Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/2024 „Zapfholzweg III“

Gemäß § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8])., in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde in ihrer Sitzung am 27.05.2025 folgende Satzung beschlossen und deren Begründung (Anlage 2 zur Satzung) gebilligt:

§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Der Stadt Luckenwalde steht an unbebauten und bebauten Grundstücken in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

(2) Die Verkäuferin bzw. der Verkäufer eines unter das Vorkaufsrecht dieser Satzung fallenden Grundstücks ist verpflichtet, der Stadt Luckenwalde den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags über das Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 53/2024 „Zapfholzweg III“ in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde vom 23. April 2024. Er umfasst die Fläche der Gemarkung Frankenfelde, Flur 5, Flurstücke 21, 218, 219, 220, 221, 278, 291, 294, 297, 300, 303,306, 310, 313, 319, 322, 33, 35, 36, 37, 38, 39 und 40.
(2) Das vom Vorkaufsrecht erfasste Gebiet ist im Lageplan (Anlage 1 zur Satzung) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

<u>Anlagen:</u>
Lageplan mit Geltungsbereich
Begründung zur Satzung

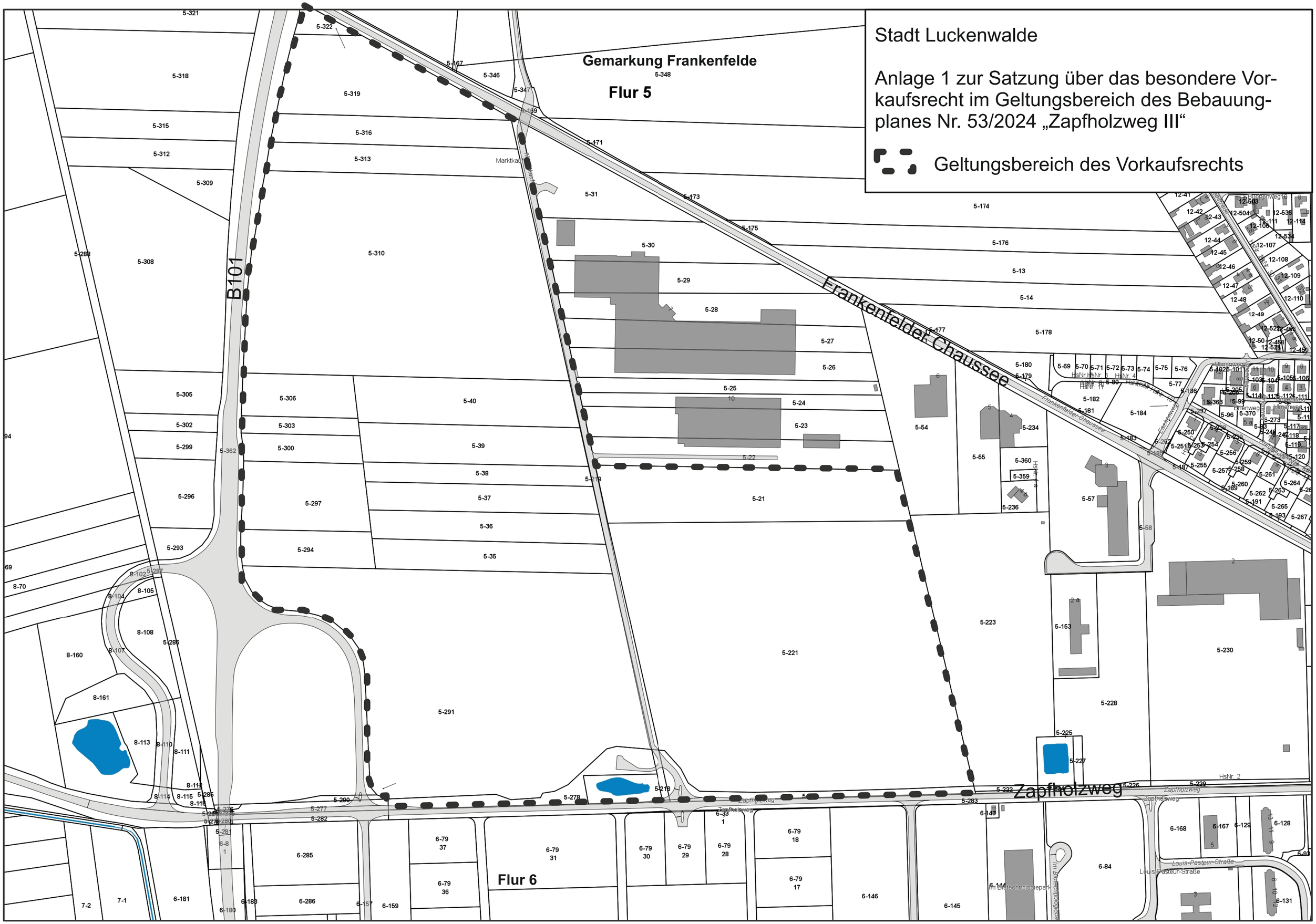
Luckenwalde, 02.06.2025

Elisabeth Herzog-von der Heide
Bürgermeisterin

Stadt Luckenwalde

Anlage 1 zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Geltungsbereich des Bebauungplanes Nr. 53/2024 „Zapfholzweg III“

Geltungsbereich des Vorkaufsrechts



Stadt Luckenwalde
Stadtplanungsamt

Anlage 2 zur

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/2024 „Zapfholzweg III“

der Stadt Luckenwalde

Begründung

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt den Gemeinden Werkzeuge zur Sicherung der Bauleitplanung zur Verfügung. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht den Gemeinden für Gebiete, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Die Stadt Luckenwalde bereitet am westlichen Rand der Kernstadt die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets Zapfholzweg III vor. Aufgrund der fortschreitenden Grundstücksverkäufe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 14/94 Zapfholzweg II“ verringert sich das in Luckenwalde vorhandene Angebot an freien Gewerbeflächen immer mehr. Darüber hinaus sieht die Wirtschaftsförderung Brandenburg landesweit und vor allem in der Region Havelland-Fläming, zu der die Stadt Luckenwalde und der Landkreis Teltow-Fläming gehören, insgesamt ein erhebliches Defizit an zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industrieflächen. Laut Wirtschaftsförderung Brandenburg[1] übertrifft die Anzahl der Investorenanfragen insbesondere nach großen Gewerbeflächen > 20 ha die Anzahl der zur Verfügung stehenden Flächen erheblich.
Um die Nachfrage zu bedienen, ist die Entwicklung weiterer Flächen erforderlich.
Daher hat die Stadt Luckenwalde das bereits im Jahr 2005 eingeleitete Änderungsverfahren Nr. 03/2005 wiederaufgenommen und am 6.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 53/2024 Zapfholzweg III“ beschlossen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 39,5 ha. Davon befinden sich ca. 26 ha westlich und ca. 11,5 ha östlich der vorgesehenen zentralen Erschließungsachse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine heterogene Eigentumsstruktur geprägt (Siehe Abbildung 1). Insgesamt sind 21 der 24 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Privateigentum. Das Privateigentum verteilt sich dabei auf 13 unterschiedliche Einzeleigentümer oder Eigentümergemeinschaften. Auch die vorhandene bisher größtenteils geschotterte Straße, die die zukünftige Erschließungsachse bilden soll, befindet sich in Privateigentum. Fünf Privatgrundstücke haben keine Verbindung zu dieser Erschließungsachse. Insofern muss der Bebauungsplan auch die Erschließung dieser Grundstücke berücksichtigen. Um die zukünftige Erschließung aller Grundstücke zu sichern, ist es erforderlich, Grundstücksverkäufe, die dieser Entwicklung entgegenstehen könnten, zu verhindern und die betroffenen Grundstücke für eine öffentliche Nutzung oder für eine den städtebaulichen Zielen dienende Grundstücksneuordnung zu sichern.

[1] Quelle: Präsentation der Wirtschaftsförderung Brandenburg in der Regionalen Flächenwerkstatt für die Region Havelland-Fläming vom 02.03.2023

Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse (anonymisiert) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/2024 Zapfholzweg III – gleiche Farbe = gleicher Eigentümer).

Darüber hinaus wären Grundstücksgeschäfte denkbar, die eine Entwicklung als Gewerbe- oder Industriegebiet erschweren oder behindern könnten. Dies bezieht sich insbesondere auf das Ziel, große, zusammenhängende Flächen entsprechend der oben dargestellten Nachfragesituation herzustellen. Der Bedarf an großen zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen ist ein wesentlicher Grund, die Flächen in der vorgesehenen Ausdehnung zu entwickeln. Auch hierfür ist eine Vorkaufsrechtssatzung ein geeignetes Steuerungsinstrument.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Luckenwalde demnach für die in der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/2024 „Zapfholzweg III“ benannten Flächen ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch zu.