

## 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 (Lebensmittelmarkt) 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.