichtung eines Museums zur Geschichte der Gemeinde Schashagen beabsichtigt.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind hierfür besonders geeignet.

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich in direkter Nähe zum Golfclub Brodauer Mühle. Damit befinden sich die Grundstücke zentral im Gemeindegebiet. Durch die direkte Lage an der B 501 sind die Grundstücke von allen Orten der Gemeinde gut und schnell zu erreichen. Auf dem Gebiet befinden sich zurzeit nur die Überreste der abgebrannten Brodauer Mühle. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bislang als Grünfläche ausgewiesen.

Bis zum Brand der Brodauer Mühle im November 2005 wurde die Fläche inklusive der Mühle für den Betrieb eines Restaurants genutzt. Das Gebiet ist daher bereits erschlossen.

Für die beiden Flurstücke als Ort für eine Bürgerbegegnungsstätte spricht auch, dass die Brodauer Mühle, deren Wiederaufbau geplant ist, von großer historischer Bedeutung für die Gemeinde Schashagen ist. Die Mühle ziert das Wappen der Gemeinde und stand bis zu ihrer Zerstörung als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Sie ist deswegen bereits

historisch gesehen ein verbindendes Element zwischen den Orten der Gemeinde und ein zentraler Ort im Gemeindegebiet. Die wiederaufgebaute Mühle soll den Mittelpunkt der zu errichtenden Bürgerbegegnungsstätte bilden und würde somit eine gute Möglichkeit bieten, um interessierte Bürger und Bürgerinnen, Schüler und Schülerinnen und Touristen in kleinem Rahmen über die Geschichte der Gemeinde Schashagen zu informieren.

Zudem eignet sich die Lage im Außenbereich besonders für eine Stätte, bei der vor allem bei den abendlich stattfindenden Veranstaltungen mit nicht unerheblichen Lärmimmissionen zurechnen ist.

Außerdem werden die Flurstücke derzeit nicht aktiv genutzt. Durch den Bau der Begegnungsstätte würde daher keine andere Nutzung eingeschränkt werden. Auch eine Beeinträchtigung des Betriebes des Golfclubs ist nicht ersichtlich.

Durch den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung greift die Gemeinde in den regulären Grundstücksverkehr ein. Das planerische Sicherungsmittel ist jedoch geeignet und erforderlich, um auf den Grundstücken die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und um zukünftig an diesem Ort tatsächlich eine Begegnungsstätte für die Einwohner der Gemeinde errichten zu können.

Die Erforderlichkeit der Satzung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich insbesondere daraus, dass der bisherige Eigentümer der Grundstücke gestorben ist und daher ein Verkauf an Dritte konkret droht. Dies würde die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahme erheblich erschweren.

Bauleitplanung

Anlässlich der beabsichtigten Errichtung der Bürgerbegegnungsstätte beabsichtigt die Gemeinde auch, soweit erforderlich, eine Anpassung der Bauleitplanung.

Finanzierung

Die Gemeinde kann zur Finanzierung des Erwerbs der Grundstücke im gemeindlichen Haushalt ausreichend Mittel zur Verfügung stellen. Zur Finanzierung der Errichtung der Bürgerbegegnungsstätte können außerdem Bundesfördermittel für die ländliche

Entwicklung beantragt werden. Derzeit erstellt die Gemeinde Schashagen zudem ein Gemeindeentwicklungskonzept, in welches die Planung zur Bürgerbegegnungsstätte miteinbezogen werden könnte, um weitere Fördermittel zu erhalten.