

Beschlussvorlage

BV-20-2025-019

öffentlich

Satzung zur Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes nach § 25 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 30.09.2025
<i>Bearbeiter:</i> Silvia Schröder	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Sietow (Entscheidung)	16.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Sietow beschließt die als Anlage beigefügte Satzung der Gemeinde Sietow über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 BauGB (Vorkaufsrechtssatzung) einschließlich der Anlagen 1 und 2 zur Satzung.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Sietow beabsichtigt, in ihrer Gemeinde das Instrument einer Vorkaufsrechtssatzung anzuwenden. Der Entwurf der Vorkaufsrechtssatzung wurde ausführlich im Bau – und Finanzausschuss auf Grundlage der Informationsvorlage IV-20-2025-009 vom 03.07.2025 beraten.

Im Baugesetzbuch (BauGB) findet man die gesetzlichen Regelungen zur Inanspruchnahme eines Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde ab den §§ 24 ff.

Hierbei unterscheidet das BauGB das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 und das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB.

Ebenso wie das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB dient das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB der Sicherung der Bauleitplanung und anderer städtebaulicher Maßnahmen.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB ergänzt die kraft Gesetzes bestehenden Tatbestände des § 24 BauGB um drei weitere Vorkaufsrechte, die verschiedenen Zwecken dienen und selbständig nebeneinanderstehen. Den Vorkaufsrechten kommt eine Sicherungsfunktion der Planungshoheit einer Gemeinde durch Grunderwerb im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung zu.

Das besondere Vorkaufsrecht in den von der Gemeinde festgelegten Maßnahmegebieten ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs.

Folgende Flurstücke werden als Geltungsbereich für die Satzung mit der entsprechenden Zielsetzung vom Bau – und Finanzausschuss vorgeschlagen:

Bereitstellung der Flächen für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen

Gemarkung Sietow, Flur 5, Flurstück 117

Gemarkung Sietow, Flur 6, Flurstück 70/1

Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen für eine geordnete Erschließung

Gemarkung Sietow, Flur 6, Flurstück 95

Erhalt des Natur – und Landschaftsbildes im Einklang mit der Entwicklung der Gemeinde als touristisches Erholungsgebietes

Gemarkung Sietow, Flur 6, Flurstücke 182/1 und 182/2

Die Flurstücke sind in den Anlagen 1 und 2 mit rot dargestellt. Die Anlagen sind Bestandteil

der Satzung und stellen den räumlichen Geltungsbereich dar.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	☐	Nein	☒	Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐	Nein	☐	Ja, Produktkonto
Ertrag/Einzahlung in €			☐	Überplanmäßige Ausgabe
Aufwand/Auszahlung in €			☐	Außerplanmäßige Ausgabe

Anlage/n

1	2025-09-30 Satzung Vorkaufsrecht - 2. Entwurf - nach Beratung Bauausschuss (PDF) (öffentlich)
2	Anlage 1 (öffentlich)
3	Anlage 2 (öffentlich)

**Satzung der Gemeinde Sietow
über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts
nach § 25 BauGB (Vorkaufsrechtssatzung)**

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVBl. M-V 2024, S. 351), und des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Sietow vom 16.10.2025 folgende Satzung der Gemeinde Sietow über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 BauGB für die Gemeinde Sietow erlassen:

§ 1 Satzungszweck

Zweck dieser Satzung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die in § 3 in Verbindung mit der Anlage bezeichneten Flurstücke.

Ein vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde soll eine zügige Erschließung von Neubaugebieten und eine zügige Bebauung der Baugrundstücke ermöglichen. Im Hinblick auf kommende städtebauliche Maßnahmen (Erschließung von Baugebieten, Erweiterung öffentlicher Einrichtungen, Ausbau von Gemeindestraßen u.a.) sollen eventuell zu befürchtende Bodenspekulationen verhindert werden. Im Vorfeld auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen soll verhindert werden, dass private Grundstückskäufe der bereits erkennbaren städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen und so die weitere Entwicklung erschweren. Der Grunderwerb für Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung von unzugänglichen und schwierigen Erschließungsverhältnissen soll erleichtert werden.

Die Grundstückseigentümer erhalten frühzeitig Kenntnis über die gemeindliche Planungsabsicht.

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht dient nicht der Gemeinde für die Vorratsbeschaffung von Grundstücken. Sie dient ausschließlich der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehören u.a. folgende Maßnahmen:

1. Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im nicht überplanten Innenbereich (Nachverdichtung / Schließung von Baulücken)
2. Bereitstellung der Flächen für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen
3. Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen für eine geordnete Erschließung
4. Erhalt des Natur – und Landschaftsbildes im Einklang mit der Entwicklung der Gemeinde als touristisches Erholungsgebietes

**§ 2
Anordnung des Vorkaufsrechts**

Der Gemeinde Sietow steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB die in § 3 (räumlicher Geltungsbereich) aufgeführten Bereiche mit den dazugehörigen Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

**§ 3
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die in den Anlagen 1 und 2 rot markierten Flurstücken und umfasst insgesamt 4,4520 ha (vollständig oder in Teilen):

Bereitstellung der Flächen für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen

Gemarkung Sietow, Flur 5, Flurstück 117

Gemarkung Sietow, Flur 6, Flurstück 70/1

Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen für eine geordnete Erschließung

Gemarkung Sietow, Flur 6, Flurstück 95

Erhalt des Natur – und Landschaftsbildes im Einklang mit der Entwicklung der Gemeinde als touristisches Erholungsgebietes

Gemarkung Sietow, Flur 6, Flurstücke 182/1 und 182/2

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung nach § 25 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB in Kraft und wird damit rechtsverbindlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt im Müritzanzeiger des Amtes Röbel-Müritz.

Sietow,

.....
Frank Etzold
Bürgermeister der Gemeinde Sietow

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich

Bekanntmachungshinweise:

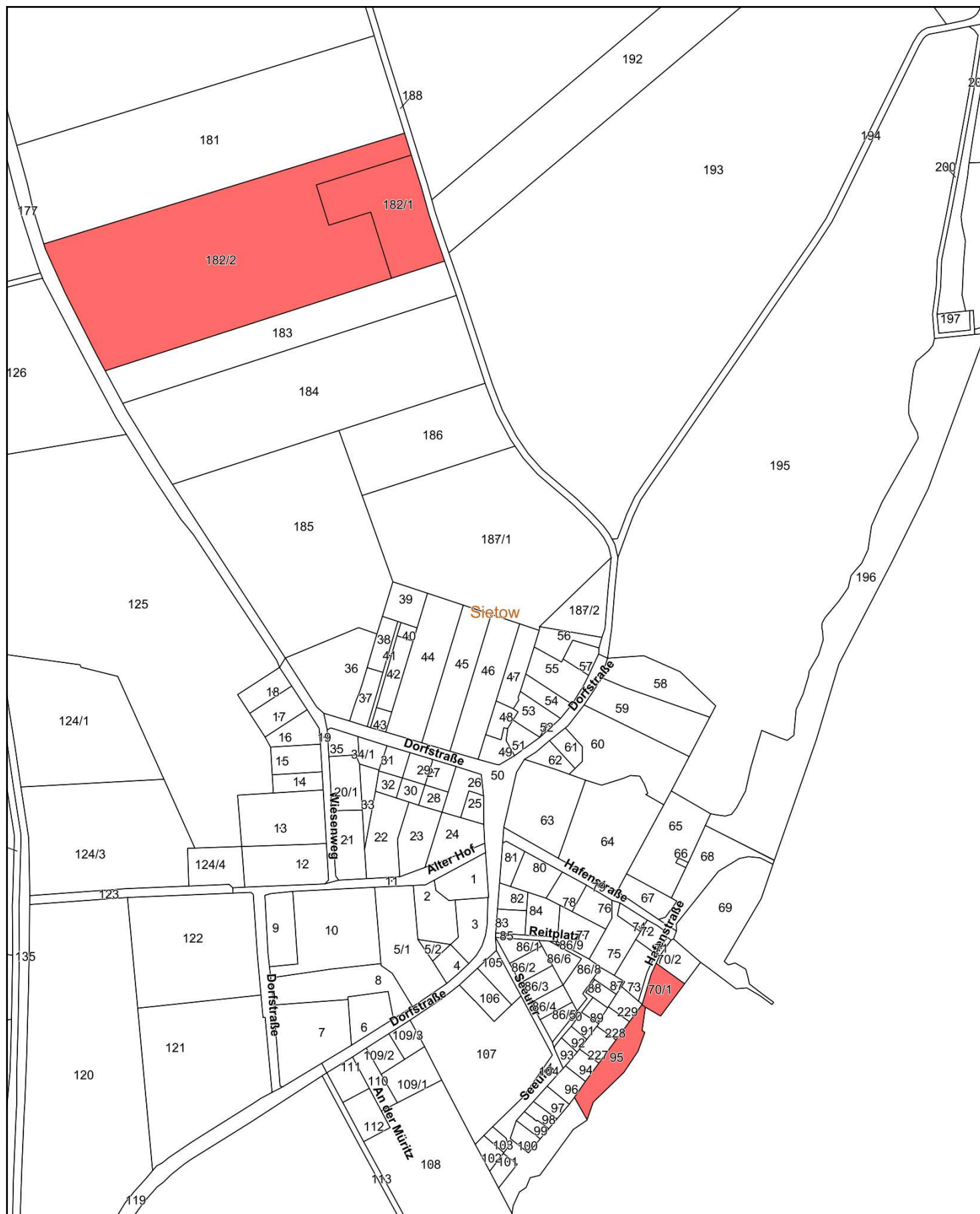
a) Die Bezeichnung der Flurstücke in der Aufstellung unter § 3 der Vorkaufsrechtssatzung entspricht den Flurstücksbezeichnungen zum Stichtag 16.10.2025.

b) Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die nachstehenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sietow unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

c) Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und/oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nur innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung geltend gemacht werden. Die Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.





Anlage 2

