

Bekanntmachung

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen am Ammersee (Vorkaufssatzung) gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Artikel 23 der Bayer. Gemeindeordnung (GO) für den Schackypark, Grundstücke FINrn. 548/7, 549 und 581 Tfl. Gemarkung Dießen; Inkrafttreten

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Dießen am Ammersee hat am 16.01.2022 für die Grundstücke FINrn. 548/7, 549 und 581 Tfl. Gemarkung Dießen, den Schackypark, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Die Satzung einschl. Lageplan, aus dem der Geltungsbereich zu entnehmen ist, ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

Die Vorkaufssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sandra Perzul

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin



Im Amtsblatt des Landkreises
Landsberg veröffentlicht am

..... 27.01.2023

Ausgehängt: 27.01.2023 *Sti*

Abgenommen:

Satzung

über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen für den Schacky-Park

Der Markt Dießen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 16.01.2023 folgende

Vorkaufssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 548/7, 549 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 581 (Nonnengraben) Gemarkung Dießen. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend und Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt:

§ 2 Vorkaufsrecht

Dem Markt Dießen steht zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und der städtebaulichen Entwicklung für die vom Markt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dießen, den 23.01.2023

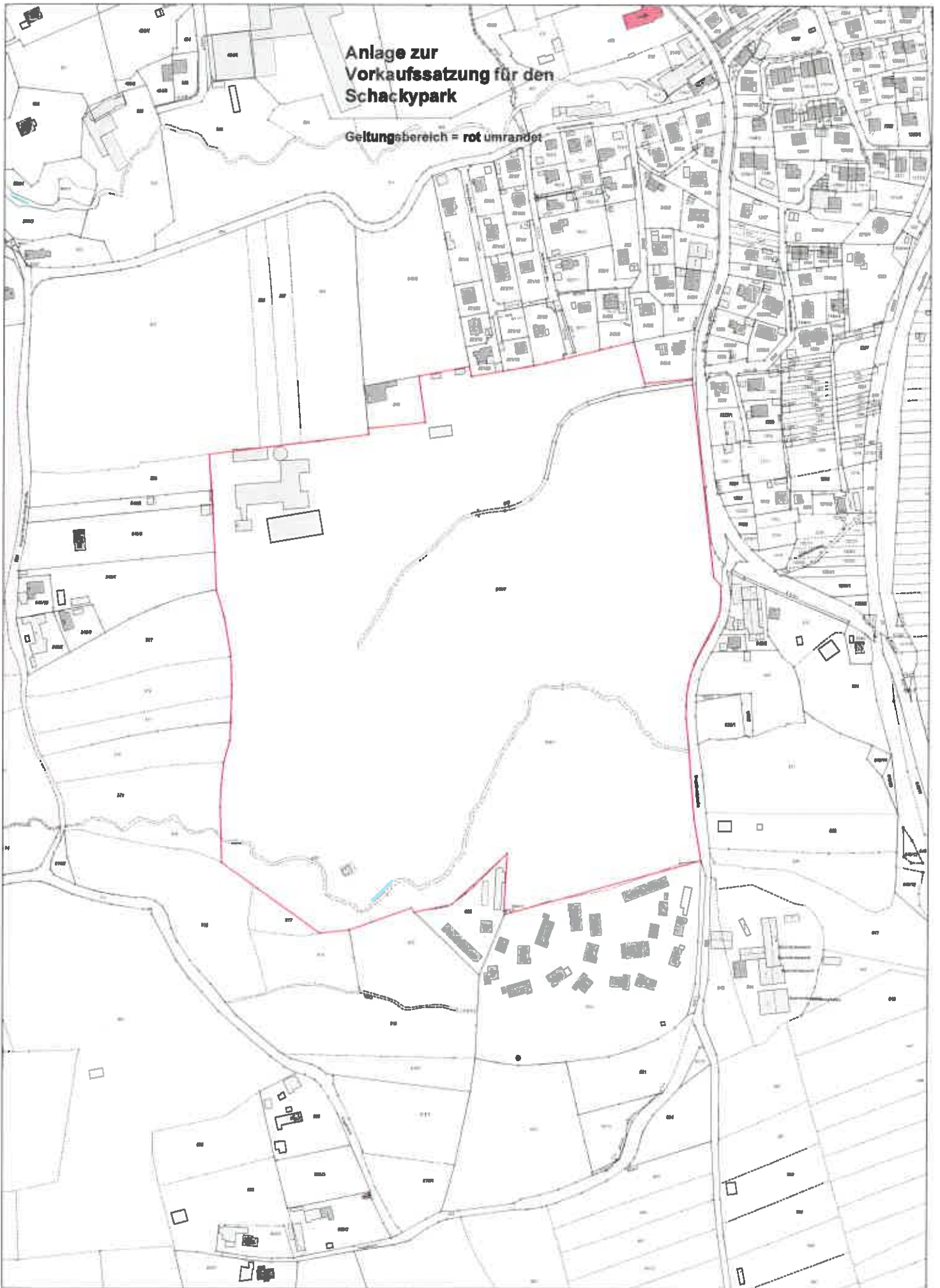


Sandra Perzul
Erster Bürgermeisterin



Anlage zur Vorkaufssatzung für den Schackypark

Geltungsbereich = rot umrandet



Begründung

Zur Vorkaufssatzung für den Schackypark FINrn. 548/7, 549 und 581 Tfl. Gem. Dießen

Gemäß § 25 BauGB 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. Mit einer Vorkaufssatzung wird für den Markt lediglich ein Vorkaufsrechtatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass der Markt in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

1. Entstehung und Bedeutung des Schacky-Parks

Beim Schacky-Park handelt es sich um einen denkmalgeschützten Landschaftspark. Angelegt wurde der Park ab 1904 durch die Barone Ludwig und Julia von Schacky auf Schönfeld. Sie haben die ehemals baumlosen Wiesen im Süden des Marktes Dießen käuflich erworben und dort einen englischen Garten angelegt. Die Parkanlage nach englischem Vorbild enthält befestigte Wege, Laubengänge und Baumgruppen. Daneben befindet sich in der Anlage ein Monopteros, ein Teehaus, ein Apfelspalier und mehrere Brunnen und Statuen.

Nach dem Tod des Freiherrn von Schacky im Jahr 1913 wurde das Gelände verkauft und gelangte schließlich im Jahr 1933 in das Eigentum der heutigen Besitzerin. Ab diesem Zeitpunkt wurde der Park als Kuhweide genutzt. Teilflächen sind vom Dießener Reitverein gepachtet. Im Jahr 2004 hat der Markt Dießen den östlichen Teil des Parks gepachtet und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2005 wurde der Förderkreis Schacky-Park Dießen a. Ammersee e. V. gegründet, der sich seitdem um die Sanierung, Erhaltung und Pflege der unter Denkmalschutz stehenden Parkanlage kümmert.

Im Geltungsbereich liegt auch ein Teil des Nonnengrabens, FINr. 281 Gem. Dießen, ein Gewässer 3. Ordnung. Eigentümer dieses Grundstücks sind die Eigentümer der Uferflurstücke.

2. Städtebauliche Ziele des Marktes Dießen

Es stellt ein wichtiges städtebauliches Ziel des Marktes dar, den Schacky-Park langfristig in seiner Gesamtheit – auch unter Einschluss des derzeit vom Reitverein genutzten Grundstücksteils – als öffentliche Grünfläche zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei spielt insbesondere eine kontrollierte dauernde öffentliche Zugänglichkeit zum Park eine zentrale Rolle.

Der Pachtvertrag des Marktes Dießen läuft Ende Juni 2035 aus. Die Fortsetzung einer öffentlichen Nutzung ist nicht gesichert.

Im Flächennutzungsplan ist der Schacky-Park als Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt, als Waldfläche und zum Teil als Sondergebiet für den Reit- und Fahrverein dargestellt.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels des Marktes, den Park zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, strebt der Markt einen Erwerb der Fläche an. In städtebaulicher Hinsicht soll die Flächennutzungsplandarstellung im gesamten Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche „Landschaftspark“ dargestellt werden. Konkretisiert werden soll diese Zielsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung durch einen Bebauungsplan, der die Gesamtfläche als öffentliche Grünfläche mit vorbenannter Zweckbestimmung festsetzt.

Bis zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung soll über eine Vorkaufssatzung der Flächenerwerb und damit die Umsetzung des städtebaulichen Ziels gesichert werden. Mit dem Erlass des Bebauungsplans und der Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche würde dem Markt dann ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zustehen. Der Erwerb der Fläche ist zur Sicherung vorstehender städtebaulicher Zielsetzungen und Maßnahmen ein geeignetes und angemessenes städtebauliches Instrument. Es ist kaum ersichtlich, dass durch andere vertragliche Regelungen eine dementsprechende dauerhafte Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzungen erreicht werden kann. Auch eine Fortsetzung schuldrechtlicher Vereinbarungen sichert dies nicht. Sie böte insbesondere keine gesicherte Grundlage für wirtschaftliche Aufwendungen zum Erhalt dieser derzeit noch im Privateigentum stehenden, für das Allgemeinwohl bedeutsamen kulturellen Einrichtung. Der Erhalt und die denkmalgerechte öffentliche Nutzung des Parks werden in geeigneter Weise nur durch einen Erwerb durch den Markt Dießen erreicht und langfristig gesichert. Dies rechtfertigt auch den Erlass einer Vorkaufssatzung und einen auf dieser Basis fußenden möglichen Eingriff in die Privatautonomie. Selbstredend wird sich der Markt Dießen weiterhin um den freihändigen Erwerb der Flächen bemühen.

Dießen, den 23.01.2023



Sandra Perzul
Erster Bürgermeisterin