



Satzung der Gemeinde Lütjensee über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Bezeichnung:

- Vorkaufsrechtssatzung -

für das Gebiet östlich Großenseer Straße sowie südlich und südwestlich Trittauer Straße (Flurstück 51/7, 51/6, 24/8)
(Ausgefertigt am 16.07.2024)

Auf Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 01. Februar 2024 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein in der aktuell geltenden Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee in Ihrer Sitzung am 16.07.2024 nachfolgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ziel und Zweck der Satzung

Die Vorkaufsrechtssatzung für das unter § 2 genannte Gebiet wird zur Sicherung potentieller Entwicklungsflächen für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich und insgesamt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erlassen. Die geordnete städtebauliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde sollen durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

§ 2 Satzungsgebiet

- (1) Der räumliche Geltungsbereich liegt zentral im Siedlungsgebiet von Lütjensee; östlich der Großenseer Straße sowie südlich und südwestlich der Trittauer Straße.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 51/7, 51/6 und 24/8 mit einer Flächengröße von rd. 3,15 ha (s. Anlage 1).
- (3) Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung und maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Der Gemeinde Lütjensee steht in dem in § 2 genannten Satzungsgebiet ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu.
- (2) Die Verkäufer:innen des unter das Vorkaufsrecht fallenden Grundstückes sind verpflichtet, der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen die Käufer:innen als Eigentümer:innen in das Grundbuch nur eintragen, wenn die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.
- (3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB.

§ 4 Inkrafttreten

- (1) Die als Anlage 2 beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (3) Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Hinweise:

Die Vorkaufsrechtssatzung für den genannten Geltungsbereich der Gemeinde Lütjensee wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Vorkaufsrechtssatzung kann in der Gemeindeverwaltung Trittau, Europaplatz 5, 22946 Trittau, Zimmer 1.3.080, des Fachbereiches Bau und Projektmanagement eingesehen werden.

Das Gebäude kann barrierefrei erreicht werden.

Die Sprechzeiten sind: jeweils montags, dienstags, und freitags in der Zeit von 8.30 bis 12.30 Uhr sowie dienstags in der Zeit von 15.00 bis 17.00 Uhr und donnerstags in der Zeit von 15.00 bis 18.30 Uhr
Zusätzlich können die Unterlagen unter www.amt-trittau.de eingesehen werden.

Lütjensee, den 06.08.2024

Gemeinde Lütjensee

Der Bürgermeister

gez. Heiko Röttinger

Begründung

zur Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Lütjensee
für den Geltungsbereich östlich der Großenseer Straße sowie
südlich und südwestlich der Trittauer Straße (Flurstück 51/7, 51/6, 24/8)

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 01. Februar 2024 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein in der aktuell geltenden Fassung ergibt sich für Gemeinden die Möglichkeit, auf der Grundlage einer zu diesem Zweck erlassenen Satzung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, ein besonderes Vorkaufsrecht geltend zu machen. Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs.

Übergeordnetes Ziel der Vorkaufsrechtssatzung ist die Sicherung potentieller Entwicklungsflächen für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich der Gemeinde Lütjensee sowie insgesamt die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mittels gemeindlichen Grunderwerbs soll die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen gesichert, erleichtert und beschleunigt werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Nachfolgend sind mögliche städtebauliche Maßnahmen aufgeführt:

- Straßenerweiterung / Bau eines Kreisverkehrs zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Anlage einer „Park+Ride“-Fläche zur Reduzierung des innerörtlichen Pkw-Verkehrs und damit Reduzierung schädlicher Umweltauswirkungen sowie Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Neubau für die Freiwillige Feuerwehr zur Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen gem. Unfallkasse (u.a. bzgl. Raum- und Flächenvorgaben sowie Ausrückzeiten) und insgesamt zur Sicherung des Brandschutzes
- Erweiterung des Bauhofes zur Erfüllung der Flächenbedarfe und Gewährleistung eines optimalen Ablaufes
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in zentraler Lage, um der Nachfrage entgegenzukommen
 - o Insbesondere Schaffung von Flüchtlingsunterkünften
 - o Etablierung flexibler, barrierearmer und kostengünstiger Wohnangebote
 - o Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung)
- Herstellung von Wegeverbindungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen auch abseits der Hauptstraßen
- Schaffung von Grün- und Freiräumen mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie Förderung der Biodiversität

Das Flächenpotential des Geltungsbereiches soll daher langfristig gesichert werden. Um Zugriff auf die Fläche zu gewinnen und so u.a. gezielt Einfluss auf die Entwicklung nehmen zu können, strebt die Gemeinde Lütjensee deren Erwerb an. Eine Verschleppung der seitens der Gemeinde angestrebten Flächenentwicklung mit verschiedenen Nutzungen, z.B. auch durch eine Weiterveräußerung an Dritte (Stichwort „Land Banking“), ohne Zugriffsoption der Gemeinde über ein Vorkaufsrecht, würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren, verzögern oder gänzlich verhindern. Es

besteht daher ein öffentliches Interesse der Gemeinde Lütjensee, in dem Geltungsbereich Grundeigentum zu erwerben und zudem Bodenspekulationen zu verhindern.

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um eine innergemeindliche Koppel, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und im Westen sowie Norden von Knickstrukturen eingerahmt ist. Die Fläche bietet u.a. aus folgenden Gründen ein hohes Entwicklungspotential:

- Die Flächengröße ermöglicht es, verschiedene Nutzungen zu integrieren / kombinieren.
- Durch die Lage im städtebaulichen Innenbereich und die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gem. übergeordneter Planvorgaben durch Bund und Land gewährleistet.
- Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (Großenseer Straße / Landesstraße L92 sowie Trittauer Straße und Sieker Landstraße / Kreisstraße K30) ermöglicht eine gute Erreichbarkeit verschiedener Angebote.
- Die zentrale Lage bietet eine gute Erreichbarkeit verschiedener Angebote auch zu Fuß und mit dem Fahrrad, was wiederum förderlich für eine klimagerechte Mobilität ist.

Es wurde bereits eine Potentialflächenanalyse für die Gemeinde Lütjensee durch das Büro IPP erstellt. Weitere größere Potentialflächen im Innenbereich sind in der Gemeinde nicht vorhanden und auch die kleineren Flächenpotentiale sind entweder bereits ausgeschöpft oder nur schwer zu aktivieren. Zudem ist die städtebauliche Siedlungsentwicklung durch regionale Grünzüge um den Siedlungsbereich Lütjensee beschränkt. Verschiedene Nutzungen weisen jedoch größere Flächenbedarfe auf, zudem können auf einer größeren Flächen verschiedene Nutzungen kombiniert werden. Auch ist eine zentrale Lage im Hinblick auf die Erreichbarkeit – auch ohne Pkw – für viele Nutzungen von Bedeutung. Weiterhin soll die Flächenneuanspruchnahme (Flächenversiegelung) im Außenbereich reduziert werden, um schädliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele sollen durch Aufstellung eines Bebauungsplans gesichert werden.

Planausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

zur Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Lütjensee

für den Geltungsbereich östlich der Großenseer Straße sowie

südlich und südwestlich der Trittauer Straße (Flurstück 51/7, 51/6, 24/8)



Abbildung: Planausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Die Darstellung wird im weiteren Verlauf durch eine DWG-Kartengrundlage ersetzt.