WiR! Mühlenbecker Land
LEISTE HENTSCHEL OHME SCHUMANN TIRADO

ANLAGE ZUM BESCHLUSSANTRAG

Orientierungshilfe: Wie andere Kommunen ihr Vorkaufsrecht nutzen

Drei Modelle als Anregung für das Konzept der Verwaltung. Die Modelle schließen sich nicht aus und lassen sich kombinieren. Für Modell 3 sind Beispiele aus Brandenburg mit Fundstellen aufgeführt. Stand der Recherche: 22.10.2026. Die genannten Satzungen sind im Ortsrecht der jeweiligen Kommune auf deren Website veröffentlicht, die Gesetzestexte unter gesetze-im-internet.de. Auf Wunsch stellt die Fraktion die Dokumente zur Verfügung.

Ausgangslage in Mühlenbecker Land: Die Gemeinde beschreibt das Vorkaufsrecht auf ihrer Website selbst als Möglichkeit, frühzeitig bodenordnend einzugreifen und gemeindliche Planungen zu sichern; Negativzeugnisse stellt der Fachbereich Bauen aus. Die Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans weist in Kapitel 3.4.9 darauf hin, dass dessen Darstellungen Grundlage für Vorkaufsrechte nach den §§ 24 und 25 BauGB sein können. Fundstelle: Website der Gemeinde Mühlenbecker Land (muehlenbecker-land.de), Rubrik „Wo finde ich was A-Z“, Stichwort „Vorkaufsrecht“.

Modell 1: Vorlage aller Verkaufsfälle

Jeder der Gemeinde mitgeteilte Grundstückskaufvertrag wird dem Gremium vorgelegt, das über Ausübung oder Verzicht entscheidet. Die Verwaltung bereitet nur vor.

Stärken: größtmögliche Transparenz, kein Fall geht unbemerkt durch. Grenzen: hoher Aufwand, viele Vorlagen ohne bestehendes Vorkaufsrecht, Fristdruck bei Sitzungsabständen von rund neun Wochen und in der Sommerpause.

Modell 2: Kriterien-Filter mit gezielter Vorlage

Die Verwaltung prüft jeden Fall anhand eines festen Kriterienkatalogs und legt nur die Fälle vor, in denen eine Ausübung in Betracht kommt. Über alle übrigen Fälle wird das Gremium regelmäßig in einer Übersicht informiert.

Stärken: Gremium befasst sich nur mit relevanten Fällen, fristsicher, überschaubarer Aufwand.
Grenzen: Qualität hängt am Kriterienkatalog; ohne regelmäßige Übersicht weniger Transparenz.

Modell 3: Vorkaufsrechtssatzung für Entwicklungsbereiche

Die Gemeinde erweitert ihr Vorkaufsrecht gezielt per Satzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB für Gebiete, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Nach Nr. 2 sind auch bebaute Grundstücke erfasst.

Kommune	Ausgestaltung	Einordnung	Fundstelle
Stadt Hohen Neuendorf (Oberhavel, Nachbarkommune)	Die Stadt veröffentlicht neun Vorkaufsrechtssatzungen, darunter nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Sicherung und Weiterentwicklung des Schulstandorts Rote Schule (SVV 27.03.2013); Flächen für Rad- und Gehwege an der Schönfließer Straße/L 171 (SVV 22.05.2014); Gebiet nördlich der Bahnlinie (SVV 16.12.2021); Zuwegung zu einem geplanten Sportplatzstandort auf dem Gebiet von Mühlenbecker Land, Gemarkung Schönfließ: Vorkaufsrecht an den Flächen der Verlängerung der Brückenstraße im Stadtteil Bergfelde (SVV 25.03.2010).	Direkte Nachbarschaft; zeigt den gezielten Einsatz für Schule, Wege und Sport, auch für ein Vorhaben auf unserem Gemeindegebiet.	Website der Stadt Hohen Neuendorf (hohen-neuendorf.de), Bauen und Wirtschaft, Stadtplanung, Weitere städtebauliche Satzungen; Sportplatz-Satzung bekannt gemacht im Amtsblatt Hohen Neuendorf 05/2010
Neuenhagen bei Berlin (Märkisch-Oderland)	Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, beschlossen von der Gemeindevertretung am 15.04.2021. Sie benennt konkrete Flurstücke mit Verwendungszweck: Grünflächen nach Grünordnungsplan, Fuß- und Radwege auf einer früheren Kleinbahntrasse sowie landwirtschaftliche Flächen als Ausgleichsflächen für künftige Bebauungspläne.	Vergleichbare Umlandgemeinde im Berliner Speckgürtel; zeigt auch die Sicherung von Ausgleichsflächen. Im Ortsrecht der Gemeinde weiterhin aufgeführt (Abruf 22.10.2026).	Ortsrecht der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (neuenhagen-bei-berlin.de), Rubrik Satzungen: Vorkaufsrechtsatzung vom 15.04.2021
Rüdersdorf bei Berlin (Märkisch-Oderland)	Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vom 26.02.2009 für eine konkrete Fläche, um dort eine öffentliche Grünfläche mit Parkanlage, Badeplatz, Spiel- und Sportplatz zu entwickeln.	Beispiel für eine eng gefasste, zweckgebundene Satzung.	Ortsrecht der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin (ruedersdorf.de), Rubrik Satzungen: Vorkaufsrechtssatzung Hennickendorf vom 26.02.2009

Stärken: erfasst auch Flächen, für die kein allgemeines Vorkaufsrecht besteht, insbesondere im Innenbereich; schafft Planungssicherheit. **Grenzen:** setzt konkrete städtebauliche Absichten für das Gebiet voraus; Satzungsverfahren erforderlich.

Rechtlicher Rahmen in Kürze

Ein allgemeines Vorkaufsrecht besteht nur in den Fallgruppen des § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB, etwa bei Flächen für öffentliche Zwecke im Bebauungsplan (Nr. 1), unbebauten Außenbereichsflächen mit Wohnbaudarstellung im Flächennutzungsplan (Nr. 5) oder unbebauten Grundstücken in Gebieten, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können (Nr. 6). Im Fall der Nr. 5

kann es nach § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB bereits ab dem bekannt gemachten Beschluss zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans ausgeübt werden, wenn nach dem Stand der Planung eine solche Darstellung zu erwarten ist. Ob diese Voraussetzungen im FNP-Verfahren von Mühlenbecker Land vorliegen, sollte die Verwaltung im Konzept darstellen.

Die Ausübung setzt voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit sie rechtfertigt; der Verwendungszweck ist anzugeben (§ 24 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB). Die Frist beträgt drei Monate nach Mitteilung des Kaufvertrags (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Besteht kein Vorkaufsrecht oder wird es nicht ausgeübt, ist auf Antrag unverzüglich ein Zeugnis auszustellen (§ 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB).