

**Satzung der Stadt Besigheim**  
**über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	01.10.2019	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.

Das von der Satzung umfasste Gebiet beinhaltet Flächen des ehemaligen Ziegelwerks Besigheim, die sich westlich und südlich der Luisenstraße befinden. Das Vorkaufsrecht ist erforderlich, um in diesem Bereich städtebauliche Maßnahmen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen in Betracht zu ziehen und das Quartier mit einer Größe von ca. 3,1 ha nachhaltig so zu entwickeln und neu zu strukturieren, dass die Aspekte einer ökologischen, ökonomischen und sozialen Stadtentwicklung verwirklicht werden können.

**II. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zu. Die Satzung wird mit folgendem Wortlaut beschlossen:

**Satzung der Stadt Besigheim**  
**über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**für das Gebiet westlich und südlich der Luisenstraße**

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Besigheim in öffentlicher Sitzung am 01.10.2019 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Vorkaufsrecht**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Besigheim in dem in § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu. Das besondere Vorkaufsrecht ist erforderlich, um in diesem Bereich städtebauliche Maßnahmen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen in Betracht zu ziehen und das Quartier mit einer Größe von ca. 3,1 ha nachhaltig so zu entwickeln und neu zu strukturieren, dass die Aspekte einer ökologischen, ökonomischen und sozialen Stadtentwicklung verwirklicht werden können.

## **§ 2 Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf folgende Grundstücke:  
Flst. Nr. 2145/1, 2115/11, 2115/10, 2115/7, 2116 und 2143/1 auf der Gemarkung Besigheim.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 20.09.2019, der als Anlage Teil dieser Satzung ist.

## **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Besigheim, den

Bühler

Bürgermeister

### **III. Begründung**

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2020-2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim sind die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt dargestellt. Im Gebiet „Ziegelwerk“ ist im Vorentwurf des FNP eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem ist das Gebiet Teil eines im Regionalplan festgesetzten Wohnbauschwerpunkts.

Das Gebiet der vorgeschlagenen Vorkaufsrechtssatzung befindet sich westlich und südlich der Luisenstraße und umfasst die Flächen des ehemaligen Ziegelwerks Besigheim. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zum Bahnhof und einer Größe von ca. 3,1 ha von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt.

Die Stadt beabsichtigt, das Areal des ehemaligen Ziegelwerks einer geordneten Wohnbebauung zuzuführen. Oberstes Ziel ist dabei die Flächen in das städtebauliche Gesamtumfeld zu integrieren und dabei die Aspekte der umliegenden Anwohner zu berücksichtigen.

Hierfür ist eine Vorkaufsrechtssatzung erforderlich. Zum einen können durch die Ausübung des Vorkaufsrechts Grundstücksverkäufe, die nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen stehen, verhindert werden. Zum anderen können in Vorbereitung der städtebaulichen Planung bereits im Frühstadium Grundstücke erworben werden, um die Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklung zu sichern und zu erleichtern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des ehemaligen Ziegelwerks Besigheim empfiehlt die Stadtverwaltung, für den im Abgrenzungsplan (Anlage 1 zur Vorlage 148/2019) dargestellten Bereich eine besondere Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

### **IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept**

#### Ortsbild/Siedlungsentwicklung

Eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung ist zu verfolgen. Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild,...

Eine intelligente und effiziente (Um)-Nutzung der zu Verfügung stehenden Flächen wird angestrebt.

### **V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Keine.