

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0681/2019/HD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 26.09.2019
Bearbeiter: Julia Furchert	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	15.10.2019	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	29.10.2019	öffentlich

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Sachverhalt:

Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt, für die Zukunft Bereiche ihrer Gemeinde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Grundstücke dieser Bereiche befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Heidgraben, weshalb im Falle eines Verkaufes das Vorkaufsrecht durch die Gemeinde gesichert werden soll. Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, mittels gemeindlichen Grunderwerbs die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Die Aufnahme eines Grundstückes in die Vorkaufsrechtssatzung bedeutet nicht, dass bei Verkauf des betroffenen Grundstückes auch zwangsläufig das Vorkaufsrecht von der Gemeinde ausgeübt werden muss. Es geht vor allem darum eine Option zu besitzen, die aber nicht zwangsläufig genutzt werden muss.

Die Eigentümer der betroffenen Flurstücke werden vorab bereits schriftlich über die Absichten der Gemeinde informiert und zu einem gemeinsamen Gespräch mit dem Bürgermeister eingeladen. So soll bei den Eigentümern nicht der Eindruck entstehen, dass sie über die Satzung nicht ausreichend aufgeklärt wurden (siehe Anlage).

Es können Flächen gestrichen oder ergänzt werden. Wichtig ist, dass die Gemeinde Heidgraben für alle betroffenen Bereiche ein Entwicklungsziel angibt, welches Bestandteil der Satzung wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Paragraphen 24-28 des Baugesetzbuches (BauGB) regeln das Vorkaufsrecht einer Gemeinde an einem Grundstück.

Gemäß § 25 BauGB Abs. 1 Nr. 2 kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Für jeden Geltungsbereich gibt es einen Lageplan, auf dem die Flurstücke durch

Schraffur kenntlich gemacht sind. Die Lagepläne sind Bestandteil der Satzung.

Hinweis der Verwaltung: In der Satzung sind Entwicklungsziele für die jeweiligen Flächen anzugeben. Diese Entwicklungsziele sind von der Gemeinde anzugeben bzw. zu erarbeiten.

Finanzierung:

Für die Aufstellung der Satzung entstehen keine Kosten. Der Erwerb von Grundstücken ist im Haushalt nicht vorgesehen.

Fördermittel durch Dritte:

-entfällt-

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umweltschutz- und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt/die Gemeindevertretung Heidgraben beschließt:

Der vorliegende Entwurf der Vorkaufsrechtsatzung wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Die folgenden Entwicklungsziele sind in der Satzung aufzunehmen:

Geltungsbereich 1:

Entwicklungsziel: Potenzialfläche für Ortskerngestaltung; öffentliche Gebäude, Erweiterung des Kindergartens

Geltungsbereich 2:

Entwicklungsziel: Potenzialfläche für Ortskerngestaltung; öffentliche Gebäude, Erweiterung der Sportanlage

Jürgensen

Anlagen:

- Entwurf der Vorkaufsrechtssatzung für die Gemeinde Heidgraben
- Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung
- Lagepläne der Geltungsbereiche
- Infoschreiben Eigentümer

SATZUNG

über ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorkaufsrechtssatzung Gemeinde Heidgraben

Aufgrund des § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVObI. S. 57), zuletzt geändert durch Art. 18 LVO vom 16.01.2019 (GVObI. Schl.-H. S. 30) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidgraben in ihrer Sitzung am 29.10.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung des Vorkaufsrechts

Der Gemeinde Heidgraben steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die vom Vorkaufsrecht betroffenen Gebiete erstrecken sich auf folgende Geltungsbereiche:

Geltungsbereich 1

Entwicklungsziel: Potenzialfläche für Ortskerngestaltung; öffentliche Gebäude, Erweiterung des Kindergartens

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Heidgraben	2	179	4
Heidgraben	2	179	10
Heidgraben	2	870	

Geltungsbereich 2

Entwicklungsziel: Potenzialfläche für Ortskerngestaltung; öffentliche Gebäude, Erweiterung der Sportanlage

Gemarkungsname	Flur	Zähler	Nenner
Heidgraben	3	137	4
Heidgraben	3	137	5
Heidgraben	3	153	14

Die Geltungsbereiche sind in Lageplänen, die Bestandteile dieser Satzung sind, dargestellt.

§ 3

Rechtswirkungen des Besonderen Vorkaufsrechts

Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Heidgraben den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Heidgraben, den __.__.2019

(Jürgensen)

Der Bürgermeister

Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung:

Bei denen in der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Geltungsbereichen handelt es sich um wichtige Entwicklungsflächen für die Gemeinde Heidgraben.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird daher ein Vorkaufsrecht für die in der Anlage dargestellten Flächen begründet. Die Gemeinde bezweckt damit folgende städtebauliche Ziele:

- ▣ Realisierung, Erleichterung und Beschleunigung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen
- Erweiterung öffentlicher Nutzungen; hier: Kindergarten (Geltungsbereich 1) und Sportanlagen (Geltungsbereich 2)
- Bündelung/Vernetzung öffentlicher Einrichtungen und Stärkung der Auffindbarkeit
- ▣ Funktionale Ergänzung und gestalterisches Hervorheben einer öffentlichen und sozialen Ortsmitte

Der Erwerb von Grundstücken im Wege eines Vorkaufsrechts ist zur Umsetzung dieser Ziele, insbesondere zur Erweiterung öffentlicher Nutzungen im Geltungsbereich erforderlich.

Die Gemeinde Heidgraben ist sich mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung über den Eingriff in den Rechtsverkehr und damit in das Recht der betroffenen Grundstückseigentümer und potenziellen Käufern bewusst. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes wird das Wohl der Allgemeinheit sowie die Interessen des einzelnen Grundstückskäufer/verkäufer berücksichtigt. Die städtebauliche Maßnahme, die von der Gemeinde Heidgraben mit der Vorkaufsrechtssatzung der Geltungsbereiche eins und zwei in Betracht gezogen wird, ist aus ihrer Sicht von großer Bedeutung, sodass der dadurch entstehende Rechtseingriff gerechtfertigt ist.



Erstellt für Maßstab 1:1.632



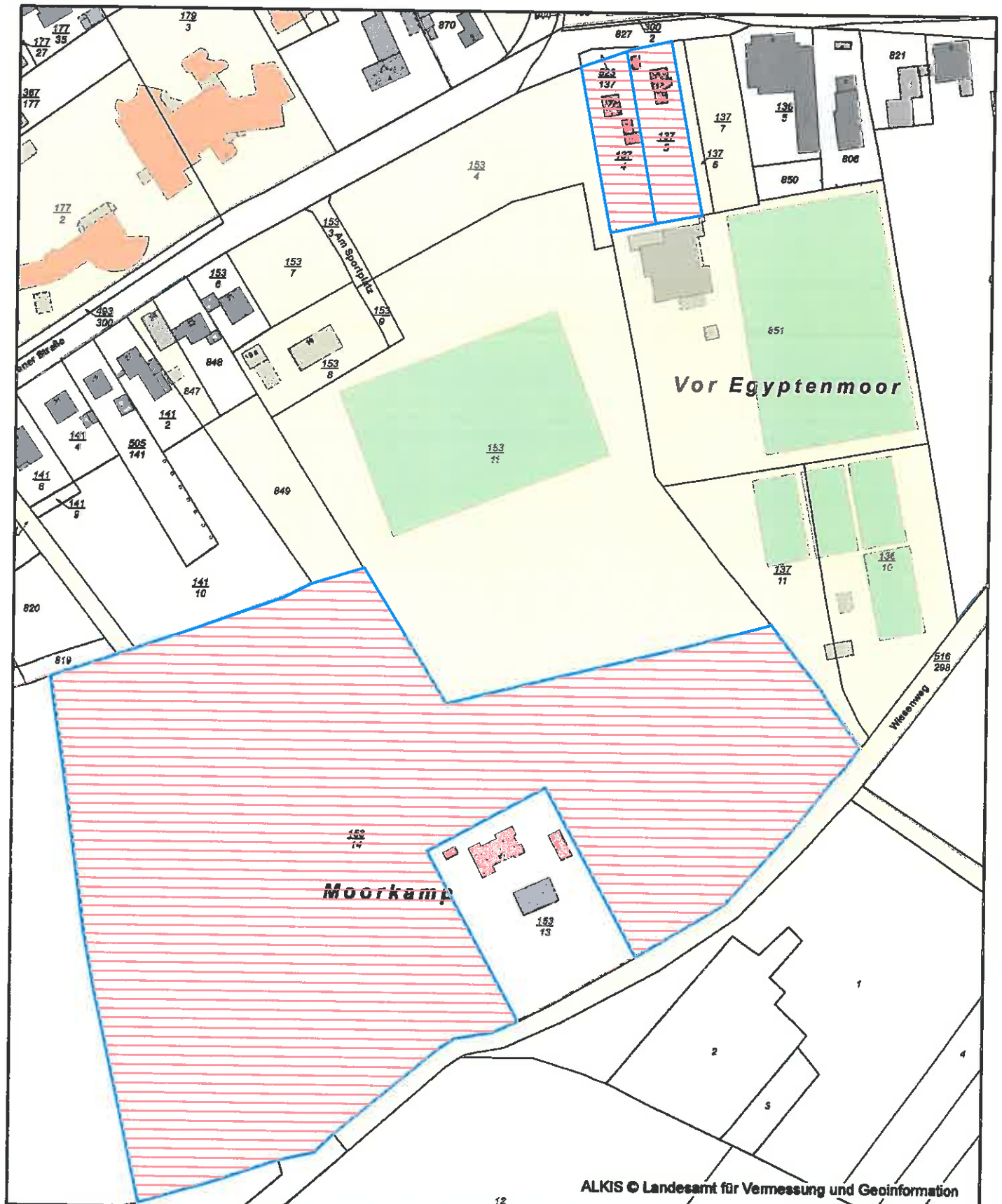
Erstellungsdatum 23.09.2019



**Amtsstraße 12
25436 Moorrege**

nicht amtlicher Kartenauszug





ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Geltungsbereich 2

Erstellt für Maßstab 1:2.200

Ersteller

Erstellungsdatum 26.09.2019

Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorege

nicht amtlicher Kartenauszug

