



Vorkaufsrechtssatzung Steinbeckervorstadt

<i>Einbringer</i> SPD-Fraktion	<i>Datum</i> 02.12.2019
-----------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Hauptausschuss	Beratung	02.12.2019	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.12.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beauftragt den Oberbürgermeister, die Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Steinbeckervorstadt zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung und einen möglichen Satzungsentwurf der Bürgerschaft bekannt zu geben.

Beschlusskontrolle:

Ortsteilvertretung Innenstadt	04.03.2020
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	09.03.2020
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	10.03.2020

Sachdarstellung

Nach einer öffentlichen Vorstellung des Konzeptes für den Masterplan Steinbeckervorstadt im Oktober 2019 lag dieser vom 30. Oktober bis zum 20. November 2019 öffentlich aus, damit die Bürger*innen der Universitäts- und Hansestadt davon Kenntnis nehmen sowie Anregungen und Stellungnahmen dazu abgeben konnten. Im weiteren Verlauf soll dieser Masterplan dann von der Bürgerschaft beschlossen und der zukünftigen Entwicklung in diesem Stadtgebiet zugrunde gelegt werden.

Der § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bietet der Gemeinde schon in einem Stadium, das der Verfestigung der Planung weit vorausgeht, die Gelegenheit, Grundstücke zu erwerben. Die Vorschrift verfolgt den Zweck, durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung zu ermöglichen. Es genügt, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Dieser Begriff ist weit zu verstehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.1.2010 - 4 B 43.09 - VBIBW 2010, 235; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 27.10.1999 - 8 S 1281/99 - ESVGH 50, 107; Wirsing/Beathalter, VBIBW 2019, 309, 312). Das Vorkaufsrecht des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann zur Sicherung einer städtebaulichen Rahmenplanung eingesetzt werden (vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs durch die Bundesregierung, BT-Drs. 10/4630, S. 83).

Der Gesetzgeber stellt der Gemeinde das Instrument des Vorkaufsrechts aber nicht als Mittel einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von

Grundstücken zur Verfügung, die zur Umsetzung der von ihr betriebenen Planung ersichtlich nicht benötigt werden. Die Gemeinde muss daher überhaupt irgendwelche Planungsvorstellungen haben. Es genügt nicht, lediglich einen städtebaulichen Konflikt zu bezeichnen, ohne zum Ausdruck zu bringen, welche städtebaulichen Maßnahmen zur Lösung des Konflikts in Betracht kommen. Zu den städtebaulichen Maßnahmen im Sinne dieser Vorschrift zählen alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Förmlich konkretisierter Planungsabsichten bedarf es daher nicht. Wie konkret die in Betracht zu ziehenden städtebaulichen Maßnahmen bezeichnet werden müssen, hängt maßgebend von den Umständen des Einzelfalles ab (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 19.12.2018 - 4 BN 42.18 - Grundeigentum 2019, 472, vom 26.1.2010 - 4 B 43.09 - VBIBW 2010, 235, vom 8.9.2009 - 4 BN 38.09 - BauR 2010, 81 und vom 14.4.1994 - 4 B 70.94 - NJW 1994, 3178). Auch wenn die objektiven Planungsvorstellungen der Gemeinde nicht notwendig in einem förmlichen Verfahren entwickelt worden sein müssen, kann sich die Absicht, städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, gleichwohl aus solchen Planungen ergeben, wie unter anderem aus einem Flächennutzungsplan (vgl. BayVGH, Urteil vom 17.9.2018 - 15 N 17.698; Grziwotz in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK, § 25 Rn. 7; Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl., § 25 Rn. 7).

Mit dem in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB enthaltenen Tatbestandsmerkmal „zur 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. Das Tatbestandsmerkmal weist darauf hin, dass sich die Gemeinde des Sicherungsmittels, das ihr § 25 Abs. 1 Satz 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. Besteht nach Lage der Dinge kein Sicherheitsbedürfnis, so scheidet § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als Grundlage für eine Vorkaufsrechtssatzung aus. Die Vorschrift bietet der Gemeinde schon in einem Stadium, das der Verfestigung der Planung weit vorausgeht, die Gelegenheit, Grundstücke zu erwerben. Die Vorverlegung der Zugriffsmöglichkeit lässt sich vor dem Hintergrund des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nur in den Fällen rechtfertigen, in denen sie sich bereits zu diesem frühen Zeitpunkt aus städtebaulichen Gründen als notwendig erweist. Hiervon kann nur dann die Rede sein, wenn die Vorkaufsrechtssatzung objektiv geeignet ist, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) beizutragen. Ohne Bezug zur konkreten Planungssituation definierte Sicherheitsbedürfnisse werden diesem Erfordernis nicht gerecht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.2.2000 - 4 B 10.00 - NVwZ 2000, 1044).

Das Sicherheitsbedürfnis nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann mit der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, den Anforderungen kostensparenden Bauens und der Bevölkerungsentwicklung begründet werden. Denn hierbei handelt es sich um städtebaulich relevante Belange (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dazu gehört auch die Schaffung von für alle Teile der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum (vgl. Roos in Brügelmann, BauGB, § 25 Rn. 21 und 26 a. E.; auch Erwerb von Flächen, die für Wohnzwecke vorgesehen sind: Paetow in Berliner Kommentar zum BauGB, § 25 Rn. 6). Mit Blick auf den städtebaulichen Belang der Bevölkerungsentwicklung kann eine Gemeinde auch die Gewährleistung des Wohnbedarfs der in ihrem Gebiet arbeitenden Bevölkerung berücksichtigen. Die Gemeinden sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB aufgefordert, im Rahmen der Bauleitplanung Flächen für die Errichtung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen für alle sozialen Schichten auszuweisen und auch zu

vertretbaren Bedingungen zu verkaufen (vgl. Schrödter/Wahlhäuser, BauGB, 9. Aufl., § 1 Rn. 362; wohl auch Dirnberger in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, § 1 Rn. 85 ff.; Battis in ders./Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Aufl., § 1 Rn. 55 f.). Indem die Gemeinde als Folge der Ausübung des Vorkaufsrechts Grundeigentum in dem Gebiet erwirbt, wird es ihr dort möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr festgelegten städtebaulichen Aufgaben Einfluss zu nehmen (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 24 Rn. 1). Unter anderem können mit Blick auf diese Zwecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB können einzelne Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderen Bedürfnissen bestimmt sind. Dazu zählen neben Studenten, Senioren oder Behinderten auch kinderreiche Familien (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 Rn. 82). Die Steuerung der Einwohnerstruktur nach dem „Einheimischen-Modell“ ist auf der Grundlage des Baugesetzbuchs dagegen nicht möglich (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.2.1993 - 4 C 18.91 - BVerwGE 92, 56).

Unter Beachtung dieser Rechtsgrundsätze ist zu prüfen, ob der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung in der Steinbeckervorstadt nicht nur angezeigt, sondern ggf. sogar notwendig ist, um in diesem Gebiet die angestrebten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

1	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €

1	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €

1	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Nein
-----------------------------	------

1	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €

Anlage/n

Keine

