



Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung)

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) und § 19 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Art. 33 Thüringer Gesetz zur Änderung verwaltungsrechtlicher Vorschriften im Jahr 2024 vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277), hat der Gemeinderat der Gemeinde Amt Wachsenburg in seiner Sitzung am 26.03.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Städtebauliche Maßnahme

- (1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet der Gemeinde Amt Wachsenburg, steht der Gemeinde an den Grundstücken die in dem in § 2 bezeichneten Geltungsbereich liegen, ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung umfasst die nachfolgend genannten Grundstücke:
 - a) Gemarkung Ichtershausen, Flur 2, Flurstück-Nr. 493/11;
 - b) Gemarkung Ichtershausen, Flur 1, Flurstück-Nr. 332/2;
 - c) Gemarkung Ichtershausen, Flur 1, Flurstück-Nr. 332/6;
 - d) Gemarkung Ichtershausen, Flur 1, Flurstück-Nr. 332/7;
 - e) Gemarkung Ichtershausen, Flur 5, Flurstück-Nr. 916/2.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung steht der Gemeinde Amt Wachsenburg nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des Gesetzes zu.
- (2) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers oder des Notars ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4

Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Begründung

Zu § 2 Abs.1 Buchst. a)

Das Vorkaufsrecht ist erforderlich, weil im Bereich des Flurstücks 493/11 städtebauliche Missstände bestehen, hinsichtlich deren Behebung die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Erwägung zieht. So soll entsprechend der umgebenden prägenden Bebauung die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus erfolgen sowie die Wohnumfeldverbesserung für den Bestand. In diesem Zusammenhang soll am südlichen Rand der Flurstücke entlang dem Flurstück 493/17 eine öffentliche Zuwegung zur Erschließung der Flurstücke 493/12 bis 493/16 entstehen.

Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, Flächen oder Teilflächen zur Nutzung der genannten Einrichtungen zu erwerben, gegebenenfalls mit städtebaulicher Konzeption oder gemeindlicher Bauleitplanung.

Zu § 2 Abs.1 Buchst. b) bis d)

Die Sicherung des Vorkaufsrechtes ist erforderlich, weil im Bereich der Flurstücke 332/2, 332/6, 332/7, städtebauliche Missstände bestehen, hinsichtlich deren Beseitigung die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Erwägung zieht.

Die Gemeinde Amt Wachsenburg hat zuletzt in den Jahren 2016/2017 im Rahmen der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes diese Missstände aufgegriffen. So heißt es hier unter Punkt 4.4 „Städtebauliche Missstände“ (S. 82 ff.), dass das Sanierungsgebiet „Ortskern Ichtershausen noch erhebliche städtebauliche Missstände aufweist. Ziel ist die Beseitigung bzw. Verringerung dieser Missstände zur Förderung der städtebaulichen Qualität.

Zudem befinden sich die Grundstücke im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Gera“.

Das Vorkaufsrecht soll die Gemeinde in die Lage versetzen, zur Vermeidung der vielfach erheblichen nachteiligen Folgen von Überschwemmungen, die aufgrund klimatischer Veränderungen voraussichtlich zunehmen werden, die entsprechenden Flächen zu erwerben und damit langfristig vorzusorgen.

Ziel der Ausübung des Vorkaufsrechtes an diesen Grundstücken ist daher auch der vorbeugende Hochwasserschutz zum Wohle der Allgemeinheit.

Zu § 2 Abs.1 Buchst. b) bis d)

Das Vorkaufsrecht ist erforderlich, weil im Bereich des Flurstücks 916/2 städtebauliche Missstände bestehen, hinsichtlich deren Behebung die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Erwägung zieht. Das Vorkaufsrecht ist erforderlich, weil Teilflächen sowohl für die Umstrukturierung und Änderung der tatsächlichen Nutzung und für eine Sicherung der Infrastruktur (Erschließungs-, Straßen- und Wegenetz) nach derzeitigem Planungsstand als öffentliche Erschließungsflächen oder als Flächen für öffentliche Einrichtungen benötigt wird.

Ichtershausen, 07.07.2025

Sebastian Schiffer
Bürgermeister

-Siegel