

Hansestadt Salzwedel
Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
Gemäß § 25 Abs. 1 Nr.2 Baugesetzbuch
Mahlsdorf „Neuer Feuerwehrstandort“



Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394) i.V. mit § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, wurde folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vom Stadtrat Hansestadt Salzwedel in der Sitzung am 26.02.2025 beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung

Auf den von der Satzung betroffenen Grundstücken soll ein neuer Feuerwehrstandort für die Ortschaft Mahlsdorf ermöglicht werden. Die Satzung dient somit der Sicherung des Brandschutzes gemäß Brandschutzbedarfsplan der Hansestadt Salzwedel vom 29.06.2023. Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Hansestadt Salzwedel ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2 Festsetzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

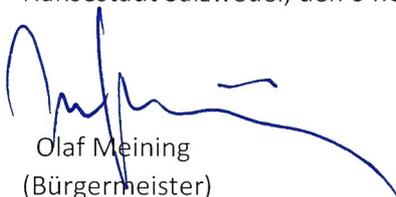
Flurstück	Flur	Gemarkung	Größe
57	7	Mahlsdorf	4.387 m ²
58	7	Mahlsdorf	112 m ²

Der Geltungsbereich ergibt sich nochmals aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

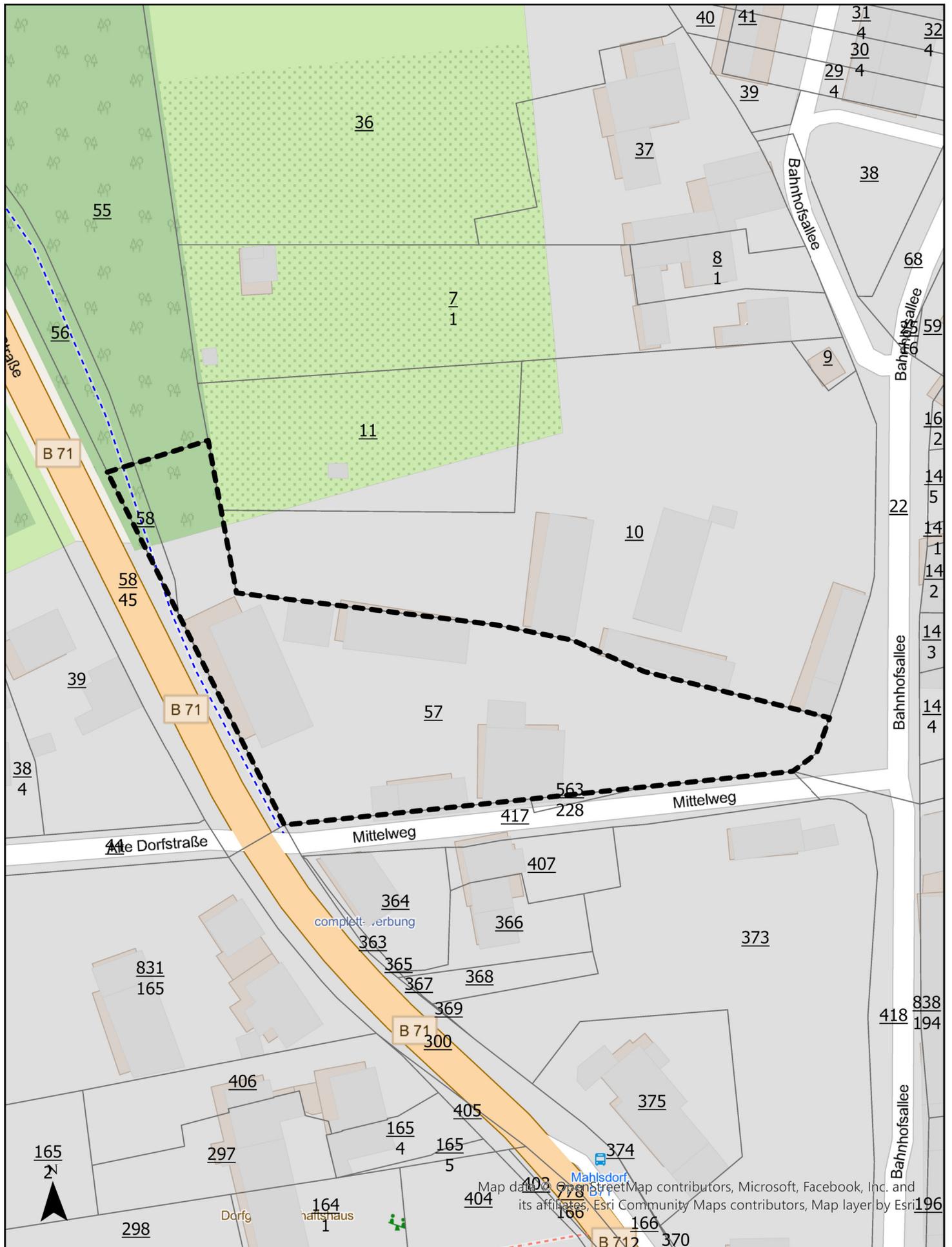
§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hansestadt Salzwedel, den 04.04.2025


Olaf Meining
(Bürgermeister)

Anlage zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht Mahlsdorf "Neuer Feuerwehrstandort"



Hansestadt Salzwedel
Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
Gemäß § 25 Abs. 1 Nr.2 Baugesetzbuch
Mahlsdorf „Neuer Feuerwehrstandort“



Begründung

1. Lage und Situation des Satzungsgebietes

Der ca. 4.499 m² große Bereich befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Mahlsdorf. Es grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 71, den Mittelweg und der Bahnhofsstraße, die in Richtung Norden auf die Benkendorfer Straße (Landesstraße 15) mündet.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

Flurstück	Flur	Gemarkung	Größe
57	7	Mahlsdorf	4.387 m ²
58	7	Mahlsdorf	112 m ²

Der Geltungsbereich ergibt sich nochmals aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

2. Anlass und Ziel der Satzung

Die Hansestadt Salzwedel beabsichtigt im Norden der Ortschaft Mahlsdorf ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Hintergrund für diese Maßnahme ist, dass das alte Feuerwehrgerätehaus nicht mehr den aktuellen Normen und der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) entspricht. Das Gebäude kann aufgrund der örtlichen Begebenheit und aus Platzgründen dahingehend auch nicht mehr dementsprechend ertüchtigt werden.

Der Brandschutzbedarfsplan der Hansestadt Salzwedel wurde am 29.06.2023 vom Stadtrat beschlossen. In diesem Plan sind die Hauptgefahrenschwerpunkte im Stadtgebiet untersucht und bewertet worden. Ergebnis ist, dass ein neuer Standort für einen Neubau so dicht wie irgend vertretbar an die Ortslage Mahlsdorf gesucht werden sollte. Zudem ist die Bundesstraße 71 eine wichtige An- und Abfahrtsroute für überörtliche Hilfe und sollte von dem neuen Standort aus schnell erreicht werden. Bei einer mittigen Positionierung in der Ortslage werden die Ortsteile Liesten und Depekolk nicht mehr erreicht (die Verbesserung für Altensalzwedel, Saalfeld und Quadendambeck sind nicht Ziel der Maßnahme: kein Gebiet der Einheitsgemeinde Salzwedel). Eine Verlagerung an den Ortsrand Mahlsdorf, an die Landesstraße 15 verbessert zudem zumindest teilweise die Erreichbarkeit in Richtung Liesten.

Fazit ist, dass das schon seit etlichen Jahren nicht mehr genutzte Grundstück die idealen Voraussetzungen wie z.B. Erreichbarkeit und Größe für einen neuen Feuerwehrstandort hat. Einzelne Bestrebungen das Grundstück zu erwerben sind leider in der Vergangenheit erfolglos geblieben. Mit dieser Satzung verschafft sich die Stadt die Möglichkeit bei einem Verkauf ein Vorkaufsrecht.

3. Inhalte und allgemeine Auswirkungen der Satzung

Inhalt der Satzung ist das besondere Vorkaufsrecht auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Anlass der Satzung ist erforderlich, da ein entsprechendes Sicherungsbedürfnis der Grundstücke besteht.

Eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht kann durch eine Stadt beschlossen werden, wenn z.B. städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden oder zu einer Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. In diesem Fall zieht die Hansestadt eine städtebauliche Maßnahme in Betracht indem die bereits vor zwei Jahren beschlossenen Ziele des Feuerwehrbedarfsplans umgesetzt werden sollen. Durch das besondere Vorkaufsrecht ist es der Hansestadt Salzwedel möglich, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes, die genannten unbebauten und bebauten Grundstücke im Satzungsgebiet zu erwerben.

Mit dieser Satzung steht der Hansestadt nach Maßgabe des § 25 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken ein Vorkaufrecht zu.

Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes kommt ein Kaufvertrag zwischen dem verpflichteten (Verkäufer) und der Hansestadt Salzwedel zustande. Rechtsgrundlage ist § 28 Abs. 2 BauGB. Das Vorkaufsrecht der Hansestadt hat Vorrang vor bestehenden privaten Vorkaufsrechten.

Für den Fall, dass der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis deutlich, also spekulativ, überschreitet, bietet das Gesetz (§ 28 Abs. 3 BauGB) die Möglichkeit, den von der Gemeinde zu zahlenden Betrag auf den Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes zu begrenzen. Der Verkäufer kann in diesem Fall von dem Verkauf zurücktreten.

Daneben besteht nach dem Gesetz für die Erwerberin bzw. den Erwerber des Grundstücks die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht der Hansestadt abzuwenden, wenn die Voraussetzungen des § 27 BauGB vorliegen. Dies ist gem. dieser Satzung der Fall, wenn ein Neubau eines Feuerwehrgerätehauses binnen angemessener Frist umgesetzt wird. Diese Maßnahme erscheint aber sehr unwahrscheinlich.

4. Verfahren und Bekanntmachung

Abgesehen von § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB enthält das Baugesetzbuch keine Vorschriften zum Erlass der Vorkaufsrechtssatzung. Der Satzungsbeschluss richtet sich demnach nach den allgemeinen Regelungen zu Erlass von Gemeindecaputungen und hier nach § 8 Kommunalverfassungsgesetz und den ebenso nach diesem Gesetz vorgesehenen Vorberatungen und Anhörungen in den kommunalpolitischen Gremien der Hansestadt.

Danach wurden die Satzungen und die damit verbundenen Auswirkungen im Ortschaftsrat Mahlsdorf, im Ausschuss für Ökologie, Stadtmarketing und Stadtentwicklung und im Hauptausschuss vorberaten und erörtert.

Die abschließende Beschlussfassung erfolgte im Stadtrat am xx.xx.2025. Die Bekanntmachung der Satzung und des dazu gehörenden Lageplanes erfolgt gem. Hauptsatzung. Mit Erscheinen erhält sie dann Rechtskraft. Ab diesem Tag steht dann der Hansestadt Salzwedel bei Verkauf eines der betroffenen Grundstücke ein Vorkaufrechtsrecht zu.