

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	13.04.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	27.04.2021

**Betreff:**

***Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler  
Planbereiche: 39.12 und 39.19***

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Kirchhofäcker" in Winnenden wird gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

### Begründung:

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler plant die Große Kreisstadt Winnenden die Realisierung eines Wohnquartiers mit bezahlbarem Wohnraum und einem Kinderhaus.

Das Gewann Untere Kirchhofäcker ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und anschließende Wohngebiete ("Obere Kirchhofäcker" und "Sport- und Freizeitbereich Hertmannsweiler") geprägt. Das Plangebiet ist eine Ortsrandarrondierung am südwestlichen Ortsrand von Hertmannsweiler. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Gewanns Untere Kirchhofäcker sicherzustellen und Erschwernisse oder Gefährdungen der späteren Umsetzung der städtebaulichen Planung im Gebiet zu vermeiden, ist dem Gebiet eine Vorkaufrechtssatzung aufzuerlegen.

In Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Damit soll die Stadt bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in die Lage versetzt werden, Grundstücke zu kaufen, um spätere Maßnahmen durchführen zu können.

Eine Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall sinnvoll und erforderlich, um bereits frühzeitig die Vorbereitung und Durchführung der künftigen städtebaulichen Gestaltung sicherzustellen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist so abgegrenzt, dass alle Grundstücke erfasst sind, die für eine künftige ganzheitliche städtebauliche Ordnung bzw. Neuordnung im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Kirchhofäcker“ erforderlich sind.

Auf Grundlage der Satzung kann die Stadt Winnenden, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, ein Vorkaufsrecht ausüben. Sobald die Stadt eine ordnungsgemäße Mitteilung über einen rechtswirksamen Kaufvertrag erhält, hat sie binnen einer zweimonatigen Frist zur prüfen, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sind und zu entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Stadt den zu bezahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Zur Bestimmung des Verkehrswertes des Bauerwartungslands im Gebiet wird ein Gutachten in Auftrag gegeben.

CO <sub>2</sub> -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung/ Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs an.

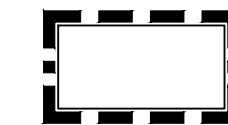
### Anlagen:

Lageplan für die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen  
Bebauungsplan "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler (Anlage 1a)

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplan  
"Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler (Anlage 1)

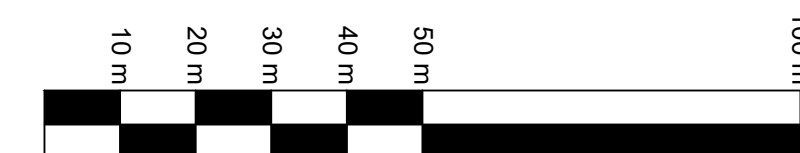
## Besondere Vorkaufsrechtssatzung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Kirchhofäcker"

Legende:

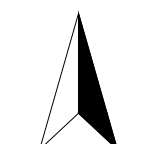


ca. 36.992 m<sup>2</sup>

Geltungsbereich

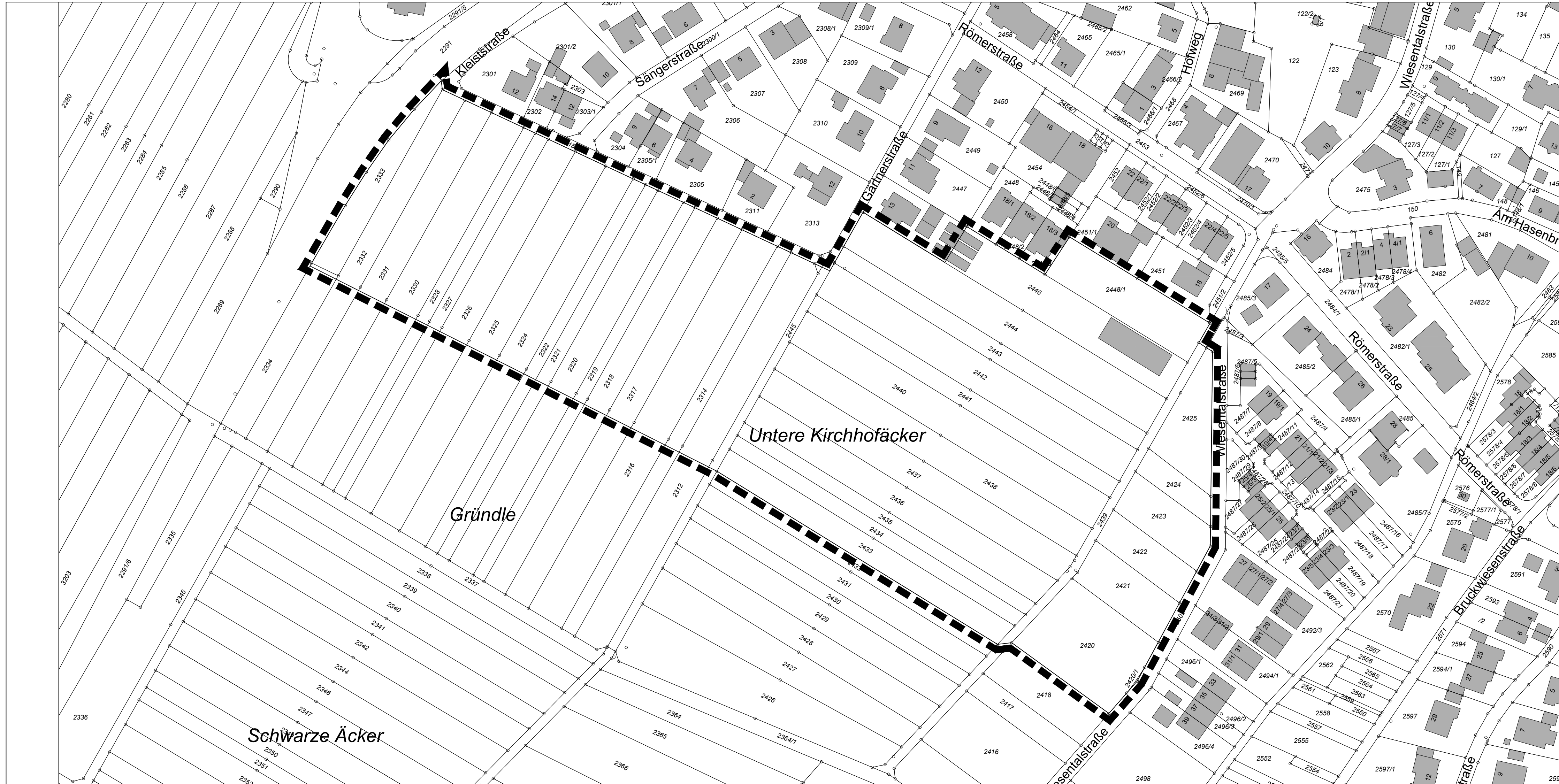


Maßstab im Original 1 : 1.000



Norden

Stadtentwicklungsamt



Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat auf Grund von

- § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

in seiner Sitzung am [...] folgende

## **S a t z u n g**

über das besondere Vorkaufsrecht  
**(Vorkaufsrechtssatzung)**  
gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
**für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Kirchhofäcker"**  
**in Winnenden-Hertmannsweiler, Planbereiche: 39.12 und 39.19**

erlassen.

### **§ 1**

#### **Zweck der Satzung**

- (1) Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler plant die Große Kreisstadt Winnenden die Realisierung eines Wohngebiets mit Kindertagesstätte.
- (2) Ziel der Stadt Winnenden ist es, bereits in einer frühen Planungsphase die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine Grundlage für bezahlbaren Wohnraum und Kinderbetreuung im Plangebiet zu schaffen. Durch die Vorkaufrechtssatzung soll daher eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der hierfür notwendigen Maßnahmen vermieden werden.
- (3) Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, steht der Stadt Winnenden in dem in § 2 dieser Satzung bezeichneten Gebiet, ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

### **§ 2**

#### **Geltungsbereich**

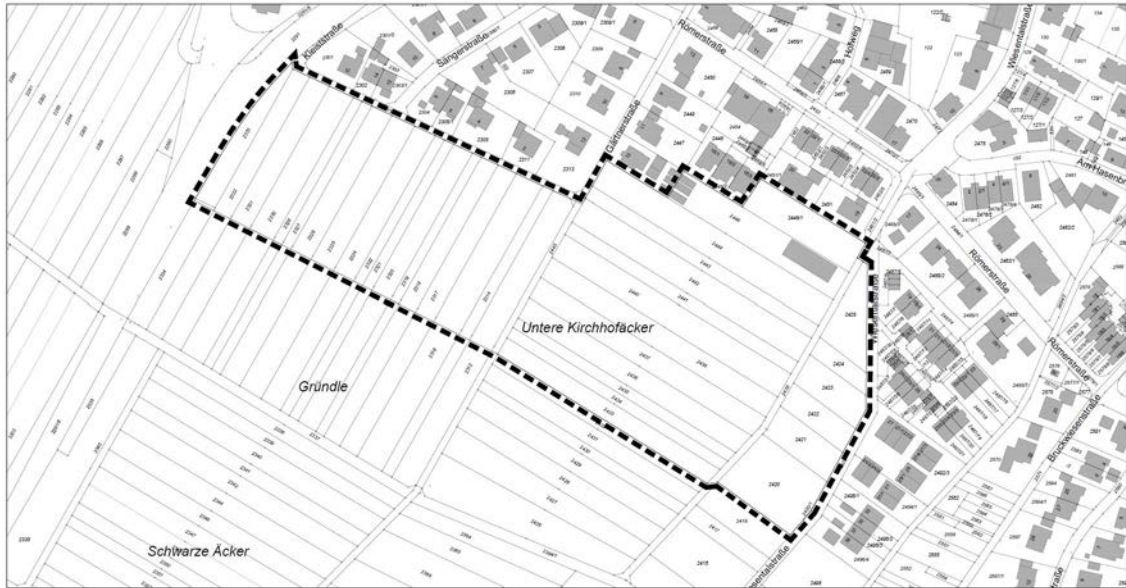
- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst ca. 3,69 ha und umfasst den Bereich der geplanten städtebaulichen Maßnahme mit dem Gewann Untere Kirchhofäcker zwischen der Stuttgarter Straße im Westen und der Wiesentalstraße im Osten. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstück in der Gemarkung Hertmannsweiler:

2333, 2420, 2420/1, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2448/1 und

Teilflächen von 2312, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2330, 2331, 2332, 2334, 2439, 2445.



- (2) Der Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist im nachfolgenden Lageplan verkleinert dargestellt.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

- (3) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 29.03.2021, Maßstab 1 : 1.000, mit unterbrochenen schwarzen Strichen umrandet, dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

### **A u s f e r t i g u n g**

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Winnenden, den [...]

Holzwarth  
Oberbürgermeister