Beschlussantrag

Einreicher/ Antragsteller:
Fraktion WiR! Leiste, Hentschel, Ohme, Schumann, Tirado

Datum:	28. Oktober 2026
eingereicht wie*:	Als Original

eingereicht bei wem: GV-Vorsitzender Mario Müller

Sitzung am:	07.12.2026 (Gemeindevertretung)
Gremium*:	Ausschuss für Bauen und Umwelt (Vorberatung, 16.11.2026) Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität und gemeindliche Entwicklung (Vorberatung, 17.11.2026) Hauptausschuss (24.11.2026) Gemeindevertretung (Beschluss, 07.12.2026)
Öffentlichkeitsstatus*:	öffentlich

Prüfauftrag und Konzept zur strategischen Nutzung der gemeindlichen Vorkaufsrechte

Beschlusstext

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, wie die gemeindlichen Vorkaufsrechte nach den §§ 24 ff. BauGB künftig systematisch für eine langfristige Gemeindeentwicklung genutzt werden können, und der Gemeindevertretung hierzu spätestens sechs Monate nach Beschlussfassung ein Konzept vorzulegen. Das Konzept enthält einen Entwurf zur Änderung der Hauptsatzung, der die Zuständigkeit für Ausübung und Nichtausübung von Vorkaufsrechten regelt. Die Fachausschüsse, die Ortsbeiräte und die Fraktionen werden in die Erarbeitung einbezogen.
2. Das Konzept beantwortet insbesondere folgende Fragen:

Fraktionsmitglieder
Patrick Leiste
Dennis Hentschel
Joana Ohme
Patrick Schumann
Loreen Tirado

Fraktionsvorsitzender
Patrick Schumann

Stellvertretung
Joana Ohme
Dennis Hentschel

Fraktions-E-Mail
info@wir-mbl.de

Social Media
@wir.muehlenbeckerland

wir-mbl.de

a) Wie werden die der Gemeinde mitgeteilten Kaufverträge geprüft, und nach welchen Kriterien kommt eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht?

b) Wie werden Hauptausschuss und Gemeindevertretung entsprechend den Wertgrenzen des § 14 der Hauptsatzung an der Entscheidung über Ausübung oder Nichtausübung beteiligt, sodass die Nichtausübung nicht allein durch die Verwaltung erklärt wird, und wie wird dabei die Frist von drei Monaten nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten, auch in sitzungsfreien Zeiten wie der Sommerpause, etwa durch Sondersitzungen mit verkürzter Ladungsfrist, Eilentscheidungen oder eine Übertragung auf den Hauptausschuss?

c) Für welche Gebiete kommen Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB in Betracht?

d) Wie können Ankäufe finanziert werden, etwa über einen jährlichen Haushaltsansatz oder einen Grundstücksfonds? Inwieweit lassen sich die Kosten durch die Ausübung zum Verkehrswert (§ 28 Abs. 3 BauGB), die Ausübung zugunsten Dritter (§ 27a BauGB) oder Abwendungsvereinbarungen (§ 27 BauGB) senken? Welcher personelle Aufwand entsteht, gemessen an der Zahl der Kaufverträge, die der Gemeinde in den Jahren 2024 bis 2026 mitgeteilt wurden, und dem Anteil der Fälle, in denen ein Vorkaufsrecht bestand?

e) Für welche Flächen besteht aufgrund des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans bereits ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 in Verbindung mit Satz 3 BauGB?

f) Wie werden die Ortsbeiräte über Vorkaufsfälle in ihrem Ortsteil unterrichtet, und in welchen Fällen sind sie vor der Ausübung zu hören?

3. Bis zur Beschlussfassung über das Konzept unterrichtet der Bürgermeister die Mitglieder des Hauptausschusses gemäß § 13 Abs. 4 der Hauptsatzung schriftlich und vertraulich über jede beabsichtigte Nichtausübung eines Vorkaufsrechts. Die Nichtausübung wird frühestens zwei Wochen nach der Unterrichtung erklärt. Die Unterrichtung enthält Lage und Größe des Grundstücks, den Tatbestand des Vorkaufsrechts und das Fristende; die Namen der Vertragsparteien sind nicht erforderlich.

Fraktionsmitglieder
Patrick Leiste
Dennis Hentschel
Joana Ohme
Patrick Schumann
Loreen Tirado

Fraktionsvorsitzender
Patrick Schumann

Stellvertretung
Joana Ohme
Dennis Hentschel

Fraktions-E-Mail
info@wir-mbl.de

Social Media
@wir.muehlenbeckerland

wir-mbl.de

Begründung

Grund und Boden sind die knappste Ressource der Gemeindeentwicklung. Wer heute keine Flächen sichert, kann morgen weder Kita, Schule, Jugendklub, Sportfläche noch Grünzug planen, ohne zu Höchstpreisen nachzukaufen oder auf Projekte zu verzichten. Das Baugesetzbuch gibt der Gemeinde dafür ein wirksames Instrument: Bei den in § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Grundstücken steht ihr ein Vorkaufsrecht zu, und nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann sie in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht zusteht. Ziel dieses Antrags ist es, dieses Instrument systematisch und langfristig zu nutzen, statt Verkaufsfälle einzeln und ohne politische Beteiligung abzuwickeln.

Bislang regelt die Hauptsatzung das Vorkaufsrecht nicht ausdrücklich, und über die Nichtausübung werden die Gremien nicht unterrichtet. Nach § 13 Abs. 3 der Hauptsatzung sind Angelegenheiten von außergewöhnlicher finanzieller Tragweite oder erheblicher kommunalpolitischer Bedeutung jedoch keine Geschäfte der laufenden Verwaltung. Die Entscheidung, ob die Gemeinde eine Fläche dauerhaft für ihre Entwicklung sichert oder darauf verzichtet, gehört in diese Kategorie. Das Konzept soll die Wertgrenzen des § 14 der Hauptsatzung auf die Ausübung und Nichtausübung von Vorkaufsrechten übertragen, Fälle unterhalb der Wertgrenzen regeln und dies in einem Entwurf zur Änderung der Hauptsatzung festhalten. Bis dahin stellt Ziffer 3 sicher, dass kein Verzicht erklärt wird, ohne dass der Hauptausschuss vorher davon weiß.

Das Verfahren ist praktikabel. Seit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 beträgt die Ausübungsfrist drei Monate nach Mitteilung des Kaufvertrags (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Bei etwa neun Wochen zwischen den Sitzungen lässt sich das mit einem festen Fristenplan im regulären Sitzungsrhythmus abbilden. Für die längeren sitzungsfreien Zeiten, insbesondere die Sommerpause, braucht es eine eigene Regelung; auch das soll das Konzept leisten. Fälle ohne Vorkaufsrecht bleiben unberührt: Hier stellt die Verwaltung nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB weiterhin unverzüglich ein Zeugnis aus. Da das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, und der Verwendungszweck anzugeben ist (§ 24 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB), ist ein an die Bauleitplanung anknüpfender Kriterienkatalog zugleich Voraussetzung für rechtssichere Entscheidungen. Die Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans weist selbst darauf hin,

WiR!

Fraktionsmitglieder
Patrick Leiste
Dennis Hentschel
Joana Ohme
Patrick Schumann
Loreen Tirado

Fraktionsvorsitzender
Patrick Schumann

Stellvertretung
Joana Ohme
Dennis Hentschel

Fraktions-E-Mail
info@wir-mbl.de

Social Media
@wir.muehlenbeckerland

wir-mbl.de

dass dessen Darstellungen Grundlage für Vorkaufsrechte sein können. Für unbebaute Flächen im Außenbereich, die als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen, kann das nach § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB schon während des laufenden Verfahrens gelten.

Andere Kommunen zeigen unterschiedliche Wege: Einige legen alle Kaufverträge dem Gremium vor, andere filtern nach Kriterien und legen nur die relevanten Fälle vor, wieder andere sichern Entwicklungsbereiche gezielt über Vorkaufsrechtssatzungen. Unsere Nachbarstadt Hohen Neuendorf nutzt dieses Instrument seit Jahren, unter anderem zur Sicherung eines Schulstandorts und von Flächen für Rad- und Gehwege. Diese Modelle sind in der Anlage zusammengestellt, für die Vorkaufsrechtssatzungen mit Beispielen und Quellen. Die Anlage dient als Orientierungshilfe und ist nicht abschließend; Wahl und Ausgestaltung des Modells sind Gegenstand des Konzepts. Wir wollen das Konzept ausdrücklich gemeinsam mit der Verwaltung entwickeln, damit es fachlich tragfähig und im Alltag umsetzbar ist. Ein Vorkaufsrecht ohne Geld bleibt allerdings wirkungslos; deshalb gehört die Frage der Finanzierung zwingend dazu.

Finanzielle Auswirkungen: Der Prüfauftrag verursacht Verwaltungsaufwand, aber keine unmittelbaren Ausgaben. Über Haushaltsmittel für Ankäufe entscheidet die Gemeindevertretung erst auf Grundlage des Konzepts.

Fraktion WiR! Leiste, Hentschel, Ohme, Schumann, Tirado
in der Gemeindevertretung Mühlenbecker Land

gez. Patrick Schumann
Fraktionsvorsitzender

Fraktionsmitglieder
Patrick Leiste
Dennis Hentschel
Joana Ohme
Patrick Schumann
Loreen Tirado

Fraktionsvorsitzender
Patrick Schumann

Stellvertretung
Joana Ohme
Dennis Hentschel

Fraktions-E-Mail
info@wir-mbl.de

Social Media
@wir.muehlenbeckerland

wir-mbl.de