

**Betreff:** Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

hier: Stadtumbaugebiet „Hungen-Kernstadt“, Vorkaufsrecht

**Bezug:** Ergänzung zur Stellungnahme vom 11.04.2023

## Stellungnahme

Mit Stellungnahme vom 11.04.2023 wird die Möglichkeit der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes im Geltungsbereich einer (noch zu beschließenden) Stadtumbausicherungssatzung gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB dargelegt. Das allgemeine Vorkaufsrecht als Vorkaufsrecht per Gesetz bedingt im vorliegenden Fall also den Beschluss einer Satzung.

Daneben besteht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, in Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen der Gemeinde ein (besonderes) Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Eine solche Satzung hat die Stadt Hungen im November 2007 für in der Satzung aufgeführte Grundstücke in der Gemarkung Hungen sowie in der Gemarkung Inheiden beschlossen.

Inwieweit die damalige Satzung, deren Erlass und Flächenbezug unmittelbar an städtebauliche Ziele und damit an konkrete Maßnahmen gebunden sein musste, um die gegenständlichen Flächen des Gewerbebetriebes Jackel räumlich erweitert werden kann, kann an dieser Stelle rechtlich nicht abschließend beurteilt werden.

Darüber hinaus ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Satzungs-vorkaufsrecht (besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB) nicht erforderlich, wenn der Gemeinde zu dem angestrebten Zweck bereits ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 zusteht.<sup>1</sup> Dies wäre bei Erlass einer Stadtumbausicherungssatzung nach § 171d Abs. 1 BauGB der Fall.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Sicherungszweck der Satzung gem. § 171d Abs. 1 Satz 1 BauGB vorrangig im Genehmigungsvorbehalt besteht: Nach Abs. 1 Satz 1 bedürfen im Satzungsgebiet die in § 14 BauGB bezeichneten Vorhaben der Genehmigung. Dies betrifft Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB einschließlich der Beseitigung baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen. Der Genehmigungsvorbehalt ist in

---

<sup>1</sup> Vgl. EZBK/Stock BauGB § 25 Rn. 21

diesem Fall ein weiteres Instrument zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich der Satzung.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte scheint für die im Stadtumbaugebiet „Hungen-Kernstadt“ liegenden Flächen des Gewerbebetriebes Jackel der Erlass einer – ein allgemeines Vorkaufsrecht begründenden - Stadtumbausicherungssatzung nach § 171d Abs. 1 BauGB geboten. Eine räumliche „Erweiterung“ der bestehenden Satzung aus dem Jahr 2007 wird aus vorgenannten Gründen nicht empfohlen.

Schwalbach am Taunus, den 02.05.2023

PLANERGRUPPE ROB  
Architekten + Stadtplaner



Folkert Rüttinger

Kopie: GSW