

BESCHLUSSVORLAGE NR.**8-2024**

Vorgesehene Beratungsfolge	Sitzung am:	Behandlung des TOP		Abstimmung			
		öffentlich	nichtöffentlich	Anw	Ja	N	E
Ausschuss Bau, Wirtschaft und Vergabe	19.03.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	3	0	0
Stadtrat	20.03.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0	0	0	0

GEGENSTAND: Aufhebung der Satzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke in der Stadt Raguhn-Jeßnitz, Gemarkung Thurland in der Fassung vom 31.05.2013

Kurzdarstellung des Sachverhaltes: *Siehe detaillierte Darstellung des Sachverhaltes.*

Gesetzliche Grundlagen: § 45 KVG LSA

Finanzielle Auswirkungen: **Nein**

Produkte / Kostenstellen im laufenden HH-Jahr € Folgejahr/e €

BESCHLUSS-VORSCHLAG: Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz beschließt die Aufhebung der Satzung, gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, über ein besonderes Vorkaufsrecht für die Grundstücke in der Stadt Raguhn-Jeßnitz, Gemarkung Thurland vom 31.05.2013 (entsprechend des beigefügten Lageplanes). Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Beschluss zur Aufhebung der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Mitwirkungsverbot
(§ 33 KVG LSA):

Ortschaftsräte/Stadträte, welche über Eigentum im besagten Gebiet verfügen, sind von der Diskussion und Beschlussfassung auszuschließen.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Mitgliederzahl (+ Bgm.): 20

Anwesende Mitglieder: davon Mitwirkungsverbot (§ 33 KVG LSA):

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Detaillierte Darstellung des Sachverhaltes zu BV 8-2024

Nach dem Lageplan, der Bestandteil der Vorkaufssatzung der Stadt Raguhn-Jeßnitz vom 31.05.2013 ist, bezieht sich die Satzung auf die im Einzelnen bezeichneten Grundstücke (Vorkaufsrechtsgrundstücke gemäß § 2 der Satzung), in dem im Lageplan markierten räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

Bei den Vorkaufsrechtsgrundstücken handelt es sich um die Flurstücke 15, 110, 111, 181, 182 und 183 der Flur 3 der Gemarkung Thurland. Diese Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich eines im Jahre 2006, von der Gemeinde Thurland für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellten, gültigen Flächennutzungsplanes. In dem Flächennutzungsplan wird das südlich an der Ortslage Thurland gelegene Gelände der ehemaligen Milchvieh- und Broilermastanlagen als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Sondergebiet Tierhaltung (§ 11 BauNVO) dargestellt. Insoweit heißt es in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan im Wortlaut wie folgt:

„Massive Umstrukturierungen haben an dem südlich an der Ortslage Thurland gelegenen Gelände der ehemaligen Milchvieh- und Broilermastanlagen stattgefunden. Neben der Hähnchenmastanlage (Broilerhof Thurland GbR) befinden sich auf dem Gelände mehrere gewerbliche Betriebe, u.a. die Thurländer Hähnchengrill GmbH, die Salat- und Feinkost Thurland GmbH, eine Lagerfläche des Bauunternehmens J. Böhme und der Pumpendienst Weißenborn.“

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung beschränkt sich auf einen Teilbereich des Flächennutzungsplanes. Dabei handelt es sich um das in dem Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Gelände. In der Begründung zur Vorkaufssatzung wörtlich wie folgt:

„Wie eingangs zu dieser Begründung klargestellt, handelt es sich vorliegend um ein Satzungs-vorkaufsrecht zur Sicherung einer erwogenen städtebaulichen Maßnahme. Diese besteht vorliegend in der Absicherung städtebaulicher Entwicklungsziele im Hinblick auf den südlich der Ortslage Thurland gelegenen Gewerbegebietsstandort.“

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem, vom Geltungsbereich der Vorkaufssatzung erfassten, räumlichen Bereich beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Nach der Eigenart der näheren Umgebung ist der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung als Gewerbegebiet einzuordnen.

Wie sich aus der Begründung zur Vorkaufssatzung ergibt, sollen für die in ihrem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Grundstücke „über ein Flächennutzungsplanänderungs-, respektive Bebauungsplanverfahren“ u.a. die Voraussetzungen geschaffen werden, den am Standort tätigen Unternehmen Expansionsmöglichkeiten hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme einzuräumen.

Die „gewollte grundsätzliche städtebauliche Ordnung für den Gewerbestandort“ wird in der Entwicklungskonzeption als Anlage zur Begründung der Vorkaufssatzung dargestellt.

Nach rechtlicher Bewertung des Rechtsanwaltes Kroth, ergibt sich zusammenfassend folgendes Fazit:

Da diese beabsichtigte Festsetzung der gegenwärtigen, nach § 34 BauGB zu beurteilenden, bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung der Grundstücke in dem Gebiet entspricht, bestehen Bedenken an der Wirksamkeit der Vorkaufssatzung vom 31.05.2013. Nach objektiven Maßstäben bedarf es keiner Vorkaufsregelung. Das die Stadt Raguhn-Jeßnitz, unter den verschiedenen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, eine bislang nicht ausgeübte Nutzung - für die Lebensmittelproduktion — bevorzugt, ist ohne Bedeutung.

Somit ist die Vorkaufssatzung mit den Anforderungen des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB nicht vereinbar, da sie zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der sich in dem betroffenen Bereich bei dem zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die Vorkaufssatzung abzeichnenden Planungsstand, nicht erforderlich war.

Nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 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. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist nach der Rechtsprechung weit zu verstehen.

Ausreichend ist die beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei stellt § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für die Tatbestandsvoraussetzung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme nicht auf ein übergeordnetes städtebauliches Ziel, sondern auf die konkrete städtebauliche Maßnahme ab, welche die planende Gemeinde zur Erreichung ihres Ziels in Betracht zieht. Konkrete städtebauliche Maßnahme im Sinne des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB, ist die in Aussicht gestellte Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zu der konkreten städtebaulichen Maßnahme, mit welcher die Stadt Raguhn-Jeßnitz ihr städtebauliches Ziel erreichen will, heißt es in der Begründung zur Vorkaufssatzung wörtlich wie folgt:

“Damit versteht sich die optionale Möglichkeit der Ausübung des Satzungsverkaufsrechtes für die in Rede stehenden Grundstücke als integraler Bestandteil der in der Stadt Raguhn-Jeßnitz fernerhin über ein Flächennutzungsplanänderungs-, respektive Bebauungsplanverfahren angestrebten Weiterentwicklung des Gewerbestandortes.“

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist demgegenüber, laut dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Raguhn-Jeßnitz vom 22.08.2018, die Flächen im Bereich der Vorkaufssatzung für die in diesem Bereich bereits vorhandene Lebensmittelproduktion langfristig planungsrechtlich zu sichern.

Neben städtebaulichen Maßnahmen, welche die Gemeinde in Betracht zieht, knüpft § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB die Begründung eines Vorkaufsrechts durch den Erlass einer Vorkaufssatzung an die weitere Tatbestandsvoraussetzung, dass das Vorkaufsrecht der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient. Dabei ist, wie vorstehend ausgeführt, die konkrete städtebauliche Maßnahme und nicht das Ziel als solches der Maßstab dafür, ob ein Sicherungsbedürfnis für die Begründung eines Vorkaufsrechts durch Satzung vorliegt.

Aus dem Tatbestandsmerkmal „zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ folgt, dass sich die Gemeinde des Sicherungsmittels des § 25 Abs. 1 S. 1

Nr. 2 BauGB nur dann bedienen darf, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. Das heißt, in eine auf diese Vorschrift gestützte Vorkaufssatzung können nur Flächen einbezogen werden, deren Erwerb der Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme dienlich ist.

Nicht jedoch handelt es sich bei dem Instrument des Vorkaufsrechts um ein Mittel einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von Grundstücken, die zur Umsetzung der in der Gemeinde betriebenen Bauleitplanung ersichtlich nicht benötigt werden.

Soweit die Ziele der Stadt Raguhn-Jeßnitz bzw. die Motive für die Vorkaufssatzung laut Aufstellungsbeschluss vom 22.08.2018 darauf gerichtet sind, weitere Flächen für die Lebensmittelproduktion zu erlangen und die entsprechenden Grundstücke an den im Gewerbegebiet ansässigen Lebensmittelproduzenten weiterzureichen, so entbindet diese Erwägung nicht von der „Beantwortung der Frage, ob die durch § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB gezogenen Grenzen gewahrt sind“. Dies bedeutet, es ist anhand objektiver Maßstäbe die Feststellung zu treffen, dass die Vorkaufssatzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich in dem betroffenen Bereich nach dem Planungsstand zu dem maßgeblichen Zeitpunkt abzeichnet, erforderlich ist.

Das zu Grunde gelegt, dient die Vorkaufssatzung im vorliegenden Fall nicht der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ein Erwerb der Grundstücke, auf welche sich die Vorkaufssatzung bezieht, trägt zur Verwirklichung der von der Stadt Raguhn-Jeßnitz beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme nicht bei. Die Begründung zur Vorkaufssatzung sieht - ebenso wie der zeitlich nachfolgende Aufstellungsbeschluss vom 22.08. 2018 - vor, Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung bzw. im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen. Sowohl die Vorkaufssatzung mit dem in ihr enthaltenen Lageplan als auch der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes, dessen Bestandteil ein beigefügter Lageplan ist, weisen die Flurstücke in dem jeweiligen räumlichen Geltungsbereich als gewerblich bebaubare Fläche aus.

Dies entspricht der bestehenden Nutzung gemäß der sich nach § 34 BauGB zu beurteilenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Somit ist der unveränderte Fortbestand der bisherigen gewerbegebietstypischen Nutzung möglich.

Die Vorkaufssatzung ist nicht von § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gedeckt und daher nichtig (fehlendes Sicherheitsbedürfnis). Auch nach der Vorschrift des § 26 Nr. 4 BauGB kann ein Vorkaufsrecht bei einer bestehenden Nutzung, die dem aufzustellenden Bebauungsplan entspricht, nur dann zum Tragen kommen, wenn eine auf dem Grundstück errichtete bauliche Anlage Mängel oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB aufweist oder sich die Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt ändert.

Die Vorkaufssatzung statuiert mithin ein Vorkaufsrecht, welches von vornherein und auf absehbare Zeit für keines der Grundstücke, auf welche sich das Vorkaufsrecht bezieht, ausgeübt werden kann. Die bestehende Nutzung entspricht dem aufzustellenden Bebauungsplan. Der in Aussicht genommene Bebauungsplan übt keinerlei Druck dahingehend aus, die tatsächliche Nutzung dem eigentlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Raguhn-Jeßnitz - die Vorkaufsrechtsgrundstücke für die in diesem Bereich bereits vorhandene Lebensmittelproduktion langfristig planungsrechtlich zu sichern - anzupassen.

Stellungnahme Kommunalaufsicht:

Die Stellungnahme des Rechtsanwaltes Kroth, zur Wirksamkeit der Satzung gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB über ein besonderes Vorkaufsrecht für die in Rede stehenden Grundstücke in der Gemarkung Thurland, wurde an die Kommunalaufsicht, mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die zur Stellungnahme vorgelegte Rechtsauffassung des Rechtsanwaltes, wird durch die Kommunalaufsicht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, für vertretbar gehalten.