



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Vorkaufsrechtsatzung

Was ist das?

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im November 2020 (25.11.2020) über insgesamt 3 Vorkaufsrechtssatzungen:

- Seevorstadt (IV-022/20)
- TIP Nord (IV-038/20)
- TIP (IV-039/20)

Vorkaufsrechtssatzungen

- wirksames Instrument des Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen/Zielstellungen (Entwicklung Seevorstadt)
- unmittelbarer Zugriff auf zur Veräußerung stehende Flächen

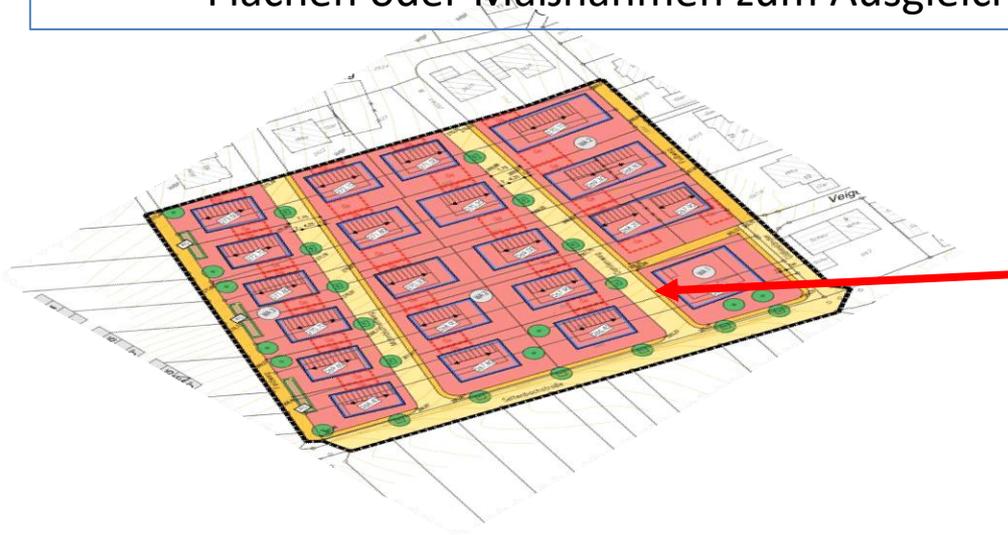


Vorkaufsrecht – Was ist das?

- Vorkaufsrecht ist ein im Baugesetzbuch (BauGB) verankertes **Rechtsinstrument**
Rechtsprechung:
Das gemeindliche Vorkaufsrecht im Baurecht stellt eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar.
- Prüfung von Vorkaufsrechten = gängiger Verwaltungsakt der Stadtverwaltung im Rahmen der Grundstückverkehrsordnung

1. Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) im Geltungsbereich eines Bebauungsplan

- Flächen Nutzung für öffentliche Zwecke
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3



Beispiel: öffentliche Verkehrsflächen

Vorkaufsrecht – Was ist das?

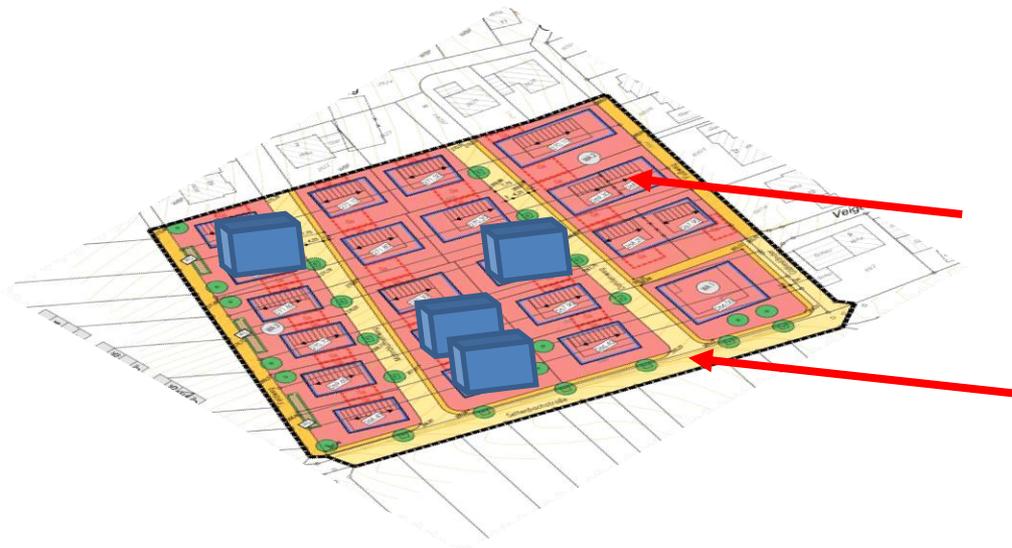
Vorkaufsrechtsatzung = plansicherndes Instrument

2. Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) durch Satzung

Satz 1

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt die Gemeinde, **durch Satzung**:

- **im Bereich eines Bebauungsplanes** – ein Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken zu begründen
- Voraussetzung: Satzung und rechtskräftiger Bebauungsplan



Beispiel: unbebaute Grundstücke

Beispiel: öffentliche Verkehrsflächen

>> Anwendungsbeispiele: Vorkaufsrechtssatzung TIP-Nord

Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) durch Satzung

Satz 2

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, **durch Satzung**:

- ein Vorkaufsrecht an **bebauten und unbebauten Grundstücken** zu begründen, die **nicht** im **Bereich eines wirksamen Bebauungsplans** liegen
- Voraussetzung:
 - diese Flächen müssen in Gebieten liegen, für die die Gemeinde **städtebauliche Maßnahmen** (hier konkret: Beschluss Stadtumbaugebiet und Entwicklung Seevorstadt) in Betracht zieht
 - städtebaulichen Bezug zur Verwirklichung der Planungsvorstellungen
 - Ableitung der städtebaulichen Maßnahme:
 - aus städtebaulichen Planungen
 - aus informellen Planungskonzepten (*u.a. Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK Cottbus 2035; Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee 2019/2020*)
 - inhaltlich konkretisierter Aufstellungsbeschluss
 - >> Aufstellungsbeschluss B-PlanNr. O/25, 26/113 "Seeachse Cottbuser Ostsee"

>> **Anwendungsbeispiele: Vorkaufsrechtssatzung Seevorstadt, Vorkaufsrechtssatzung TIP**



Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) durch Satzung

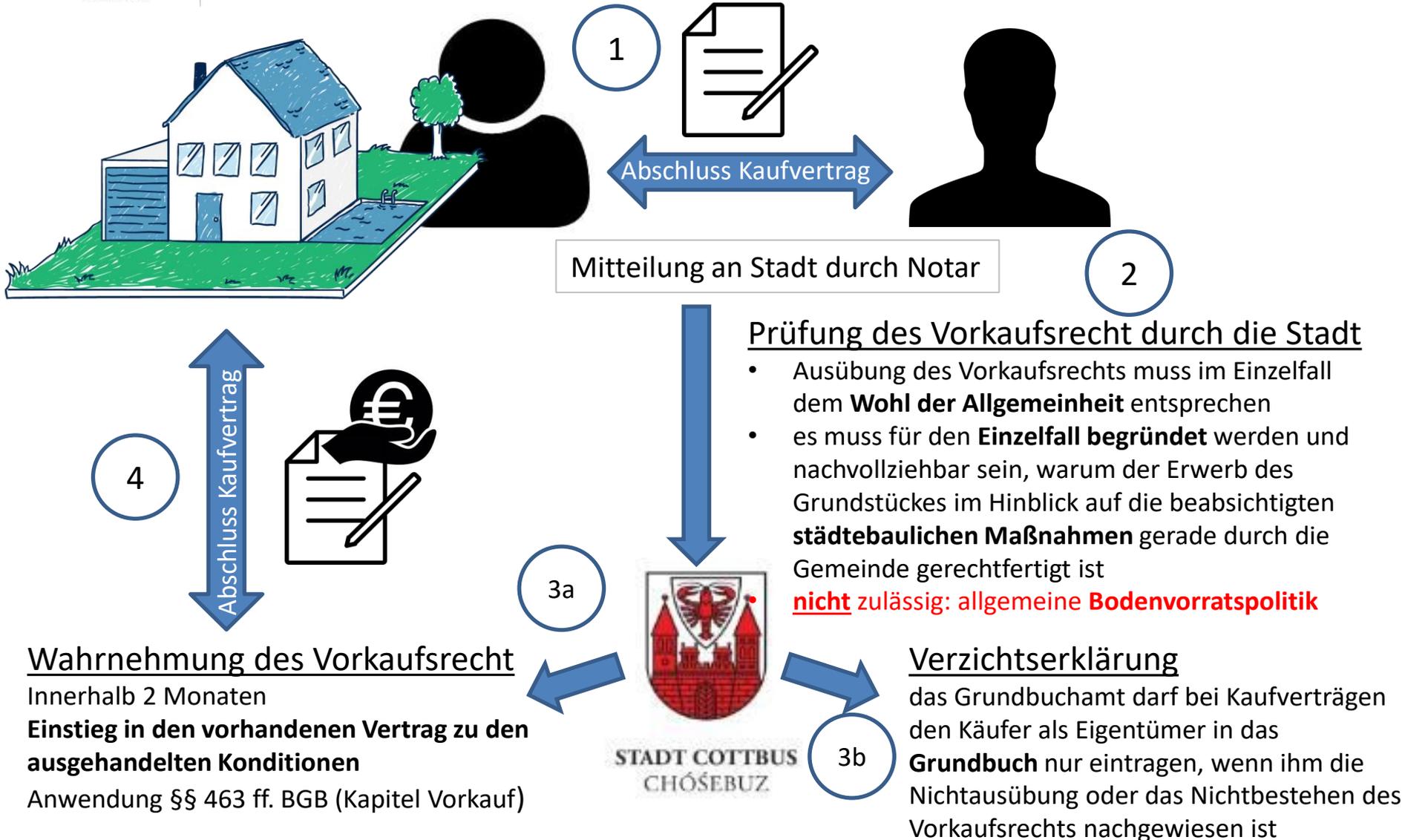
- steht neben dem Allgemeinen Vorkaufsrecht § 24 BauGB als Instrument zur Verfügung
- bietet **nicht** die Grundlage einer **Enteignung** oder der **Flächenbevorratung** oder ähnliches
- Vorkaufsrechte beziehen sich auf die **Daseinsvorsorge** sowie **Erschließungsfunktion** in den einzelnen Baugebieten - Flächen zur Nutzung für öffentliche Zwecke und zur **Vermeidung von Fehlentwicklungen**
- Vorkaufsrechtssatzung ist ein plansicherndes Instrument des Baugesetzbuchs und dient zur Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungsziele, basierend auf **Beschlüssen der StVV** → Steuern der Entwicklung der kommunalen Daseinsvorsorge
- Unterscheidung
 - § 24 BauGB → allgemeines Vorkaufsrecht, rechtswirksamer B-Plan, öffentliche Zwecke
 - § 25 BauGB Satz 1 → rechtswirksamer B-Plan, unbebaute Grundstücke
 - § 25 BauGB Satz 2 → nicht rechtswirksamer B-Plan, bebaute /unbebaute Grundstücke
- Ausübung des Vorkaufsrechts muss immer im konkreten **Einzelfall** begründet werden und nachvollziehbar sein
- Zeithorizont von **20 -30 Jahren** angesetzt



STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Vorkaufsrechtsatzung – Ablauf





2 Prüfung des Vorkaufsrechts durch die Stadt

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist **ausgeschlossen**, wenn

- der Eigentümer das Grundstück an seinen **Ehegatten** oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie **verwandt oder verschwägert** oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist
- das Grundstück
 - von einem **öffentlichen Bedarfsträger** für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder
 - von **Kirchen** und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge gekauft wird
- das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme **bebaut ist und genutzt wird** und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage **keine Missstände oder Mängel** (§ 177 BauGB) aufweist



4

Wahrnehmung des Vorkaufsrecht

Überhöhter Kaufpreis (§ 28 BauGB, Satz 3)

- Abweichend kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet

Entschädigung (§ 28 BauGB, Satz 6)

- Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschieds zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen.



4

Wahrnehmung des Vorkaufsrecht

- grundsätzlich kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht beim Eintritt eines Verkaufsfalles nur zu ihren eigenen Gunsten ausüben
- **§ 27a BauGB** erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde unmittelbar zugunsten eines Dritten
 - besteht die Absicht, dass anstelle der Gemeinde ein privater Dritter die Fläche entsprechend den Zielen zu bebauen und nutzen
 - unmittelbarer Grunderwerb durch den Dritten oder den Träger zweckmäßig
 - Vermeidung von unnötigen Durchgangserwerb und Kosteneinsparung (Grunderwerbsteuer, Zwischenfinanzierung, Notarkosten)
 - Entscheidend dass der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts **bezweckten Verwendung des Grundstücks** innerhalb **angemessener Frist** in der Lage ist und sich hierzu gegenüber der Gemeinde verpflichtet (§ 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Zustandekommen eines neuen Kaufvertrages zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten (Verkäufer)



Vorkaufsrechtsatzung

Was ist das?

*Vorkaufsrecht ist keine Enteignung
und
dient nicht der Flächenbevorratung*

Vorkaufsrechtssatzung

Seevorstadt Cottbuser Ostsee (IV-022/20)



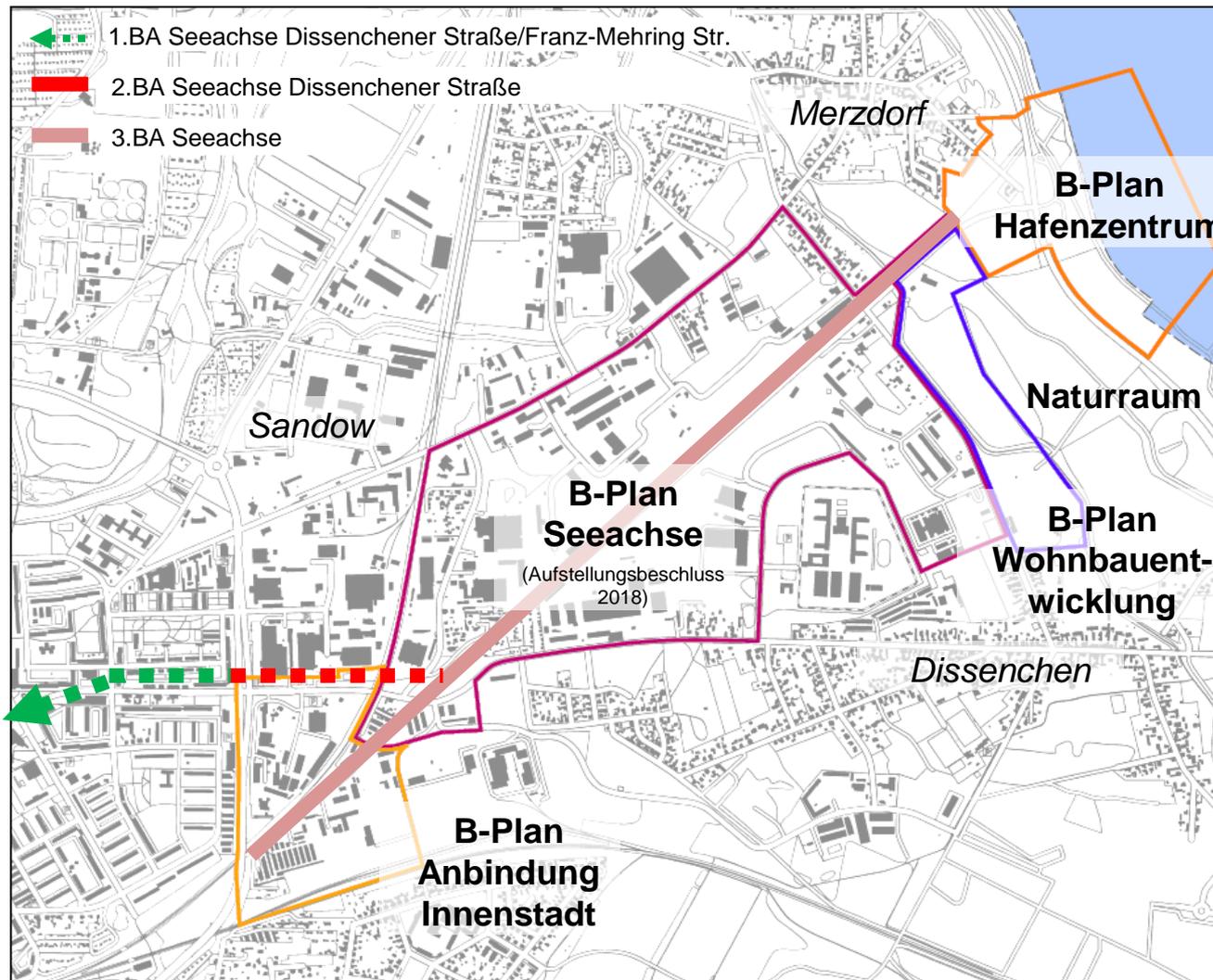
SEE
VORSTADT



Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Basisdaten für Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

1. Geltungsbereich Bebauungsplan



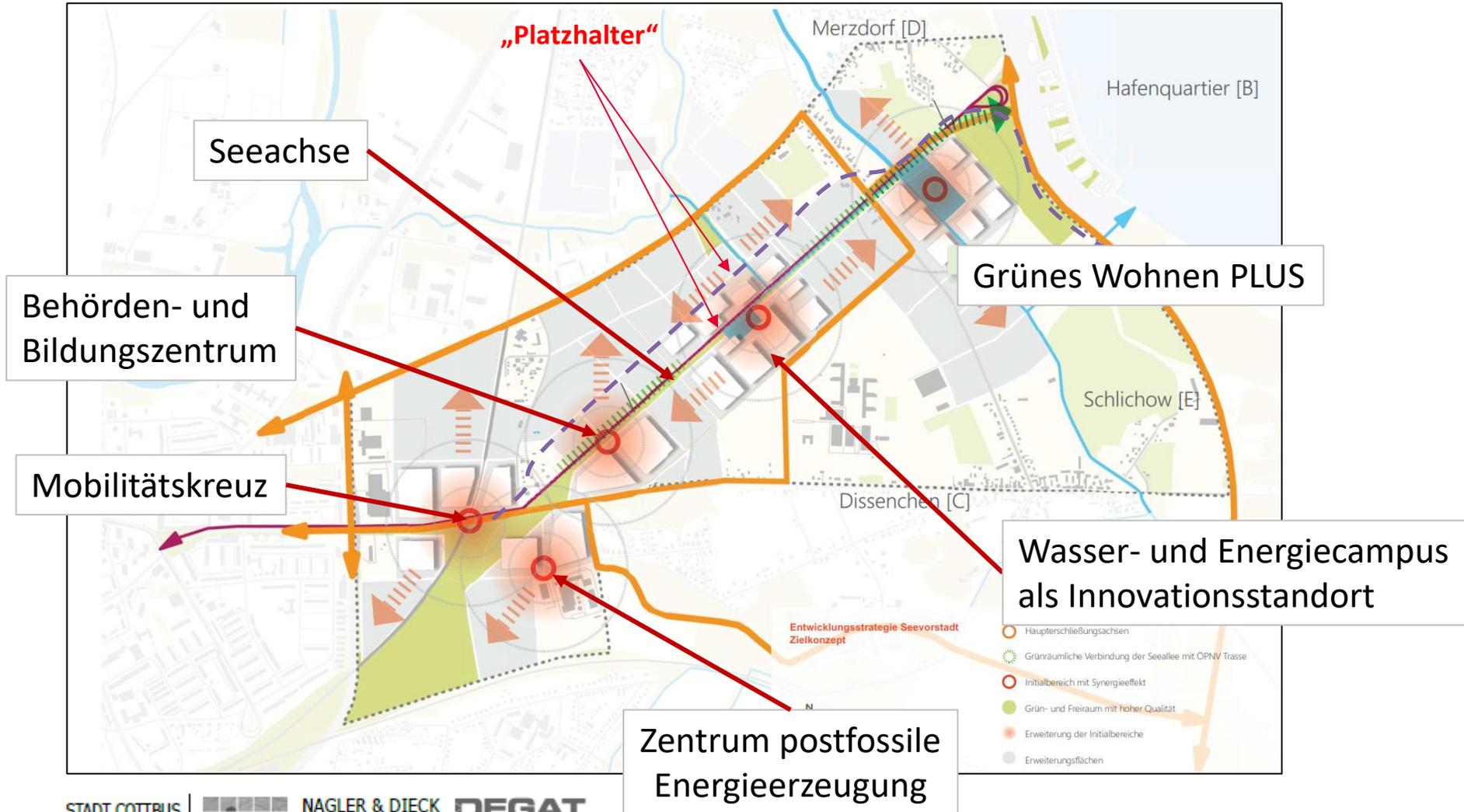


STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

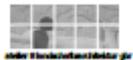
Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Basisdaten für Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

4. Ergebnisse Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee



STADT COTTBUS
Seeachse



NAGLER & DIECK
Architekten Stadtplaner

DEGAT
PLANUNGSGESSELLSCHAFT mbH

Informationsveranstaltung | 18.01.2021



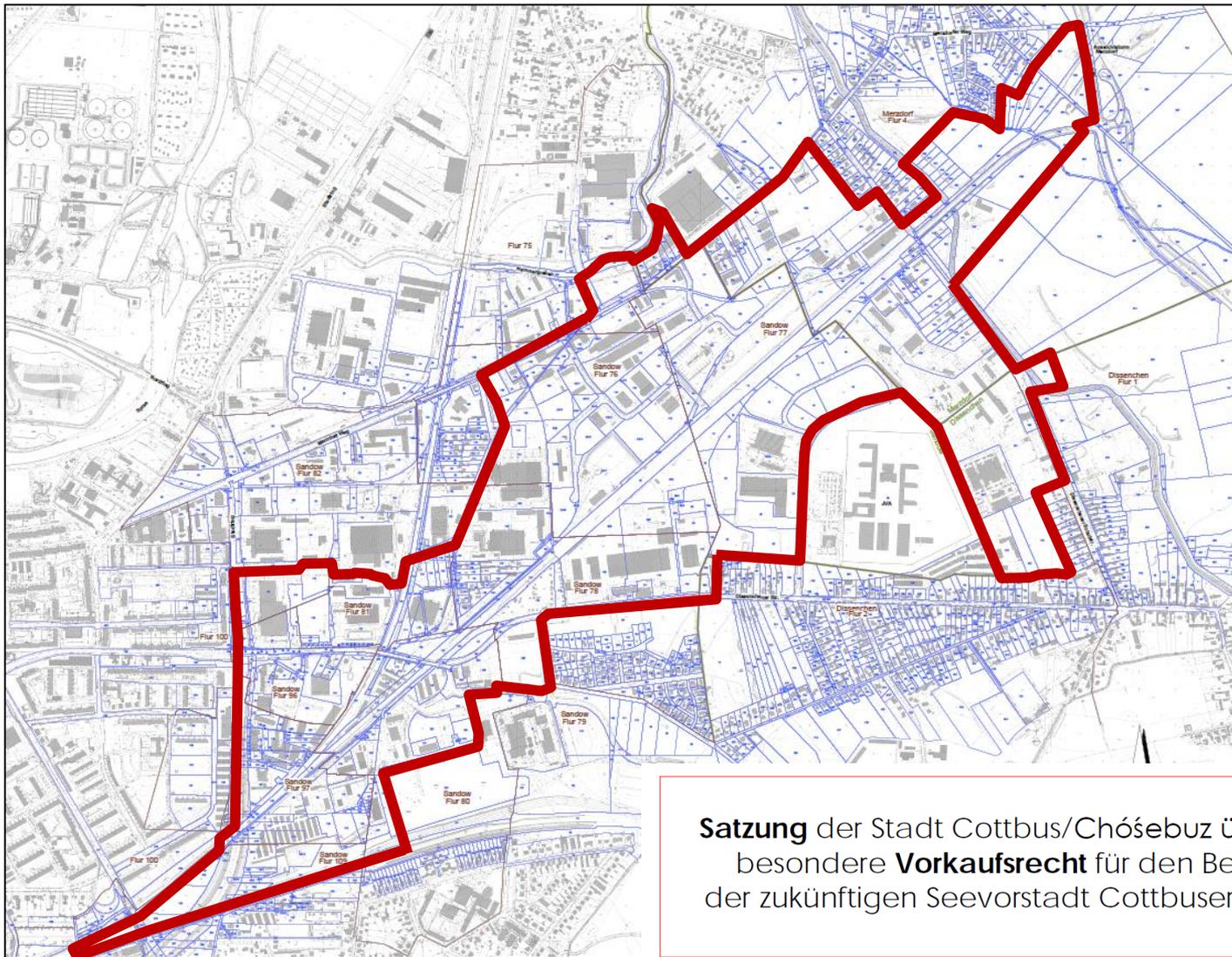


STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

www.cottbus.de/bauplanung und im Amtsblatt bekannt gemacht



Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuž über das besondere **Vorkaufsrecht** für den Bereich der zukünftigen Seevorstadt Cottbuser Ostsee



STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ



STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

Vorkaufsrechtsatzung Seedorstadt

Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

Betroffene Grundstücke

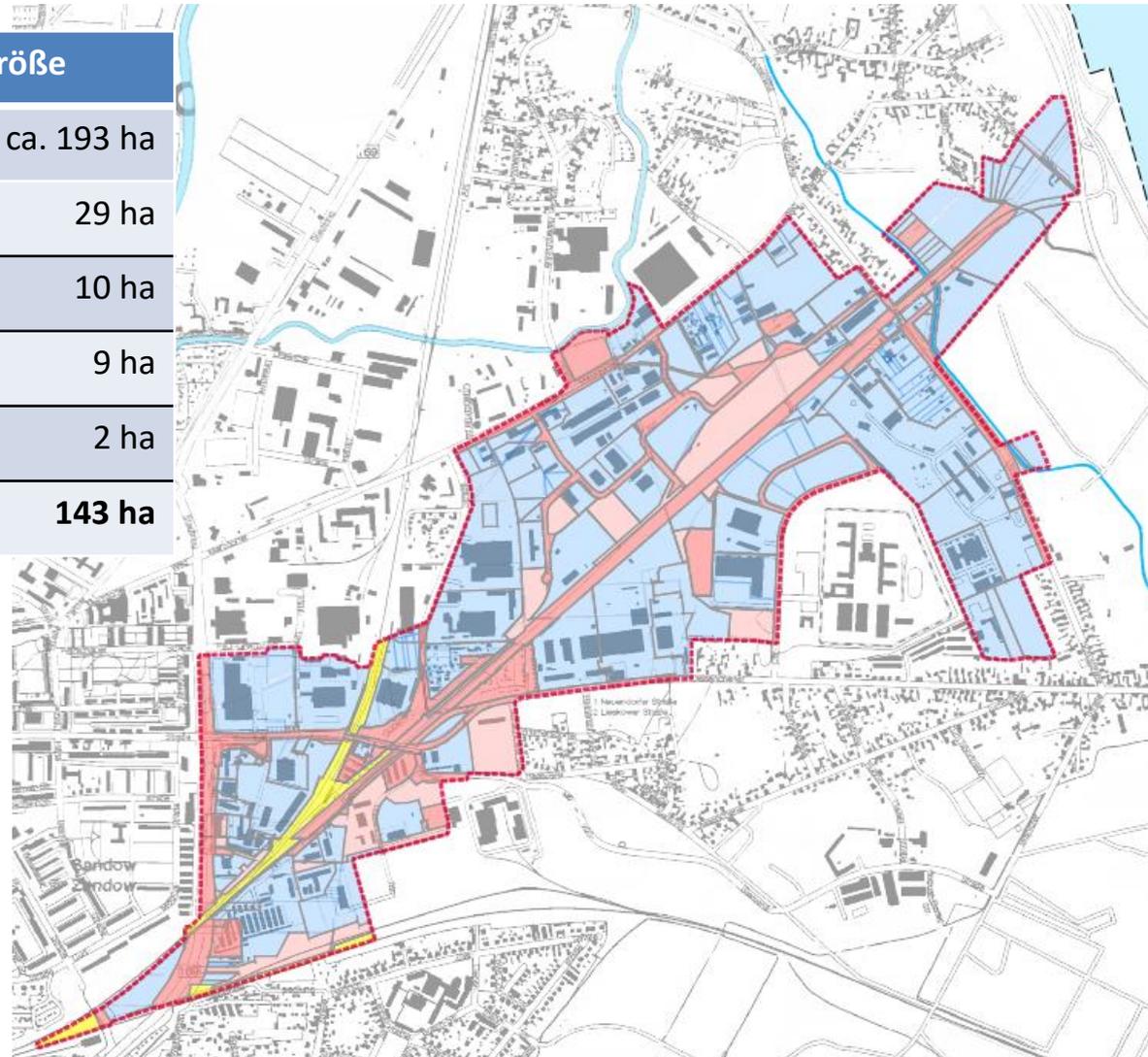
	Anzahl	Größe
Flurstücke	661 Flstk.	ca. 193 ha
Eigentum Stadt	204 Flstk.	29 ha
Eigentum EGC	25 Flstk.	10 ha
Stadtwerke	15 Flstk.	9 ha
Cottbusverkehr	2 Flstk.	2 ha
PRIVAT	415 Flstk.	143 ha

Legende

 Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung

Eigentum:

-  Stadt Cottbus
-  Kommunale Töchter
-  Deutsche Bahn AG
-  Privat



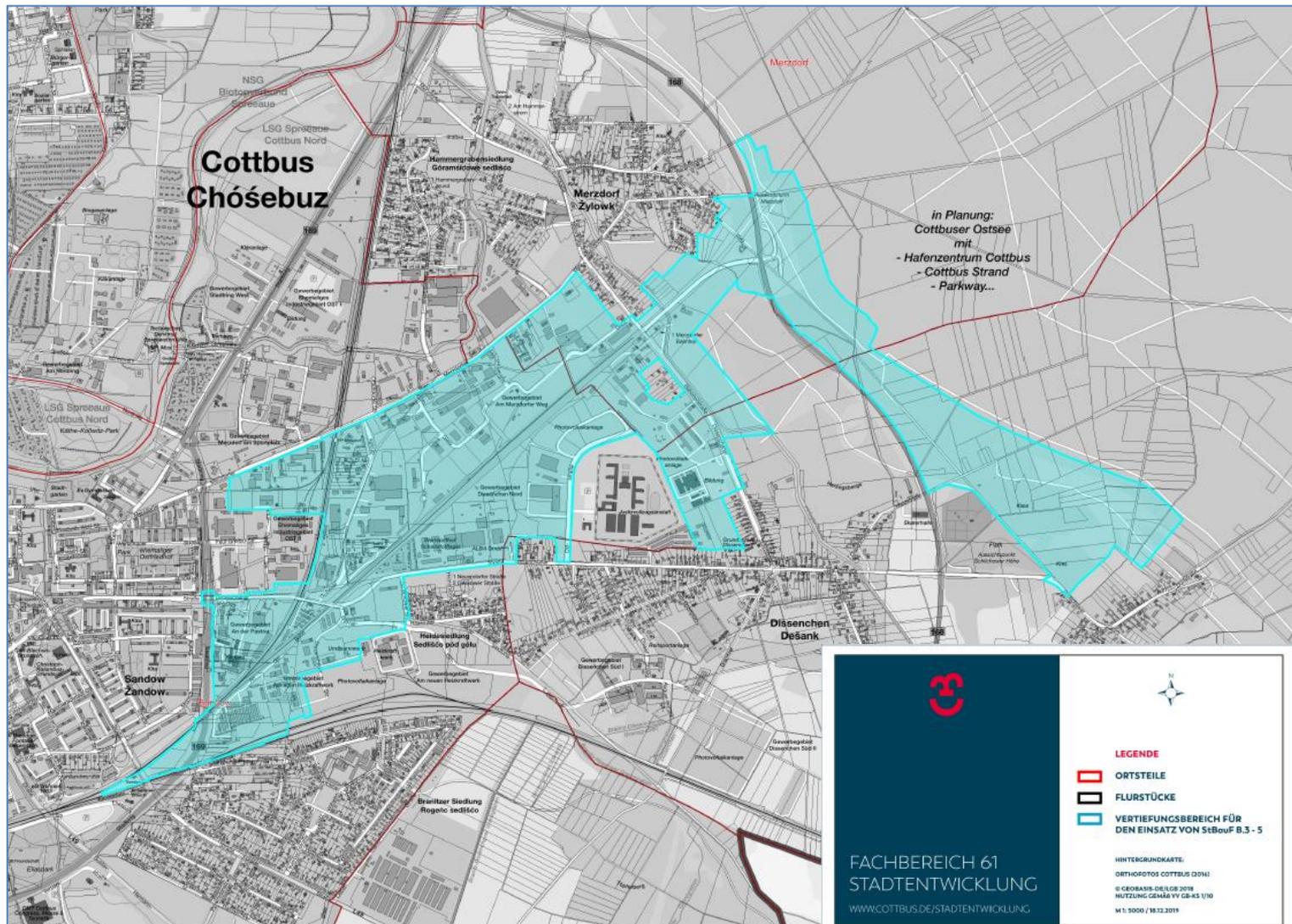


STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

Vorkaufsrechtsatzung Seedorstadt

Förderkulisse (2019/2020)

Grundlage





STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt Vorstufe Rahmenplan (Dezember 2020)

Strategischer Ansatz



Räumliches Leitbild
Seevorstadt
BESTANDSSITUATION
NAGLER UND DIECK
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Vorkaufsrechtssatzung TIP Nord (IV-038/20)



FreelensFotograf
www.weisflog.net

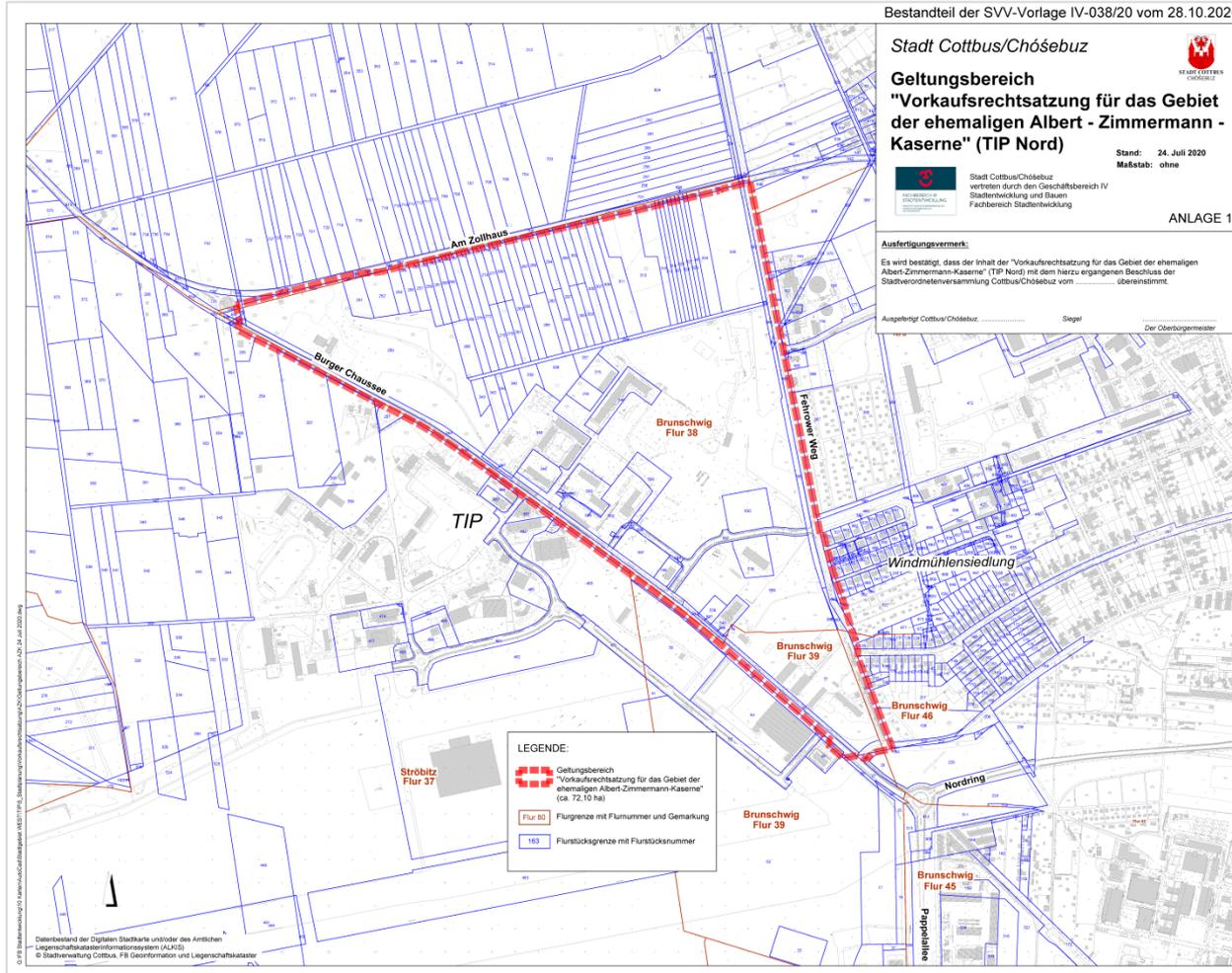
- das Gebiet der ehem. Albert-Zimmermann-Kaserne gewinnt im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses **zunehmend an Bedeutung**
 - ⇒ Cottbus/Chósebuž möchte eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Dienstleistungs- und Innovationsstandorten sein
 - ⇒ Generierung von zukunftsfähigen Angeboten zur Schaffung von Arbeitsplatzpotentialen und zur Sicherung von Fachkräften
- Forcierung einer zeitnahen **städtebaulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Areals erforderlich**
- Etablierung von weiträumig zusammenhängenden Gewerbebaufeldern in unmittelbarer **Nähe zu weiteren strukturwandelbedeutenden Standorten**, wie dem Technologie- und Industriepark (TIP) Cottbus, der BTU Cottbus-Senftenberg, dem Regionalen Cottbuser Gründungszentrum am Campus (RCGC) oder dem Bürohaus am Campus (BaC)
- **Potentialstandort** insb. für **großflächige Gewerbeansiedlungen** (produzierendes, hochtechnologie- und/oder forschungsorientiertes Gewerbe), **Hochschulausgründungen** oder **Aninstitute** der BTU C-S
- Entwicklungszielen des B-Plans wird weiterhin entsprochen
- ein schwerwiegendes Hemmnis in der Standortentwicklung stellt u.a. die **differenzierte Eigentümerstruktur** des Vorhabengebietes dar



STADT COTTBUS
CHÓSEBEZ

Vorkaufsrechtssatzung TIP Nord Satzung und Rechtsgrundlage

www.cottbus.de/bauplanung



- der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt **ca. 72,10 ha** und aktuell 145 Flurstücke (vollständig oder teilweise)

Vorkaufsrechtssatzung TIP Nord

Zweck und Auswirkungen für die Stadt Cottbus/Chósebus

- bodenrechtliches Sicherungsinstrument, das **bei Bedarf eingesetzt** werden kann
- Anwendung wird bei **Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen** in Betracht gezogen, **die nicht den Planungs- und Entwicklungszielen** des geltenden Ortsrechts lt. B-Plan **entsprechen**
- die Vorkaufsrechtssatzung stellt im Bedarfsfall ein **Steuerungsinstrument** im privaten Grundstücksverkehr dar
- die Ausübung des Vorkaufsrechtes bedarf einer **Einzelfallprüfung** und einem Entscheidungsgang in jedem einzelnen potentiellen Vorkaufsrechtsfall (unter Beteiligung der kommunalpolitischen Gremien)
 - ⇒ gesetzl. Vorkaufsrecht liegt im Rahmen einer zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (rechtliche Würdigung)
 - ⇒ Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes stellt keine unzulässige Enteignung des Käufers dar
- die finanziellen Auswirkungen sind weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar (Einzelfallprüfung zum Zeitpunkt des etwaigen Vorkaufsrechtsfalls)
 - ⇒ **Sicherung der Finanzierung** im Falle der Vorkaufsrechtsausübung durch **HH-Mittel des FB 23**
 - ⇒ Prüfung der Förderfähigkeit von Grunderwerb zum Zeitpunkt eines Vorkaufsrechtsfalls (bspw. Förderung aus strukturwandelbegleitenden Programmen)

Vorkaufsrechtssatzung TIP (IV-039/20)





Vorkaufsrechtssatzung TIP

Strukturwandel

- das Gebiet des ehem. Militärflugplatzes Cottbus-Nord gewinnt im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses **zunehmend an Bedeutung**
 - ⇒ Cottbus/Chósebuz möchte eine herausragende Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstadt mit hochwertigen Dienstleistungs- und Innovationsstandorten sein
 - ⇒ Generierung von zukunftsfähigen Angeboten zur Schaffung von Arbeitsplatzpotentialen und zur Sicherung von Fachkräften
- Forcierung einer zeitnahen **städtebaulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Areals erforderlich**
- Etablierung von großflächigen Industrie- und Gewerbebaufeldern in unmittelbarer **Nähe zu weiteren strukturwandelbedeutenden Standorten**, wie dem TIP Nord, der BTU Cottbus-Senftenberg, dem Regionalen Cottbuser Gründungszentrum am Campus (RCGC) oder dem Bürohaus am Campus (BaC)
- **Potentialstandort** insb. für **Großansiedlungen** (industriell-gewerbliche produktions- und technologieorientierte Unternehmen), **regionale mittelständische Betriebe**, **Kompetenzzentren**, universitätsnahe **Bundes- und Landesinstitutionen**, **Forschungseinrichtungen** oder **Hochschulausgründungen**
- Entwicklungszielen des in Aufstellung befindlichen B-Plans wird damit entsprochen
- ein schwerwiegendes Hemmnis in der Standortentwicklung stellen u.a. die umfassend zu berücksichtigenden **natur- und artenschutzrechtlichen A-&E-Maßnahmen** als Teil der Baureifmachung der Grundstücke dar

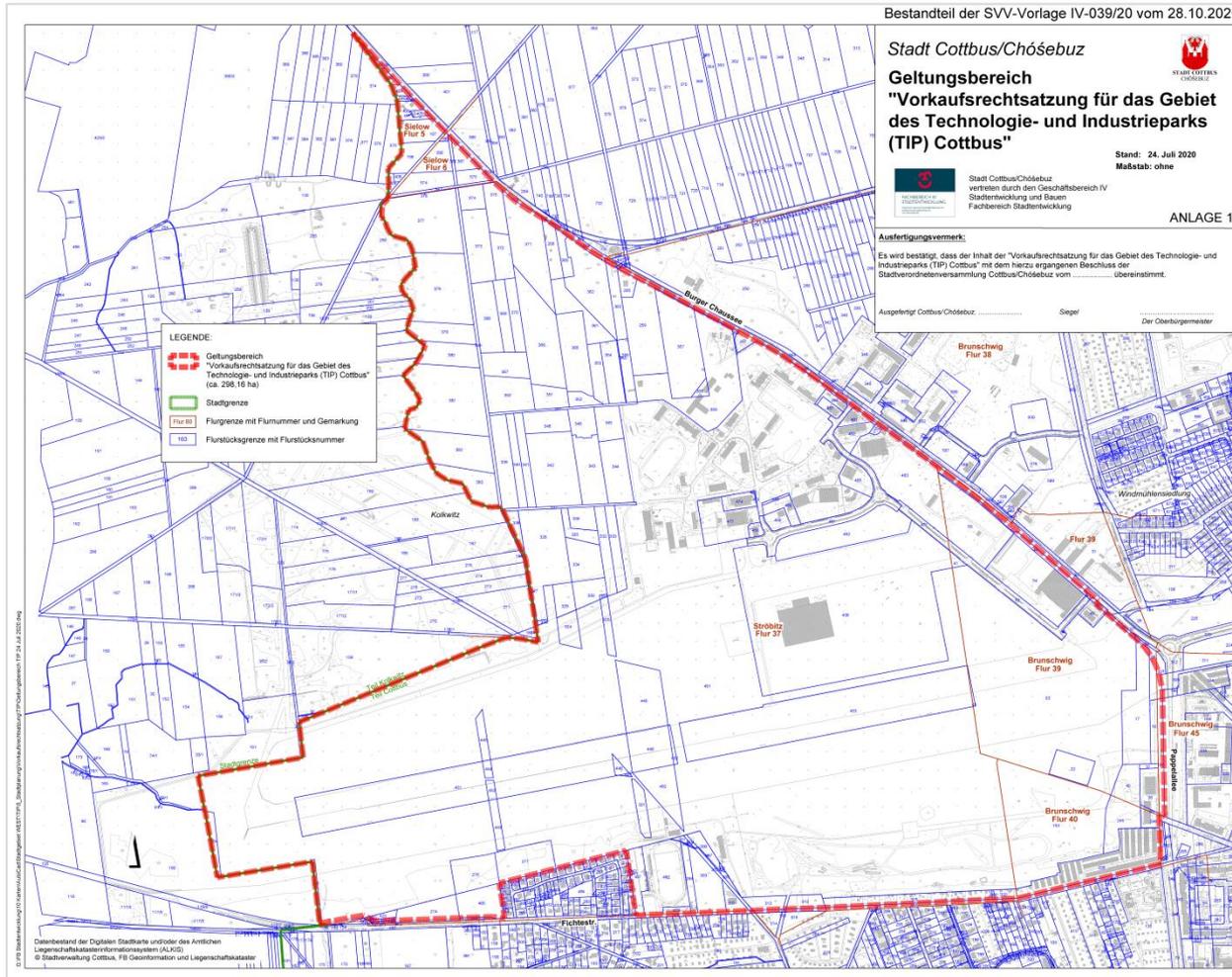


STADT COTTBUS
CHÓSEBUŽ

Vorkaufsrechtssatzung TIP

Satzung und Rechtsgrundlage

www.cottbus.de/bauplanung



➤ der Geltungsbereich der Satzung umfasst insgesamt **ca. 298,16 ha** und aktuell 189 Flurstücke (vollständig oder teilweise)

➤ der Betrachtungsraum ist im Vgl. zum Geltungsbereich des B-Plans weiter gefasst (pot. Flächen für A-&E-Maßnahmen)

Stadt Cottbus/Chósebuž : Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung TIP [Stand 24. Juli 2020].

Informationsveranstaltung | 18.01.2021





STADT COTTBUS
CHÓSEBUS

Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

< Stadtentwicklung

Amtliche Bekanntmachungen, öffentliche Beteiligungen und Satzungen zur Stadtplanung



In diesem Bereich stellen wir Ihnen die Unterlagen aller aktuellen Auslegungen von Bebauungsplanentwürfen und die Dokumente zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung. Zudem werden hier Vorkaufsrechtsatzungen nach dem Baugesetzbuch veröffentlicht. Seit Oktober 2018 werden auch die

archivierten Dokumente bereitgestellt.

12.12.2020

Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet der ehemaligen Albert-Zimmermann-Kaserne (TIP Nord)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus hat in ihrer Sitzung am 25.11.2020 für das Gebiet der ehemaligen Albert-Zimmermann-Kaserne (TIP Nord) die Satzung über das besondere ... >

Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet des Technologie- und Industrieparks (TIP)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus hat in ihrer Sitzung am 25.11.2020 für das Gebiet des Technologie- und Industrieparks (TIP) die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ... >

Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich der zukünftigen Seevorstadt Cottbuser Ostsee

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus hat in ihrer Sitzung am 25.11.2020 für den Bereich der zukünftigen Seevorstadt Cottbuser Ostsee die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ... >

Einsichtnahme und Auskunft erhalten Sie:

- Über die Website der Stadt
- während der Sprechzeiten –
Technisches Rathaus
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus/Chósebus
Fachbereich Stadtentwicklung
- Aufgrund der derzeitigen
Situation: telefonische
Voranmeldung
Tel.: 0355/612 4151 oder
– im persönlichen Gespräch

www.cottbus.de/bauplanung



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Vorkaufsrechtsatzung Seedorstadt

< Stadtentwicklung

Amtliche Bekanntmachungen, öffentliche Beteiligungen und Satzungen zur Stadtplanung



In diesem Bereich stellen wir Ihnen die Unterlagen aller aktuellen Auslegungen von Bebauungsplanentwürfen und die Dokumente zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung. Zudem werden hier Vorkaufsrechtsatzungen nach dem Baugesetzbuch veröffentlicht. Seit Oktober 2018 werden auch die archivierten Dokumente bereitgestellt.

12.12.2020

Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet der ehemaligen Albert-Zimmermann-Kaserne (TIP Nord)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat in ihrer Sitzung am 25.11.2020 für das Gebiet der ehemaligen Albert-Zimmermann-Kaserne (TIP Nord) die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ... >

Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet des Technologie- und Industrieparks (TIP)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat in ihrer Sitzung am 25.11.2020 für das Gebiet des Technologie- und Industrieparks (TIP) die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ... >

Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich der zukünftigen Seedorstadt Cottbuser Ostsee

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat in ihrer Sitzung am 25.11.2020 für den Bereich der zukünftigen Seedorstadt Cottbuser Ostsee die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ... >

Einsichtnahme und Auskunft erhalten Sie:

- während der Sprechzeiten – **(Bitte beachten aktuell stark eingeschränkt!)**
- Technisches Rathaus
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus/Chósebuz
Fachbereich Stadtentwicklung
- Telefonische Voranmeldung
Tel.: 0355/612 4151

Vielen Dank

www.cottbus.de/bauplanung