

# Beschlussvorlage

Für: **Gemeinde Steinburg**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>	<b>22.08.2022</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Gemeindevertretung</b>		<b>öffentlich</b>

<b>Zuständige Abteilung</b>	<b>Auskunft erteilt:</b>
Bauabteilung	Frau Witten

TOP 8

**Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

## **Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung erlässt die als Anlage beigefügte Vorkaufsrechtssatzung einschließlich der dazugehörigen Übersichtspläne.**

## **Begründung:**

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlaubt es den Gemeinden,

*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.*

Der Geltungsbereich der Satzung soll ausgewählte Flächen umfassen, denen im Siedlungsentwicklungskonzept sowie Ortsentwicklungskonzept das Potential bescheinigt wird, zur zukünftigen Sicherung des Wohnraumbedarfes beitragen zu können. Dabei hat es sich als schwierig erwiesen, die Festlegungen des SEK auf Flurstücke oder auch nur Teile davon herunter zu brechen. Da bei entsprechender Satzungsgestaltung die Ausübung des Vorkaufsrechtes auch für Tausch- oder Ersatzland zulässig ist, wurden in den Lageplan, der Bestandteil der Satzung wird, alle angesprochenen Flurstücke in voller Größe aufgenommen.

Zum rechtlichen Rahmen nachstehend einige Klarstellungen aus dem angegebenen Kommentar zum BauGB. Diese belegen, dass die Bezugnahme (nur) auf ein Siedlungsentwicklungskonzept nicht zu beanstanden ist.

*Mit dem Erfordernis des Inbetrachtziehens ist der Erlass von Vorkaufssatzungen für Gebiete ausgeschlossen, in denen städtebauliche Maßnahmen objektiv in Betracht kommen, die Gemeinde aber keine Entwicklungsabsichten verfolgt. Das Gesetz verlangt zwar nicht, dass die Durchführung der städtebaulichen Maßnahme schon „beschlossene Sache“ ist. Auch müssen keine konkreten Planungsgrundlagen für solche Maßnahmen, zB ein Bebauungsplanentwurf, vorliegen (VGH Mannheim Urt. v. 8.8.1990 – 3 S 132/90, NVwZ 1991, 284; Roos aaO, § 25 Rn. 18). Aber ohne ernsthafte Erwägungen, welche städtebaulichen Maßnahmen zur Lösung eines bestimmten städtebaulichen Konflikts in Betracht kommen, ist der Tatbestand der Nummer 2 nicht erfüllt (BVerwG Beschl. v. 8.9.2009 – 4 BN 38.09 Rn. 4, aaO vor Rn. 1; vgl. auch Bielenberg BBauBl. 1976, 458/461; Stock ZfBR 1987, 10/13; VGH Mannheim aaO).*

*Dabei muss ein bestimmter Verfahrensschritt nicht erreicht sein; so braucht – wie ausgeführt – ein förmlicher Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer anderen städtebaulichen Maßnahme nicht vorzuliegen. Auch ist es nicht erforderlich, dass der Zeitpunkt, zu dem die in Erwägung gezogenen Maßnahmen verwirklicht werden sollen, schon bestimmt ist.*

*Bei Satzungserlass müssen auch noch nicht die Einzelheiten der städtebaulichen Maßnahme feststehen. Allerdings ist ein Minimum an Konkretisierung der Maßnahme zu verlangen, damit erkennbar ist, welche Nutzung in dem Gebiet erwogen wird und zu welchem Sicherungszweck das Vorkaufsrecht eingesetzt werden soll. Die Gemeinde braucht noch keine Aussagen dazu zu treffen, welche Nutzungen auf einzelnen Grundstücken erwogen wird. Ihre Überlegungen müssen sich nur auf das Satzungsgebiet insgesamt beziehen.*

*(EZBK/Stock, 138. EL Mai 2020, BauGB § 25)*

*Ein ernsthaftes Inbetrachtziehen wird nicht anzunehmen sein, wenn den Entwicklungsvorstellungen die überörtlichen Ziele der Raumordnung entgegenstehen und eine Ausräumung dieses Hindernisses in absehbarer Zeit nicht erwartet werden kann. Anders können die Dinge bei Widersprüchen zu eigenen Plänen liegen, weil die Gemeinde selbst für Abhilfe sorgen kann (zB durch Änderung des Flächennutzungsplans) und sofern an der Ernsthaftigkeit der planerischen Erwägungen im Übrigen keine Zweifel bestehen (ähnlich W. Schrödter in Schrödter § 25 Rn. 6). Eine Vorkaufssatzung dürfte auch dann nicht gerechtfertigt sein, wenn die Gemeinde eine städtebauliche Maßnahme der angegebenen Größenordnung gar nicht verwirklichen könnte.*

*(EZBK/Stock, 138. EL Mai 2020, BauGB § 25 Rn. 19a)*

## **Alternativen/Kosten**

Es steht der Gemeinde selbstverständlich frei, auf den Erlass einer solchen Satzung zu verzichten. Im Bereich des Amtes Bad Oldesloe-Land betritt sie damit auch rechtliches Neuland. Ein Grund, warum von diesem Instrument bisher kein Gebrauch gemacht wurde, liegt auch darin, dass unplanbar erhebliche Ausgaben auf die Gemeinde zukommen können. Binnen der gesetzlichen 2 Monatsfrist muss entschieden werden, ob die Gemeinde 1:1 im Rahmen der sogenannten Vertragsidentität in den abgeschlossenen Vertrag eintritt. Dazu gehört auch die Übernahme sämtlicher Nebenkosten einschl. evt. fällig werdender Maklerkosten. Allerdings gibt es vom Grundsatz der Vertragsidentität Ausnahmen (z.B. Verkauf mehrerer Grundstücke, auch wenn sie auf einem Grundbuchblatt verbucht sind).

Wenn das Vorkaufsrecht tatsächlich ausgeübt wird, gilt es nicht nur 1:1 in den Vertrag einzusteigen sondern auch unverzüglich, soweit nicht ohnehin schon geschehen, in die städtebauliche Planung einzusteigen.

Das satzungsgemäße Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 ist vom Gesetzgeber nicht dazu erdacht worden, den Gemeinden eine Baulandbevorratungsmöglichkeit zu eröffnen.

Aus der nachstehenden Kommentierung sollten Sie schlussfolgern, dass bei der Vorkaufsausübung (also innerhalb der 2 Monats-Frist) Klarheit darüber geschaffen werden muss, was mit der Fläche geschehen soll.

*Die beim Satzungsbeschluss ausreichende rudimentäre Konkretisierung genügt nicht den Anforderungen, die bei einem Eigentumseingriff durch die Vorkaufsausübung erforderlich sind. (BeckOK BauGB/Grziwotz, 50. Ed. 1.8.2020, BauGB § 25 Rn. 14)*

Das der mit dem satzungsrechtlichen Vorkaufsrecht verbundene Eingriff in den freien Grundstücksverkehr naturgemäß nicht überall auf Gegenliebe stößt, spiegelt sich in vielen Gerichtsentscheidungen wider. Gleichwohl handelt es sich um ein bewährtes Instrument der Flächensicherung für städtebauliche Zwecke.

Zur Klarstellung sei abschließend noch erwähnt, dass das Vorkaufsrecht bei einem Verkauf an Verwandte in gerader Linie nicht greift.

Amt Bad Oldesloe-Land  
Im Auftrag

*Witten*  
Witten

Bad Oldesloe, den 09.08.2022

	<i>Witten</i> Abteilungsleiter/in	<i>Witten</i> Leitender Verwaltungsbeamter 9. AUG. 2022
--	--------------------------------------	--

**Satzung der Gemeinde Steinburg über ein besonderes Vorkaufsrecht an Grundstücken gem. § 25 Abs. 1 Baugesetzbuch (Vorkaufsrechtssatzung)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinburg hat gemäß § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVObI. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Art. 1 Ges. v. 07.09.2020, GVObI. S. 514 am folgende Satzung beschlossen.

§ 1

(1) Die Gemeinde Steinburg zieht für das Satzungsgebiet städtebauliche Maßnahmen in Form von Flächenausweisungen für Wohnbauentwicklung und für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, begleitender Infrastruktur, insbesondere zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung, Grün- und Ausgleichsmaßnahmen in Betracht. Die Bereitstellung von Ersatz- und Austauschflächen ist ebenfalls eine städtebauliche Maßnahme im Sinne dieser Satzung. Das besondere Vorkaufsrecht dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

(2) Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkungen

Mollhagen

Flur 2, Flurstücke 153, 149/49, 148/49  
Flur 3, Flurstücke 37/24, 25/13, 266

(3) Lage und Umfang des Geltungsbereiches der Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu verpflichtet der Gemeinde den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft

Steinburg,

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Meyer  
Bürgermeister

# ENTWURF

Lageplan:

Mollhagen



ANIA Stand / OD: 2022.01.01 / SE: 2022.01.02