

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	03.03.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	31.03.2020

**Betreff:**

***Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden***  
***Planbereiche: 21.02 und 21.03***

**Beschlussvorschlag:**

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

**Begründung:**

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden plant die Große Kreisstadt Winnenden die Realisierung eines Wohnquartiers mit modernen, innovativen Wohnformen und Mobilitätskonzepten sowie eines Kinderhauses, eines öffentlichen Spielplatzes und Retentionsflächen, angelegt als öffentlichen Grünflächen, die der Versickerung des Oberflächenwassers dienen.

Das Gewann Rot ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und anschließende Wohngebiete ("Adelsbach I" und "Wohnquartier Hungerberg Abschnitt "A" in Winnenden-Stadt") geprägt. Das Plangebiet bildet einen regionalen Wohnbauschwerpunkt. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Gewanns Rot 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 Vorkaufsrechtssatzung 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 sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans „Adelsbach II“ 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 zu 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.

**Anlagen:** Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden (Anlage 1)  
Lageplan für die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden (Anlage 1a)

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat auf Grund von

- § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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 "Adelsbach II"**  
**in Winnenden, Planbereich: 21.02 und 21.03**

erlassen.

### **§ 1**

#### **Zweck der Satzung**

- (1) Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden plant die Große Kreisstadt Winnenden die Realisierung eines Wohnquartiers mit gemischten Ausnutzungsmöglichkeiten und alternativen Wohnformen sowie eines Kinderhauses und eines großen Spielplatzes. Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 18.02.2019 den städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden zustimmend zur Kenntnis genommen.
- (2) Ziel der Stadt Winnenden ist es, bereits in einer frühen Planungsphase die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der hierfür notwendigen Maßnahmen zu vermeiden.
- (3) Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem in § 2 dieser Satzung bezeichneten Gebiet, erlässt die Stadt Winnenden diese Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken.

## § 2 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst ca. 8.86 ha und umfasst den Bereich der geplanten städtebaulichen Maßnahme zwischen dem Rotbachgraben um Süden, der Gemarkungsgrenze zu Leutenbach im Norden und dem Wohngebiet Hungerberg im Westen. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstück in der Gemarkung Winnenden:

6221, 6223, 6224, 6225, 6226/1, 6226/2, 6226/3, 6227, 6229, 6231, 6232, 6233, 6235, 6236, 6237, 6238, 6239, 6240, 6241, 6242, 6243, 6244/1, 6244/2, 6245, 6246, 6248, 6249, 6251, 6252/1, 6252/2, 6253/1, 6253/2, 6254, 6255, 6256, 6257, 6259, 6260, 6261, 6262 und Teilflächen von

3043, 3044, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3058, 3060, 3060/1, 3061, 3063, 3064, 3065, 3066/1, 3066/2, 3066/3, 3067, 3069, 3071, 3072, 3073, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084/1, 3084/2, 3085, 3086, 3088, 3089, 3091, 3092/1, 3092/2, 3093/1, 3093/2, 3094, 3095, 3096, 3097, 3099, 3100, 3101, 3102, 6244.

- (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 17.02.2020, Maßstab 1 : 1.000, mit unterbrochenen schwarzen Strichen umrandet, dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

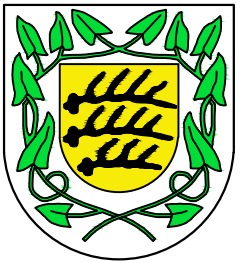
**A u s f e r t i g u n g**

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Winnenden, den

Holzwarth  
Oberbürgermeister



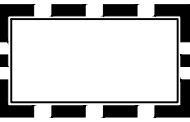


Große Kreisstadt Winnenden  
Rems-Murr-Kreis  
Gemarkung Winnenden

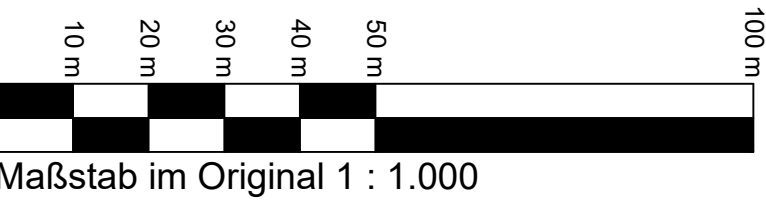
Besondere Vorkaufsrechtssatzung  
für den Geltungsbereich des  
künftigen Bebauungsplans  
"Adelsbach II"

in Winnenden  
Planbereiche: 21.02 und 21.03

Legende:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der besonderen Vorkaufsrechtssatzung

ca. 88.680 m<sup>2</sup>      Geltungsbereich



Gefertigt:  
Winnenden, den 17.02.2020

Stadtentwicklungsamt

