

Satzung der Gemeinde Schashagen
über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch
„Teilbereich an der Bundesstraße Nr. 3 in Bliesdorf“

Auf Grund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 17.06.2024 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht erlassen:

§ 1

Die Gemeinde Schashagen beabsichtigt, die in § 2 genannte Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Planungsrechtliches Ziel ist es, durch den Ankauf einer Teilfläche eines Grundstückes im Bereich des Grundstückes „Bundesstraße 3“ in Bliesdorf, den Fußweg zu verlängern, um den Fußgängern das sichere Erreichen der Bushaltestelle westlich des „Brenkenhagener Weges“ zu ermöglichen.

Das Vorkaufsrecht über eine Teilfläche des Grundstückes „Bundesstraße 3“ soll die Planung absichern.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einen Teilbereich eines Flurstücks, nördlich der Bundesstraße 501, westlich der Einmündung des Brenkenhagener Weges, Gemarkung Bliesdorf, Flur 7, Flurstück 1/1 –„Bundesstraße 3“- , wie es sich aus der Anlage 1 ergibt.

Die Anlage 1 ist ebenfalls Gegenstand dieser Satzung.

§ 3

Die Gemeinde kann in dem vorbezeichneten Geltungsbereich das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zur Sicherung einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung ausüben.

Die Eigentümer des unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstückes sind gemäß § 28 Abs. 1 BauGB dazu verpflichtet, der Gemeinde den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

§ 4

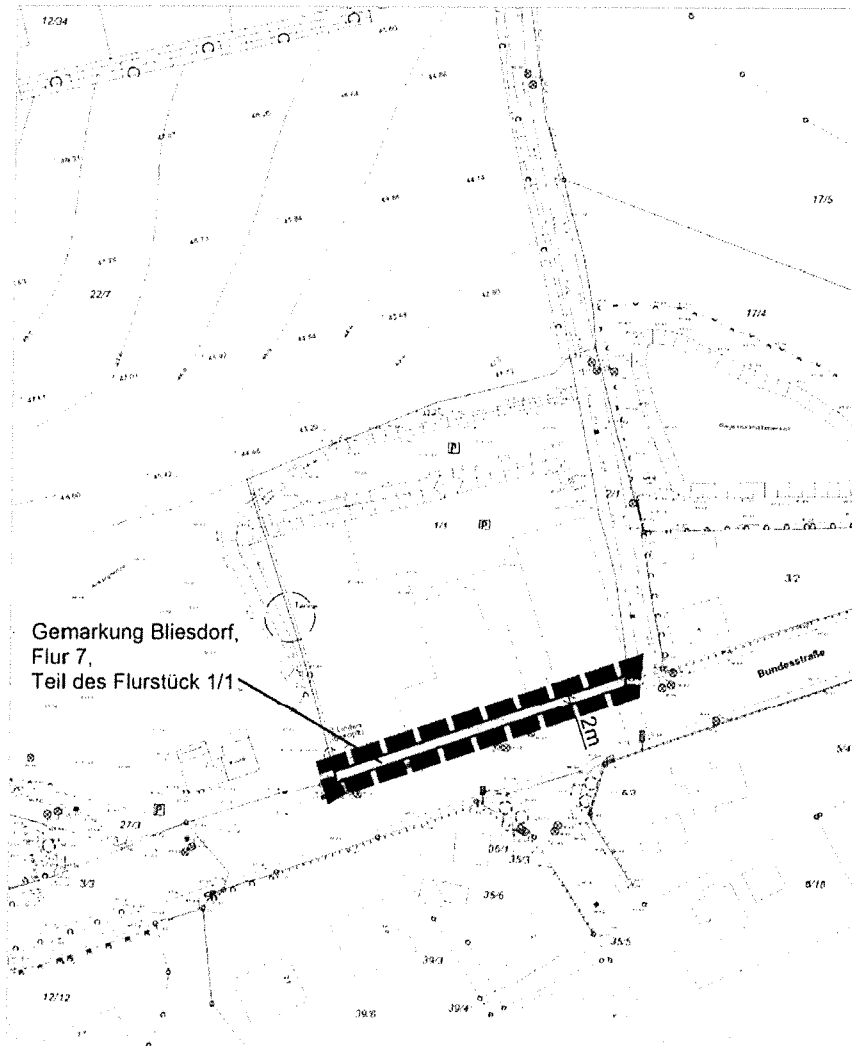
Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schönwalde am Bungsberg, den 09.07.2024



Rainer Holtz
(Bürgermeister)

Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung (Lageplan):



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.

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht dient nicht der Gemeinde für die Vorratsbeschaffung von Grundstücken. Sie dient ausschließlich der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Gemeinde ist Straßenbaulastträgerin von Fuß- und Radwegen.

Erforderlichkeit der Satzung

Die Gemeinde Schashagen zieht für den Teilbereich eines Flurstückes, nördlich der Bundesstraße 501, westlich der Einmündung des Brenkenhagener Weges, Gemarkung Bliesdorf, Flur 7, Flurstück 1/1 – „Bundesstraße Nr. 3“- städtebauliche Maßnahmen in Betracht.

Die Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen ist für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen notwendig.

Hierfür soll ein Vorkaufsrecht begründet werden.

In der Ortsmitte von Bliesdorf soll u. a. ein kleines Kaufhaus, eine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss) sowie ein Einzelhandelbetrieb als Nahversorger (Lebensmittelmart) entstehen. Der Baubeginn ist bereits im Jahr 2024 / 2025 vorgesehen.

In Zuge der äußerlichen Erschließung entsteht, beginnend des Einmündungsbereiches Schashagener Straße / Bundesstraße 501 bis an das Flurstück 1/ 1, Flur 7, der Gemarkung Bliesdorf –„Bundesstraße Nr.3“- heran, ein 2 m breiter Fußgängerweg.

Daher plant die Gemeinde Schashagen den vorstehend genannten Fußweg bis zur viel genutzten Bushaltestelle westlich des Brenkenhagener Weges weiterzuentwickeln, um den Fußgängern langfristig das sichere Erreichen der Bushaltestelle zu gewährleisten.

Derzeit queren die Fußgänger dauerhaft das Privatgrundstück „Bundesstraße Nr. 3 (Flurstück 1/1), um an die Haltestelle zu gelangen.

Die Erforderlichkeit der Satzung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich insbesondere daraus, dass die jetzigen Eigentümer das Grundstück an Dritte verkaufen könnten.

Dies würde die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahme erheblich erschweren.

Angesichts dessen, dass das Grundstück „Bundesstraße Nr. 3“ (Flurstück 1/1) bis an die B 501 heranreicht, könnten die neuen Eigentümer die Überquerung des Grundstückes untersagen, so dass ein Ausweichen über die stark frequentierte Bundesstraße notwendig wäre.

Zukünftig fällt der sich noch aktuell in der Örtlichkeit befindliche Mehrzweckstreifen auf der Bundesstraße 501 nach Auskunft des Landesbetrieb Straßenbau weg.

Finanzierung

Die Gemeinde wird die Haushaltsmittel für den Grunderwerb inkl. Nebenkosten sowie für die Kosten der Baumaßnahme im Haushalt bereitstellen.