



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Vorkaufsrechtssatzungen

Seevorstadt (IV-022/20)

TIP Nord (IV-038/20)

TIP (IV-039/20)

2.Lesung mit Ergänzung von Folien
Seite 30ff



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Erläuterung Grundlagen

Vorkaufsrecht – Was ist das?

- Vorkaufsrecht ist **keine** Enteignung, keine Flächenbevorratung oder ähnliches
- Vorkaufsrecht ist ein im Baugesetzbuch (BauGB) verankertes **Rechtsinstrument**

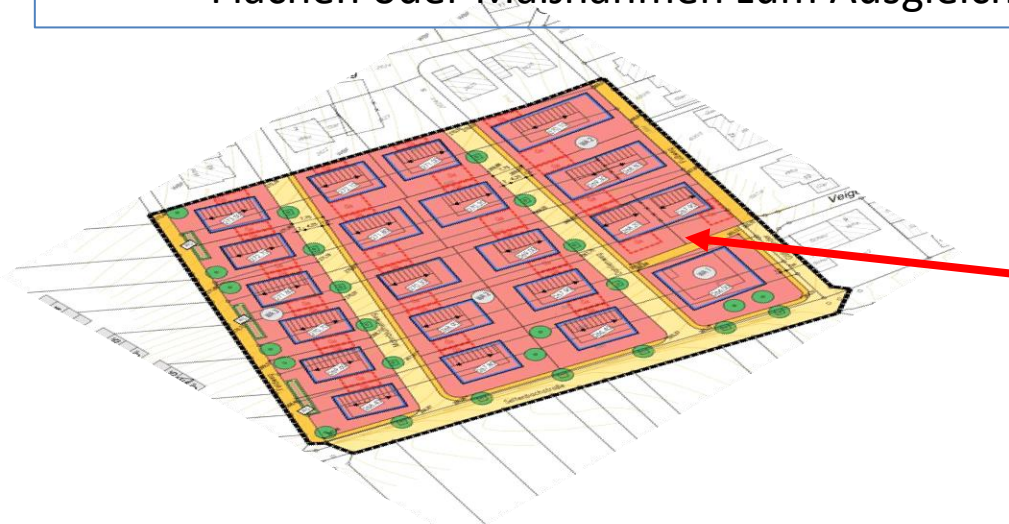
Rechtsprechung:

Das gemeindliche Vorkaufsrecht im Baurecht stellt eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar.

- Prüfung von Vorkaufsrechten = gängiger Verwaltungsakt der Stadtverwaltung im Rahmen der Grundstückverkehrsordnung

1. Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) im Geltungsbereich eines Bebauungsplan

- Flächen Nutzung für öffentliche Zwecke
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3



Beispiel: öffentliche Verkehrsflächen

Vorkaufsrechtsatzung

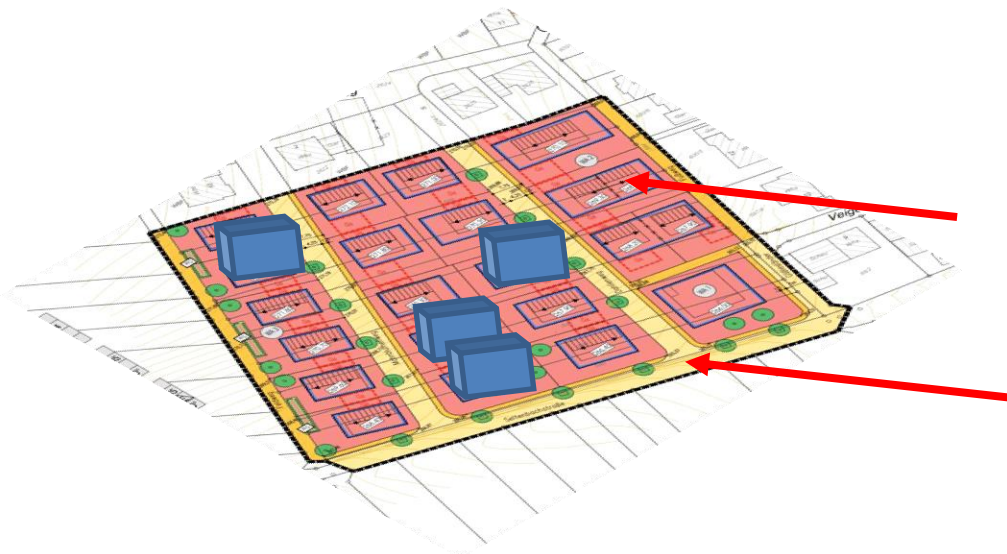
Vorkaufsrechtsatzung = plansicherndes Instrument

2. Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) durch Satzung

Satz 1

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt die Gemeinde, **durch Satzung**:

- **im Bereich eines Bebauungsplanes** – ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken zu begründen
- Voraussetzung: Satzung und rechtskräftiger Bebauungsplan



Beispiel: unbebaute Grundstücke

Beispiel: öffentliche Verkehrsflächen

>> Anwendungsbeispiele: Vorkaufsrechtssatzung TIP-Nord

Vorkaufsrechtsatzung – Inhalt und Voraussetzung

Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) durch Satzung

Satz 2

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, **durch Satzung**:

- ein Vorkaufsrecht an **bebauten und unbebauten Grundstücken** zu begründen, **die nicht im Bereich eines wirksamen Bebauungsplans** liegen
- Voraussetzung:
 - diese Flächen müssen in Gebieten liegen, für die die Gemeinde **städtebauliche Maßnahmen** (hier konkret: Beschluss Stadtumbaugebiet und Entwicklung Seevorstadt) in Betracht zieht
 - städtebaulichen Bezug zur Verwirklichung der Planungsvorstellungen
 - Ableitung der städtebaulichen Maßnahme:
 - aus städtebaulichen Planungen
 - aus informellen Planungskonzepten (*u.a. Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK Cottbus 2035; Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee 2019/2020*)
 - inhaltlich konkretisierter Aufstellungsbeschluss
 - >> Aufstellungsbeschluss B-PlanNr. O/25, 26/113 "Seeachse Cottbuser Ostsee"

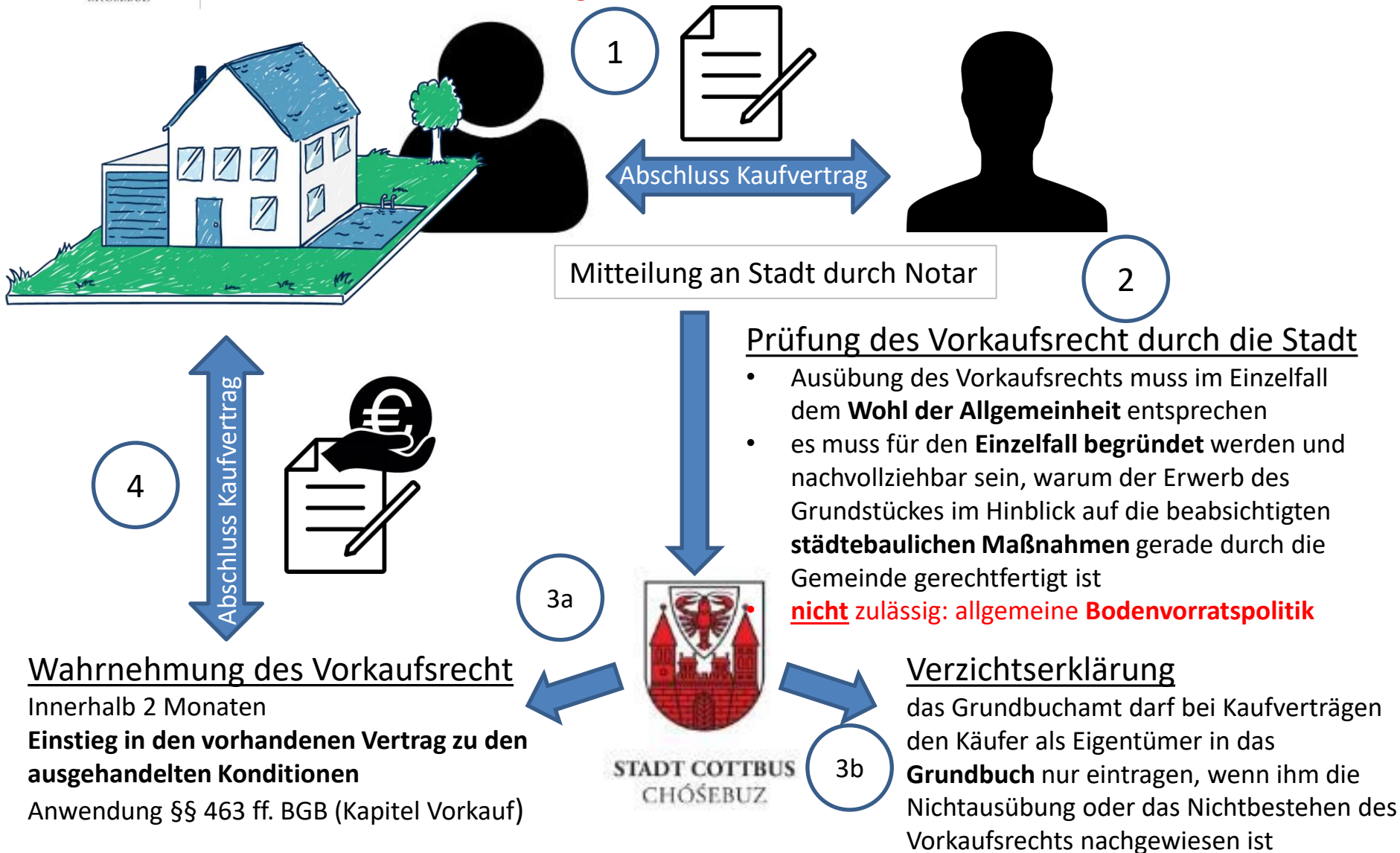
>> **Anwendungsbeispiele: Vorkaufsrechtssatzung Seevorstadt, Vorkaufsrechtssatzung TIP**



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt (2.Lesung)

Vorkaufsrechtsatzung – Ablauf



2 Prüfung des Vorkaufsrecht durch die Stadt

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist **ausgeschlossen**, wenn

- der Eigentümer das Grundstück an seinen **Ehegatten** oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie **verwandt oder verschwägert** oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist
- das Grundstück
 - von einem **öffentlichen Bedarfsträger** für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder
 - von **Kirchen** und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge gekauft wird
- das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme **bebaut ist und genutzt wird** und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage **keine Missstände oder Mängel** (§ 177 BauGB) aufweist

Vorkaufsrechtsatzung – Kaufpreis und Entschädigung

4

Wahrnehmung des Vorkaufsrecht

Überhöhter Kaufpreis (§ 28 BauGB, Satz 3)

- Abweichend kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet

Entschädigung (§ 28 BauGB, Satz 6)

- Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschieds zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen.

4

Wahrnehmung des Vorkaufsrecht

- grundsätzlich kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht beim Eintritt eines Verkaufsfalles nur zu ihren eigenen Gunsten ausüben
- **§ 27a BauGB** erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde unmittelbar zugunsten eines Dritten
 - besteht die Absicht, dass anstelle der Gemeinde ein privater Dritter die Fläche entsprechend den Zielen zu bebauen und nutzen
 - unmittelbarer Grunderwerb durch den Dritten oder den Träger zweckmäßig
 - Vermeidung von unnötigen Durchgangserwerb und Kosteneinsparung (Grunderwerbsteuer, Zwischenfinanzierung, Notarkosten)
 - Entscheidend dass der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts **bezweckten Verwendung des Grundstücks** innerhalb **angemessener Frist** in der Lage ist und sich hierzu gegenüber der Gemeinde verpflichtet (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Zustandekommen eines neuen Kaufvertrages zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten (Verkäufer)

Vorkaufsrechtssatzung

Seevorstadt Cottbuser Ostsee (IV-022/20)

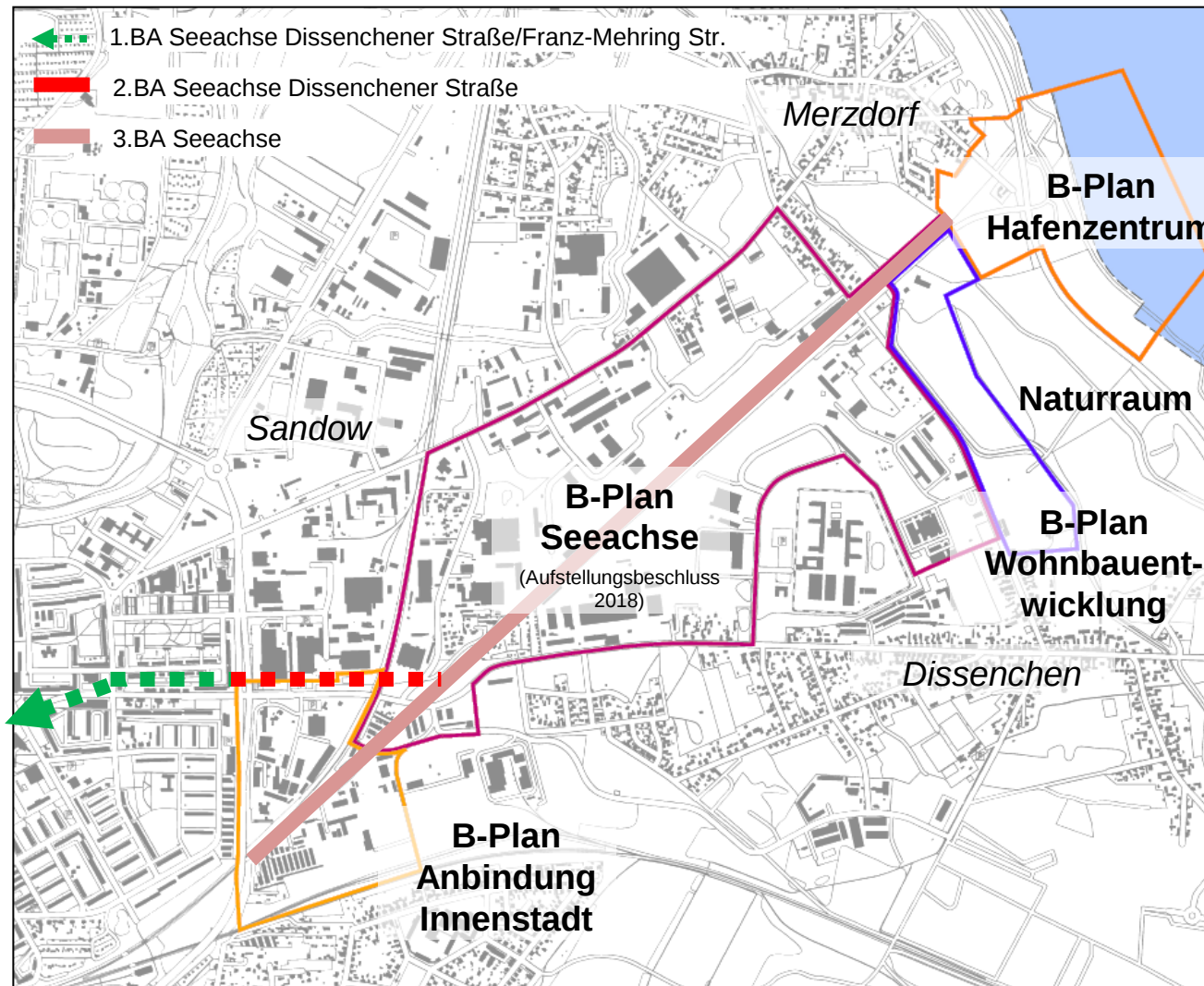


SEE
VORSTADT

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt (2.Lesung)

Basisdaten für Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

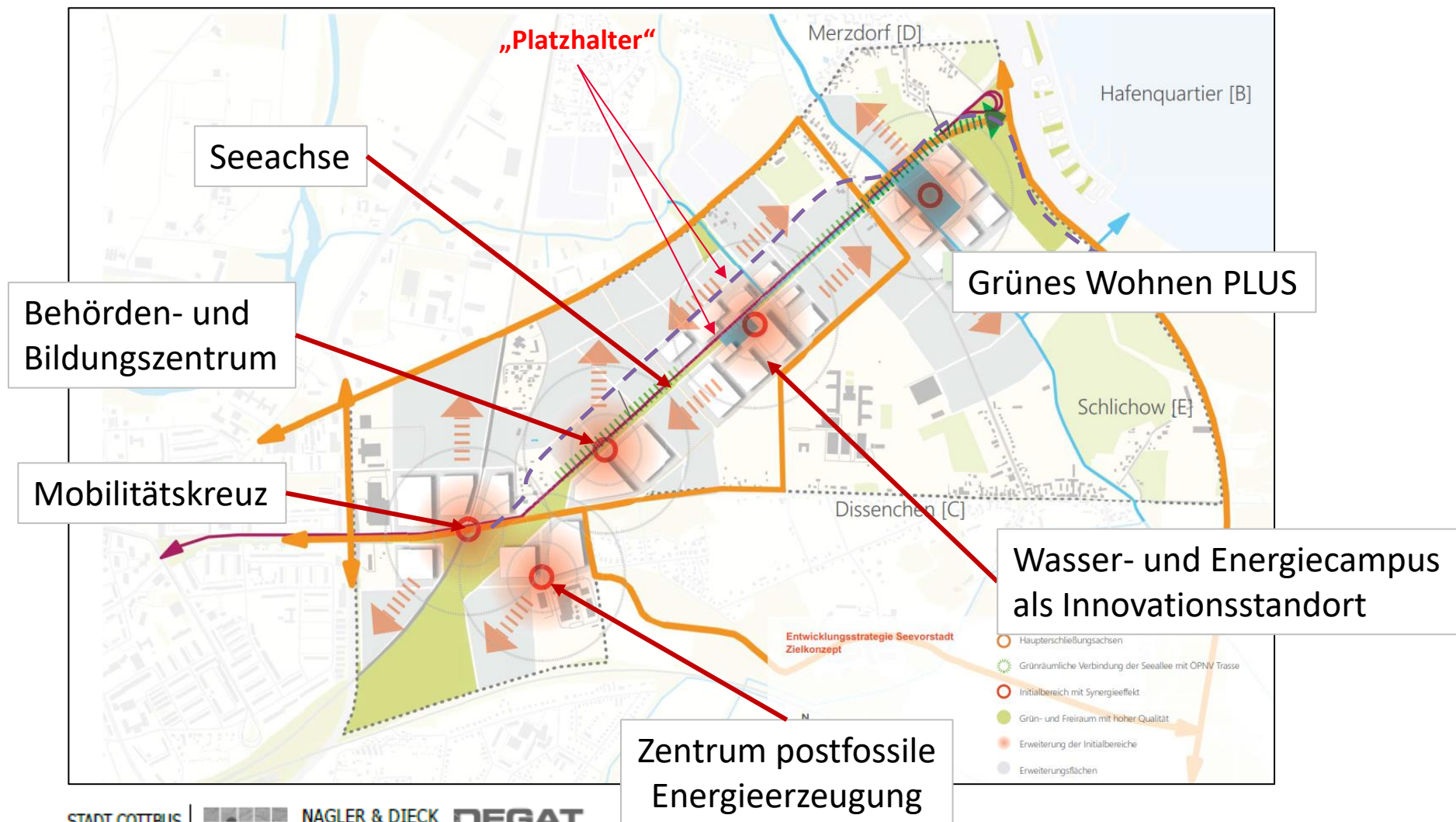
1. Geltungsbereich Bebauungsplan



Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt (2.Lesung)

Basisdaten für Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

4. Ergebnisse Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee



Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt (2.Lesung)

Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

Betroffene Grundstücke

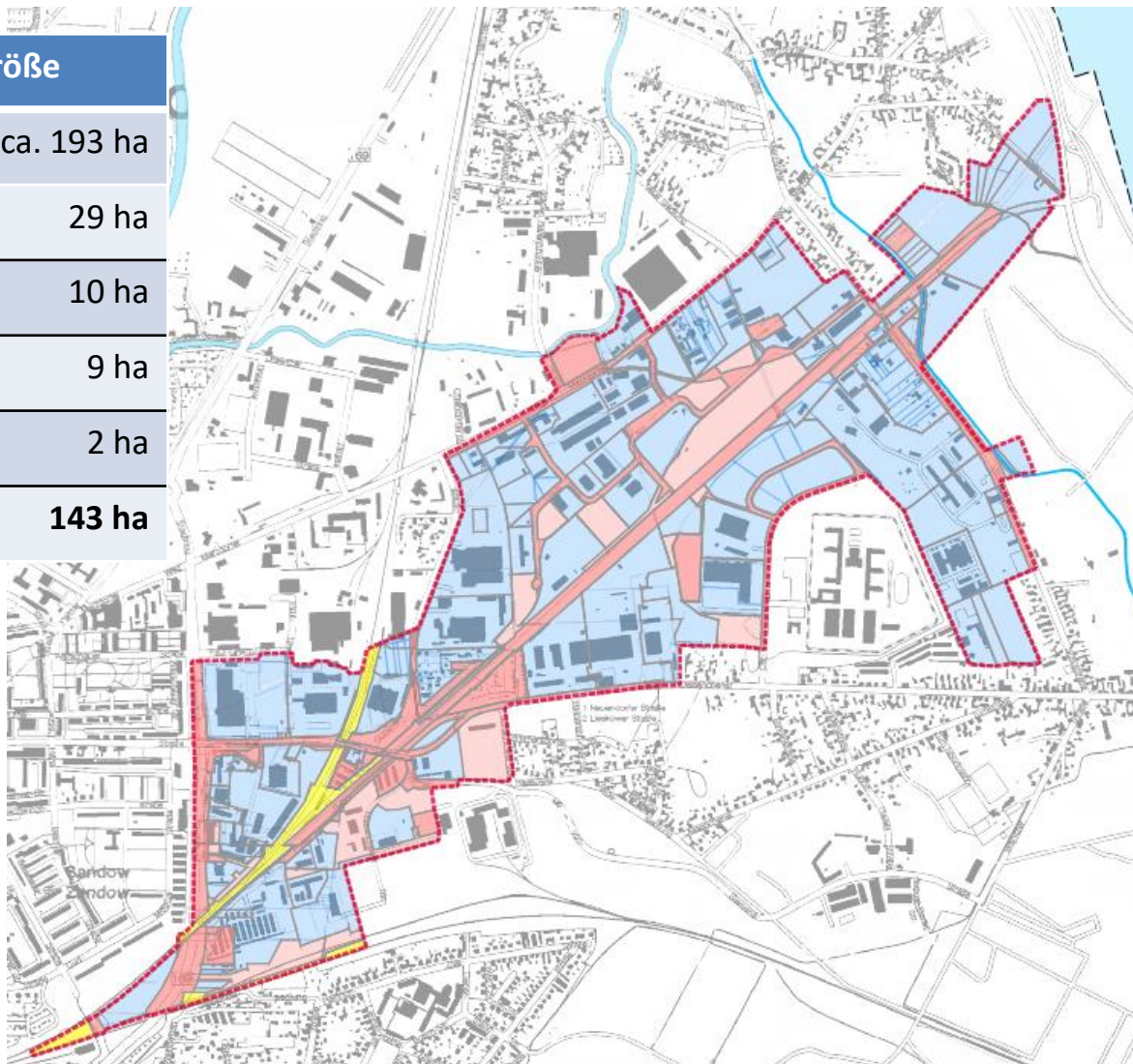
	Anzahl	Größe
Flurstücke	661 Flstk.	ca. 193 ha
Eigentum Stadt	204 Flstk.	29 ha
Eigentum EGC	25 Flstk.	10 ha
Stadtwerke	15 Flstk.	9 ha
Cottbusverkehr	2 Flstk.	2 ha
PRIVAT	415 Flstk.	143 ha

Legende

 Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung

Eigentum:

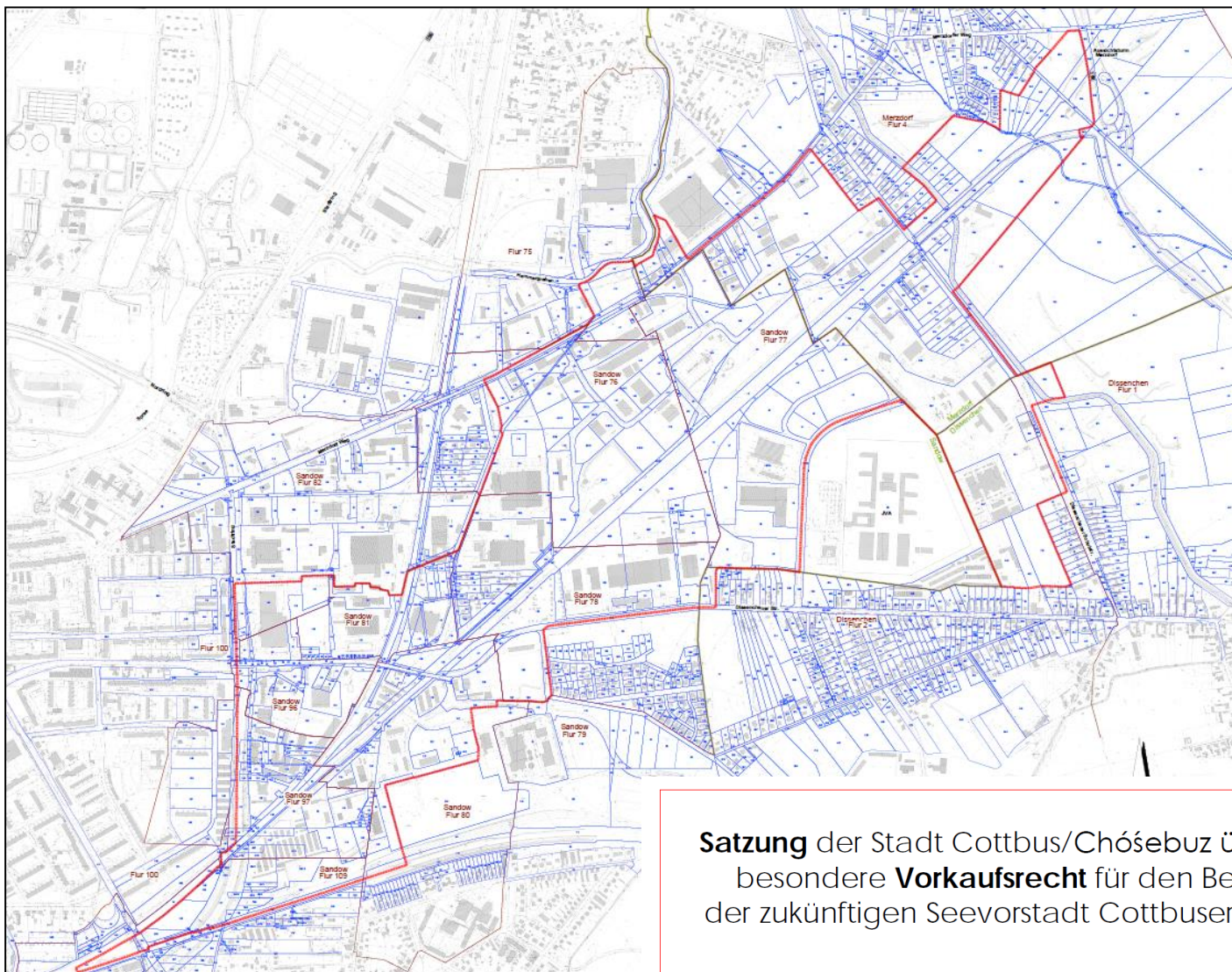
-  Stadt Cottbus
-  Kommunale Töchter
-  Deutsche Bahn AG
-  Privat





Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt (2.Lesung)

Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung



Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über das besondere **Vorkaufsrecht** für den Bereich der zukünftigen Seevorstadt Cottbuser Ostsee



Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt (2.Lesung)

Finanzielle Mittel → Vorsorge in Haushaltplanung

- Die finanziellen Auswirkungen sind vorab nicht qualifizierbar. Es wird auf den Entscheidungsgang in jedem einzelnen Vorkaufsrechtsfall verwiesen, an dem die Stadtverwaltung, die kommunalpolitischen Gremien und die betroffenen Ortsbeiräte beteiligt sind.
- Die Sicherstellung der Finanzierung erfolgt im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Fachbereich Immobilien im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes wird der Einsatz von Fördermitteln geprüft.

Jahr	Haushalt	StuA
2021	650 T€	650 T€*
2022	650 T€	500 T€*
2023	170 T€	500 T€*
2024	490 T€	500 T€*
2025		500 T€*
	1.960 T€	2.650 T€*

zzgl. Einnahmen aus Grundstücksverkäufen

* Förderbedarf im Stadtumbau Aufwertung angemeldet

Vorkaufsrechtssatzung

TIP Nord (IV-038/20)



Vorkaufsrechtssatzung TIP Nord (2.Lesung)

Ausgangssituation

rechtskräftiger **Bebauungsplan Nr. N / 49 / 49 „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC)**

- ⇒ 2. Änderung des Plans in der Fassung vom April 2011 trat mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.10.2011 in Kraft
- städtebauliche Entwicklungsziele des Vorhabengebietes gem. B-Plan:
 - ⇒ Hochtechnologiestandort im Nordwesten der Stadt in unmittelbarer Nähe zur BTU C-S
 - ⇒ durch moderne und hochwertige gewerblich-industrielle Architektur geprägtes Gewerbegebiet
 - ⇒ Ergänzung des benachbarten Technologie- und Industrieparkes (TIP) Cottbus unter entsprechender Nutzung von Synergieeffekten
- der Stadt steht bereits heute ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB für Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans zu
 - ⇒ ausschließlich für Flächen, für die nach B-Plan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt ist



Vorkaufsrechtssatzung TIP Nord (2.Lesung)

Strukturwandel

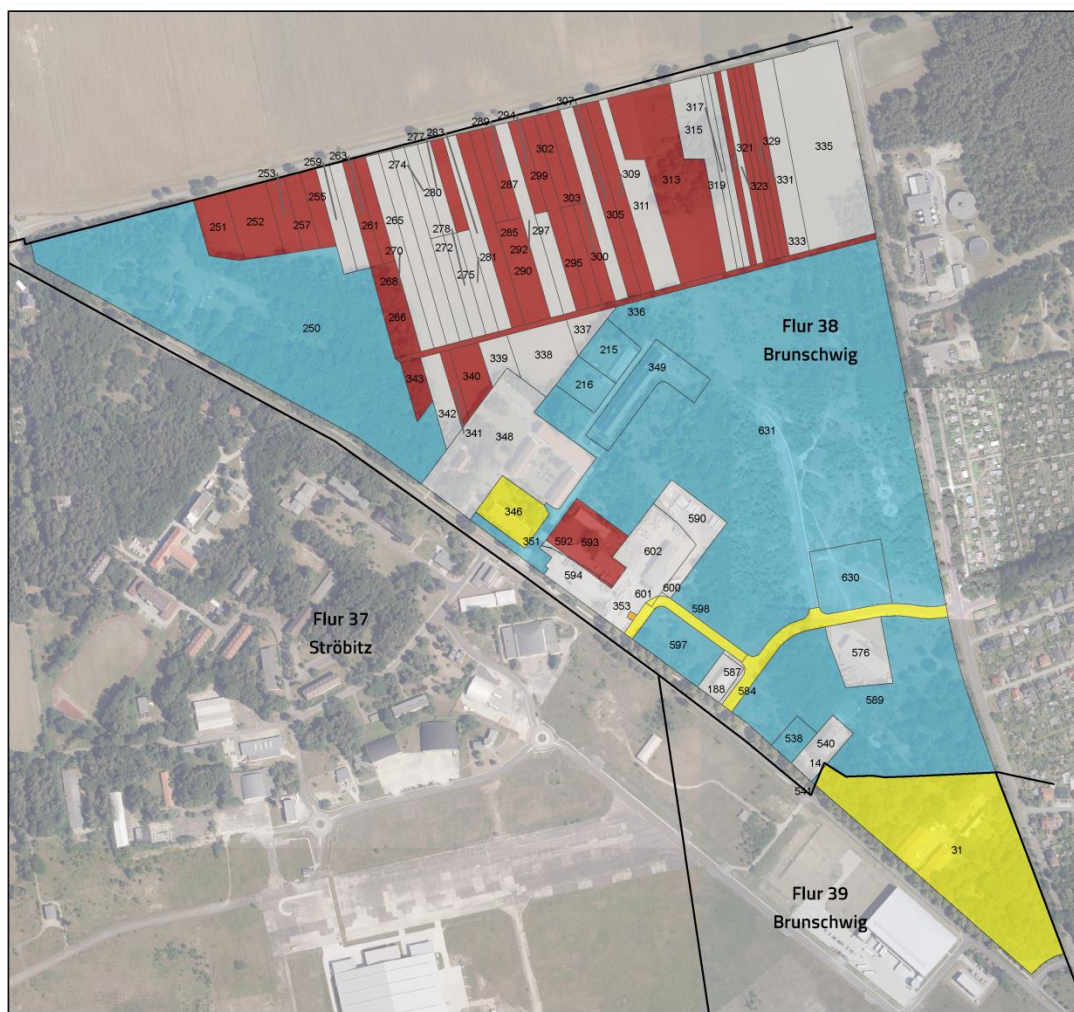
- das Gebiet der ehem. Albert-Zimmermann-Kaserne gewinnt im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses **zunehmend an Bedeutung**
 - ⇒ Cottbus/Chósebez möchte eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Dienstleistungs- und Innovationsstandorten sein
 - ⇒ Generierung von zukunftsfähigen Angeboten zur Schaffung von Arbeitsplatzpotentialen und zur Sicherung von Fachkräften
- Forcierung einer zeitnahen **städtebaulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Areals erforderlich**
- Etablierung von weiträumig zusammenhängenden Gewerbebaufeldern in unmittelbarer **Nähe zu weiteren strukturwandelbedeutenden Standorten**, wie dem Technologie- und Industriepark (TIP) Cottbus, der BTU Cottbus-Senftenberg, dem Regionalen Cottbuser Gründungszentrum am Campus (RCGC) oder dem Bürohaus am Campus (BaC)
- **Potentialstandort** insb. für **großflächige Gewerbeansiedlungen** (produzierendes, hochtechnologie- und/oder forschungsorientiertes Gewerbe), **Hochschulausgründungen** oder **Aninstitute** der BTU C-S
- Entwicklungszielen des B-Plans wird weiterhin entsprochen
- ein schwerwiegendes Hemmnis in der Standortentwicklung stellt u.a. die **differenzierte Eigentümerstruktur** des Vorhabengebietes dar



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Vorkaufsrechtssatzung TIP Nord (2.Lesung)

Eigentümerstruktur



LEGENDE

- Stadt Cottbus/Chóšebuz
- Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC)
- Weitere öffentliche Eigentümer (bspw. BVVG)
- Private Eigentümer

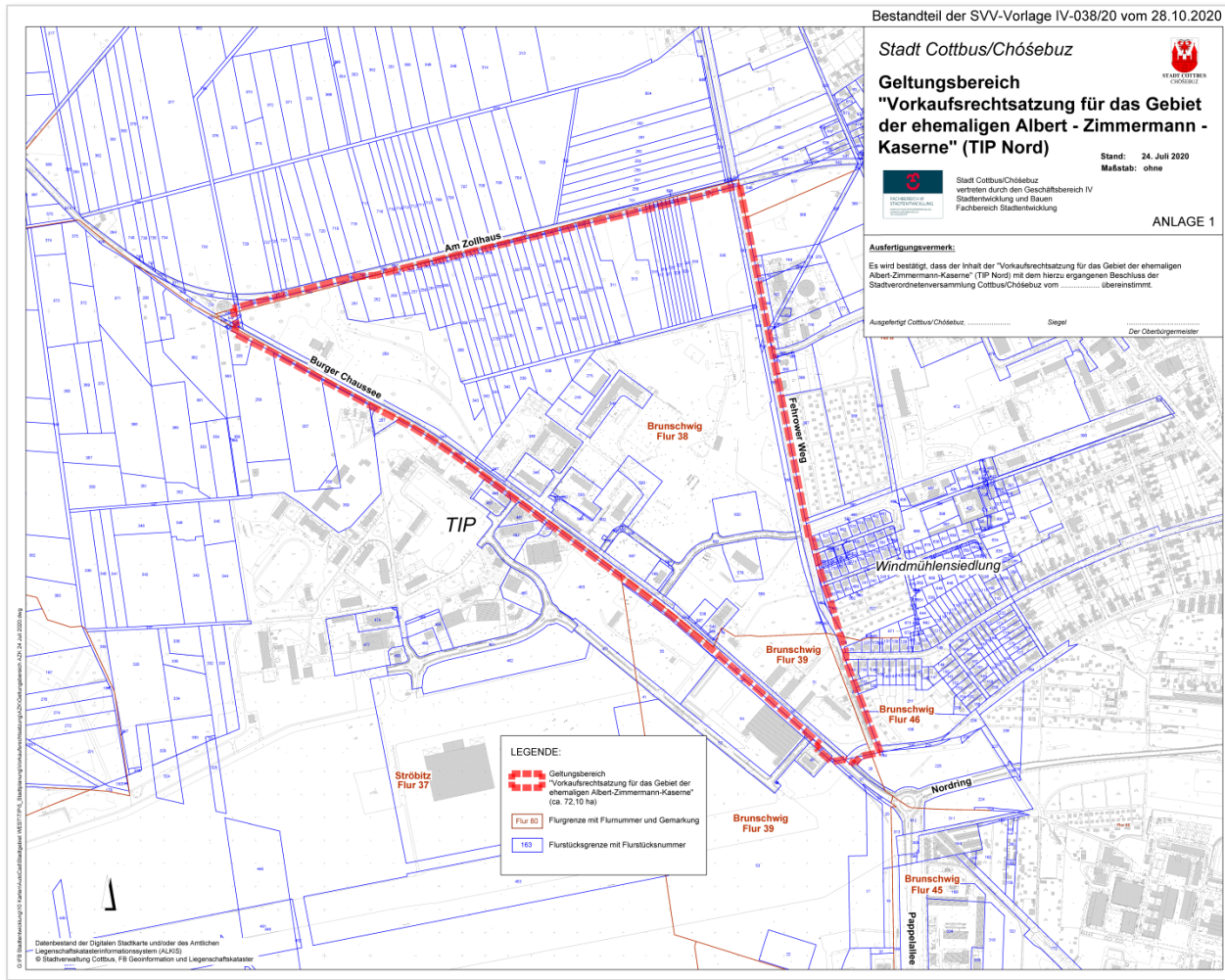
Vorkaufsrechtssatzung TIP Nord (2.Lesung)

Satzung und Rechtsgrundlage

- zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. B-Plan beabsichtigt die Stadt Cottbus/ChósebuZ durch Satzung ein **besonderes Vorkaufsrecht** an unbebauten und sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befindenden Grundstücken für das in Rede stehende Gebiet erlassen
- besonderes Vorkaufsrecht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach **§ 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Vorkaufsrechtssatzung besteht aus **Satzungstext, räumlichem Geltungsbereich** (Anlage 1 zur Satzung als Abgrenzungsplan im Originalmaßstab 1:4.000) und einer **Begründung** (Anlage 2 zur Satzung)
- der Beschluss über den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung ist **ortsüblich bekannt zu machen** (§ 25 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB)
- mit ortsüblicher Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft

Vorkaufsrechtssatzung TIP Nord (2.Lesung)

Satzung und Rechtsgrundlage



- der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt **ca. 72,10 ha** und aktuell 145 Flurstücke (vollständig oder teilweise)

Vorkaufsrechtssatzung TIP Nord (2.Lesung)

Zweck und Auswirkungen für die Stadt Cottbus/Chósebus

- bodenrechtliches Sicherungsinstrument, das **bei Bedarf eingesetzt** werden kann
- Anwendung wird bei **Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen** in Betracht gezogen, **die nicht den Planungs- und Entwicklungszielen** des geltenden Ortsrechts lt. B-Plan **entsprechen**
- die Vorkaufsrechtssatzung stellt im Bedarfsfall ein **Steuerungsinstrument** im privaten Grundstücksverkehr dar
- die Ausübung des Vorkaufsrechtes bedarf einer **Einzelfallprüfung** und einem Entscheidungsgang in jedem einzelnen potentiellen Vorkaufsrechtsfall (unter Beteiligung der kommunalpolitischen Gremien)
 - ⇒ gesetzl. Vorkaufsrecht liegt im Rahmen einer zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (rechtliche Würdigung)
 - ⇒ Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes stellt keine unzulässige Enteignung des Käufers dar
- die finanziellen Auswirkungen sind weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar (Einzelfallprüfung zum Zeitpunkt des etwaigen Vorkaufsrechtsfalls)
 - ⇒ **Sicherung der Finanzierung** im Falle der Vorkaufsrechtsausübung durch **HH-Mittel des FB 23**
 - ⇒ Prüfung der Förderfähigkeit von Grunderwerb zum Zeitpunkt eines Vorkaufsrechtsfalls (bspw. Förderung aus strukturwandelbegleitenden Programmen)

Vorkaufsrechtssatzung TIP (IV-039/20)



Vorkaufsrechtssatzung TIP (2.Lesung)

Ausgangssituation

- **Bebauungsplan Nr. N / 49 / 73 „Technologie- & Industriepark Cottbus“ Teil Cottbus in Aufstellung**
 - ⇒ Aufstellungsbeschluss vom 24.10.2007
 - ⇒ bisherige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen in 2008, 2014 und 2018
 - ⇒ derzeitiger Bearbeitungsstand: Vorlage des Plans im 4. Entwurf in der Fassung vom August 2019
 - ⇒ Abwägungs- und Satzungsbeschluss für II. Quartal 2022 avisiert
- **städtebauliche Entwicklungsziele des Vorhabengebietes gem. B-Plan:**
 - ⇒ Entwicklung des ehem. Militärflugplatzes Cottbus-Nord zu einem Technologie- und Industriestandort von städtebaulicher und wirtschaftlicher Bedeutung
 - ⇒ Ansiedlung von produktions- und technologieorientierten Betrieben mit entsprechenden Standortanforderungen (Grundstücksgröße, Industriegebiet aufgrund Störgrad etc.)



Vorkaufsrechtssatzung TIP (2.Lesung)

Strukturwandel

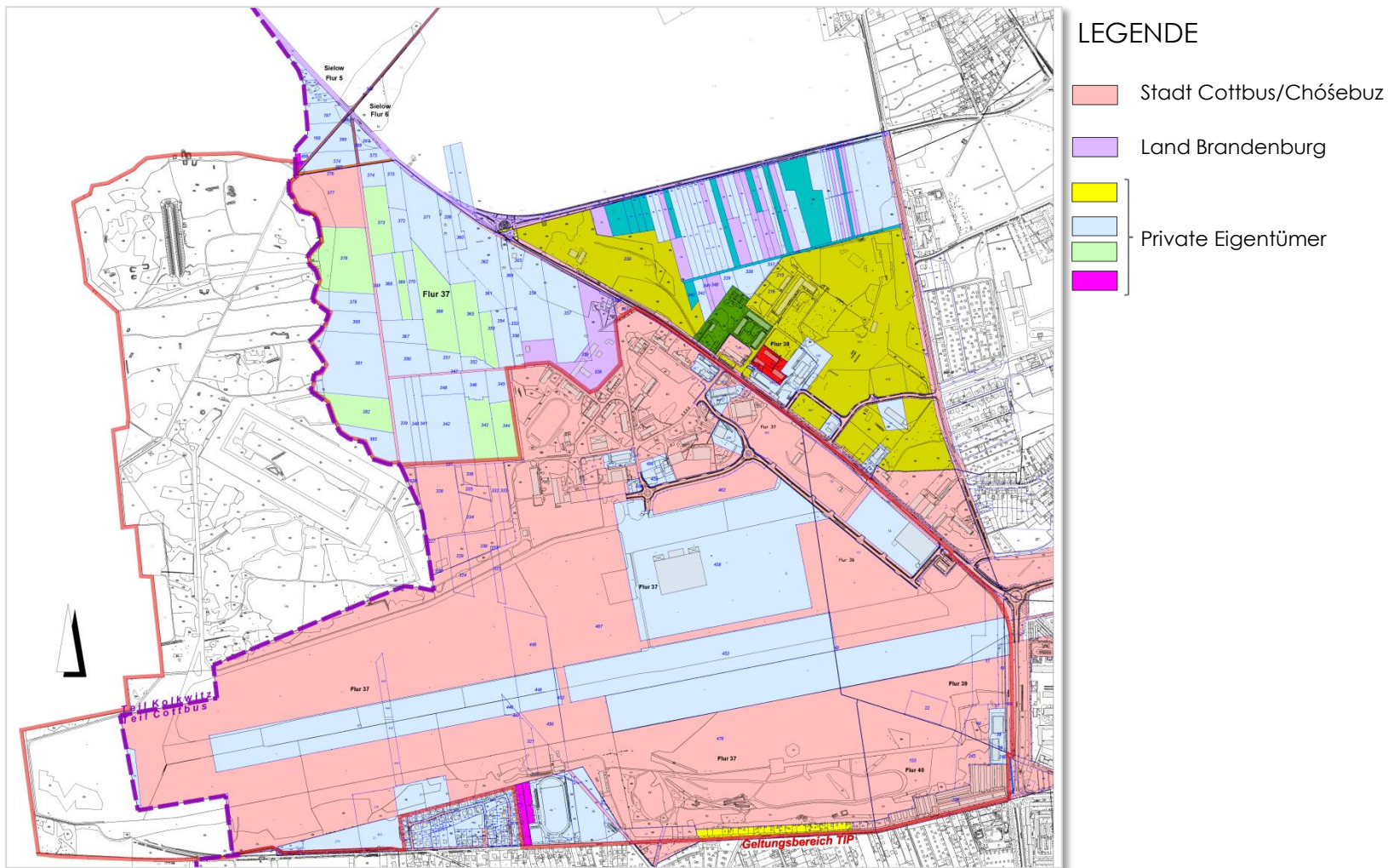
- das Gebiet des ehem. Militärflugplatzes Cottbus-Nord gewinnt im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses **zunehmend an Bedeutung**
 - ⇒ Cottbus/Chósebuž möchte eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Dienstleistungs- und Innovationsstandorten sein
 - ⇒ Generierung von zukunftsfähigen Angeboten zur Schaffung von Arbeitsplatzpotentialen und zur Sicherung von Fachkräften
- Forcierung einer zeitnahen **städtebaulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Areals erforderlich**
- Etablierung von großflächigen Industrie- und Gewerbebaufeldern in unmittelbarer **Nähe zu weiteren strukturwandelbedeutenden Standorten**, wie dem TIP Nord, der BTU Cottbus-Senftenberg, dem Regionalen Cottbuser Gründungszentrum am Campus (RCGC) oder dem Bürohaus am Campus (BaC)
- **Potentialstandort** insb. für **Großansiedlungen** (industriell-gewerbliche produktions- und technologieorientierte Unternehmen), **regionale mittelständische Betriebe, Kompetenzzentren**, universitätsnahe **Bundes- und Landesinstitutionen, Forschungseinrichtungen** oder **Hochschulausgründungen**
- Entwicklungszielen des in Aufstellung befindlichen B-Plans wird damit entsprochen
- ein schwerwiegendes Hemmnis in der Standortentwicklung stellen u.a. die umfassend zu berücksichtigenden **natur- und artenschutzrechtlichen A-&E-Maßnahmen** als Teil der Baureifmachung der Grundstücke dar



STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

Vorkaufsrechtssatzung TIP (2.Lesung)

Eigentümerstruktur



Vorkaufsrechtssatzung TIP (2.Lesung)

Satzung und Rechtsgrundlage

- zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen B-Plans beabsichtigt die Stadt Cottbus/Chóšebuz durch Satzung ein **besonderes Vorkaufsrecht** an unbebauten und bebauten sowie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befindenden Grundstücken für das in Rede stehende Gebiet erlassen
- besonderes Vorkaufsrecht nach **§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Vorkaufsrechtssatzung besteht aus **Satzungstext, räumlichem Geltungsbereich** (Anlage 1 zur Satzung als Abgrenzungsplan im Originalmaßstab 1:5.000) und einer **Begründung** (Anlage 2 zur Satzung)
- der Beschluss über den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung ist **ortsüblich bekannt zu machen** (§ 25 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB)
- mit ortsüblicher Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft

Vorkaufsrechtssatzung TIP (2.Lesung)

Zweck und Auswirkungen für die Stadt Cottbus/Chóšebuz

- bodenrechtliches Sicherungsinstrument, das **bei Bedarf eingesetzt** werden kann
- Anwendung wird bei **Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen** in Betracht gezogen, **die nicht den Planungs- und Entwicklungszielen** des Areals **entsprechen**
- die Vorkaufsrechtssatzung stellt im Bedarfsfall ein **Steuerungsinstrument** im privaten Grundstücksverkehr dar
- die Ausübung des Vorkaufsrechtes bedarf einer **Einzelfallprüfung** und einem Entscheidungsgang in jedem einzelnen potentiellen Vorkaufsrechtsfall (unter Beteiligung der kommunalpolitischen Gremien und des entsprechenden Ortsbeirates im Falle einer Betroffenheit der Gemarkung Sielow)
 - ⇒ gesetzl. Vorkaufsrecht liegt im Rahmen einer zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (rechtliche Würdigung)
 - ⇒ Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes stellt keine unzulässige Enteignung des Käufers dar
- die finanziellen Auswirkungen sind weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar (Einzelfallprüfung zum Zeitpunkt des etwaigen Vorkaufsrechtsfalls)
 - ⇒ **Sicherung der Finanzierung** im Falle der Vorkaufsrechtsausübung durch **HH-Mittel des FB 23**
 - ⇒ Prüfung der Förderfähigkeit von Grunderwerb zum Zeitpunkt eines Vorkaufsrechtsfalls (bspw. Förderung aus strukturwandelbegleitenden Programmen)



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Neu: Nachfragen aus den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung

„**Besonderes Vorkaufsrecht**“ (§25 BauGB) durch Satzung

- steht neben dem Allgemeinem Vorkaufsrecht § 24 BauGB als Instrument zur Verfügung
- bietet **nicht** die Grundlage einer **Enteignung** oder der **Flächenbevorratung** oder ähnliches
- Vorkaufsrechte beziehen sich auf die **Daseinsvorsorge** sowie **Erschließungsfunktion** in den einzelnen Baugebieten - Flächen zur Nutzung für öffentliche Zwecke und zur **Vermeidung von Fehlentwicklungen**
- Vorkaufsrechtssatzung ist ein plansicherndes Instrument des Baugesetzbuchs und dient zur Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungsziele , basierend auf **Beschlüssen der StVV** → Steuern der Entwicklung der kommunalen Daseinsvorsorge
- Unterscheidung
 - § 24 BauGB → allgemeines Vorkaufsrecht, rechtswirksamer B-Plan , öffentliche Zwecke
 - § 25 BauGB Satz 1 → rechtswirksamer B-Plan, unbebaute Grundstücke
 - § 25 BauGB Satz 2 → nicht rechtswirksamer B-Plan, bebaute /unbebaute Grundstücke
- Ausübung des Vorkaufsrechts muss immer im konkreten **Einzelfall** begründet werden und nachvollziehbar sein
- Zeithorizont von **20 -30 Jahren** angesetzt

Einbindung des Rechtsamtes

Beteiligung des **Rechtsamtes** im Rahmen der Erarbeitung der Satzung

- Rechtsamt wurde mehrfach eingebunden/ beteiligt
- Auszug aus Stellungnahme vom **30.01.2020**
... „Das Anliegen und die gewählte Form einer entsprechenden Satzung entsprechen grundsätzlich den Regelungsmöglichkeiten des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des BauGB“ ...
- Auszug aus Stellungnahme vom **04.08.2020**
... „Die Regelungen in § 25 BauGB ermöglicht den Gemeinden, die Ausübung eines so genannten besonderen Vorkaufsrechts, was jedoch die zukünftige städtebauliche Entwicklung positiv begleiten soll“...
- Weitere formale Hinweise wurden entsprechend eingearbeitet
- Stellungnahme vom **29.10.2020**
... „Die bisherigen Stellungnahmen erfassen diese Fragen“...
sowie
- Ausarbeitung vom **06.11.2020 (ab Seite 37 ff.)**

Einbindung Handwerkskammer

Gespräch mit der Geschäftsführung der Handwerkskammer, der EGC und FB Stadtentwicklung zum Erlass der Satzungen für das Besondere Vorkaufsrecht hat am 02.11.2020, in Ergänzung zum Termin vom 07.10.2020, stattgefunden

- **Information** der betroffenen Firmen erwünscht
- **Beteiligung** der HWK im Erarbeitungsprozess weiter verbessern, insbesondere zur Ostseeentwicklung
- **Kaufpreis** (Grundstückswert/Unternehmenswert – Verkehrswert) Konditionen der ausgehandelten Verträge
- **Zeit** - Wahrnehmung des Vorkaufsrechts innerhalb Frist
- **Ersatzflächen** – potenzielle Unterstützung im Bedarfsfall

Die Vertreter der HWK stimmen der Beschlussvorlage Vorkaufsrechtssatzung unter den gegebenen Erläuterungen zu. Eine frühzeitige Einbeziehung der ansässigen Handwerksbetriebe ist erforderlich, vgl. nachfolgende Folien.

Eine schriftliche Beantwortung von Fragestellungen ist mit einem Schreiben zusätzlich erfolgt.

Einbindung Industrie- und Handelskammer

Gespräch mit Vertretern der Industrie und Handelskammer der EGC und FB Stadtentwicklung zu den geplanten Satzungen für ein Besonderes Vorkaufsrecht hat am 03.11.2020 stattgefunden

- **Information** der betroffenen Firmen erwünscht
- **Beteiligung** der IHK im Erarbeitungsprozess weiter verbessern, insbesondere zur Ostseeentwicklung
- **Begründung zum Bedarf** der Satzungen
- **Nachfrage zum Zeitpunkt** der geplanten Beschlüsse

Die Vertreter der IHK bestätigen die grundsätzliche Zielstellung der Vorkaufsrechtssatzungen als Grundlage der Stadtentwicklung und tragen eine geplante Beschlussfassung mit, frühzeitige Einbeziehung der ansässigen Firmen erwünscht, vgl. folgende Folie.

Eine schriftliche Beantwortung von Fragestellungen ist mit einem Schreiben zusätzlich erfolgt.

Weiteres gemeinsames Verfahren

Vereinbarung von Informationsveranstaltungen (virtuell in Form von Videokonferenzen) für interessierte Unternehmen, Firmen und Betriebe

- Ziel der Verfahrensinformation zu den Entwicklungsvorstellungen mit Schwerpunkt Seevorstadt/Ostsee und Beantwortung möglicher Fragen
- Termin findet im Zusammenwirken IHK, HWK, Wirtschaftsreferent, EGC und der StVw als verantwortliche Akteure statt
- Mehrere Terminangebote jeweils im Dezember 2020 / Januar 2021
- Aufnahme der Gespräche zu den individuellen Entwicklungsabsichten (Ansprechpartner)

Zusage der Unterstützung

- im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren
 - Standortanfragen an Stadt und EGC
 - Grundstücksangelegenheiten
- Abstimmungen/Beratung unter den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen im Einzelfall



Neu: Anlage Ausarbeitung des Rechtsamtes, vgl. Seite 32

Besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 I 1 Nr. 2 BauGB

- *Die Gemeinde kann 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.*

- *An den Erlass einer derartigen Satzung stellt das Gesetz nur geringe tatbestandliche Anforderungen.¹*
- *§ 25 I 1 Nr. 2 BauGB bietet Gemeinden schon in einem Stadium, das der Verfestigung der Planung weit vorausgeht, die Gelegenheit, Grundstücke zu erwerben. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung zu ermöglichen.²*

1. BVerwG, 14.4.1994 – 4 B 70.94; Stock, in: Ernst/Zinkahn/(...), BauGB Kommentar, § 25 Rn.12.
2. BVerwG, ZfBR 2010, S.377f.

- *Es genügt, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Dieser Begriff ist weit zu verstehen. Darunter fallen alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen, vorausgesetzt, sie weisen einen städtebaulichen Bezug auf.³*
- *Zu derartigen Maßnahmen zählen bestehende Satzungen (z.B. Sanierungs-, Entwicklungs-, Erhaltungs- oder Stadtumbausicherungssatzung) sowie ferner die von der Gemeinde beabsichtigten Planungsakte, wie etwa die Aufstellung und Änderung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen, der Erlass von Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, von Erhaltungs- sowie Stadtumbausicherungssatzungen.⁴*

3. BVerwG, ZfBR 2010, S.377f.

4. Kronisch, NVwZ 2018, S.1163

- *Das Vorkaufsrecht lässt sich nur in den Fällen rechtfertigen, in denen es sich bereits zu einem frühen Zeitpunkt aus städtebaulichen Gründen als notwendig erweist. Das setzt voraus, dass die Vorkaufssatzung objektiv geeignet ist, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i. S. d. § 1 III 1 BauGB beizutragen.⁵*
- *Das Vorkaufsrecht nach § 25 I 1 Nr. 2 BauGB kann zur Sicherung des Wohnraumangebots verstärkt eingesetzt werden, wenn es um die zukünftige Entwicklung von Wohngebieten, insbesondere in bisher (anderweitig) bebauten Gebieten geht.⁶*

5. BVerwG, ZfBR 2010, S.378.

6. Kronisch, NVwZ 2019, S.1474.

- *Mit dem sich aus § 25 I 1 Nr. 2 BauGB ergebenden Erforderlichkeitsgebot der „Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ will der Gesetzgeber die Gemeinden in die Lage versetzen, die von ihr in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen zu gegebener Zeit leichter durchführen zu können. Es weist darauf hin, dass sich die Gemeinde des Sicherungsmittels, das ihr § 25 I 1 Nr. 2 BauGB an die Hand gibt, nur dann bedienen darf, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In eine auf diese Vorschrift gestützte Vorkaufssatzung können nur Flächen einbezogen werden, deren Erwerb der Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme dienlich ist.⁷*

7. BVerwG, 15.2.2000 – 4 B 10/00, juris – Rn.7; VGH Bad.-Württ., ZfBR 2020, S.68.

- *Ein städtebauliches Sicherungsbedürfnis liegt des Weiteren vor, soweit Grundstücke erfasst werden, welche die Gemeinde ohnehin erwerben muss, um zum Beispiel Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen oder Gemeinbedarfsflächen zu schaffen, oder wenn Austausch- und Ersatzland beschafft werden soll.⁸*
- *Der Entwurf der Vorkaufsrechtssatzung bedarf keiner öffentlichen Auslegung und die von einer solchen Satzung betroffenen Grundstückseigentümer müssen vor Erlass nicht angehört werden.⁹*

8. VGH Bad.-Württ., ZfBR 2020, S.69; Ross, in: Brügmann, BauGB Kommentar, § 25 Rn.21/30.

9. OVG Bln.-Brandbg., 26.4.2011 – 2 A 17.09 – juris Rn.4.

- *Die Vorkaufsrechtssatzung muss dem Bestimmtheitsgebot entsprechen, dass heißt, sie muss (bezüglich § 25 I 1 Nr.2 BauGB) die Flächen an denen das Vorkaufsrecht bestehen soll, textlich benennen oder zeichnerisch angeben, etwa in einer Karte oder in einem Plan.¹⁰*
- *Über den Verweis des § 25 I 2 BauGB auf die entsprechende Anwendung des § 16 II BauGB erfolgt die Bekanntmachung entweder dadurch, dass die Gemeinde die Satzung selbst ortsüblich bekannt macht, wobei alternativ auch die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses einer Vorkaufsrechtssatzung erfolgen kann.*

10. *Kronisch*, in: Brügelmann, BauGB Kommentar, § 25 Rn.19.

- *Materielle Ausübungsvoraussetzung ist nach §§ 25 II 1, 24 III 1 BauGB, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.*
- *Es reicht hierbei, wenn mit dem Grundstückserwerb in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.¹¹*
- *Grundsätzlich genügt es, wenn der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen zu den vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumspolitischen und städtebaulichen Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.¹²*

11. VG Aachen, MittBayNot 2014, S.384; Stock, in: Ernst/Zinkahn/(...), BauGB Kommentar, § 25 Rn.34.

12. VGH Bad.-Württ., ZfBR 2020, S.70.

Zusammenfassung Rechtsamt

- *Darüber hinaus darf die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht von vorherein gemäß § 26 Nr.1-4 BauGB ausgeschlossen sein.*
- *Die Norm umfasst hierbei typisierte Fälle, in denen das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht zu rechtfertigen vermag, da die Interessen am Abschluss des Kaufvertrages und dessen Durchführung vorrangig sind (negative Ausübungsvoraussetzungen).*
- *In Hinblick auf die Regelung in § 26 Nr.4 BauGB, die unbebaute Grundstücke nicht erfasst, liegen gemäß § 177 II BauGB Missstände insbesondere vor, wenn eine bereits vorhandene bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.*

Schema § 25 I 1 Nr.2 BauGB

In Betracht ziehen städtebaulicher Maßnahmen

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Flächenbezeichnung durch Satzung

IV. § 25 I 2 BauGB → § 16 II BauGB =

- *ortsübliche Bekanntmachung der Satzung (S.1)*
oder
- *des Beschlusses (S.2)*

- V. *§ 25 II 1 BauGB → § 24 II BauGB =*
- *kein Vorkaufsrecht für Gemeinde bezüglich*
Kauf von Rechten nach WohnungseigentumsG
und von Erbbaurechten
- +
- § 25 II 1 BauGB → § 24 III 1 BauGB =*
- *Wohl der Allgemeinheit muss Ausübung des*
Vorkaufsrechts rechtfertigen
- VI. *Kein Ausschluss der Ausübung des Vorkaufsrechts*
gemäß § 26 Nr.1-4 BauGB