

# **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB**

## **Bereich „Ehemaliges Hofgut Ebenung“**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 06.05.2020 auf der Grundlage von § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37) m.W.v. 01.03.2020 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

### **§ 1 Begründung**

Nach § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) besteht für Gemeinden zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zu erlassen. Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört u.a. auch der Erhalt von Objekten von besonderer städtebaulicher Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde.

Ein solches Objekt stellt das ehemalige Hofgut im Ortskern von Ebenung dar. Heute befindet sich das Hofgut Ebenunger Straße 5 - 9 im Besitz verschiedener Eigentümerschaften, die ihre Gebäudeeinheiten zum Teil selbst bewohnen. Die städtebauliche Bedeutung des Hofguts für den Ortsteil Ebenung wird durch einen historisch einzigartigen und umfassenden Gewölbekeller verstärkt. Die markante bauliche Anordnung der einzelnen Gebäudeeinheiten um den zentralen, nach Süden und zur Straße hin offenen Hof ist eine städtebaulich-räumliche Besonderheit. Zusammen mit dem charakteristischen, seit Jahrhunderten unverändert gebliebenen Verlauf der Ebenunger Straße bildet dies ein prägendes Merkmal der Ortslage.

Eine städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Sinzheim ist der Erhalt und die Entwicklung des historischen Hofguts in der Ortsmitte in seiner Gesamtheit. Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung soll durch diese Satzung an den betroffenen Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde eingerichtet werden.

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht dient nicht der Gemeinde für die Vorratsbeschaffung von Grundstücken. Sie dient ausschließlich der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### **§ 2 Anordnung des Vorkaufsrechts**

Der Gemeinde Sinzheim steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den in § 3 (räumlicher Geltungsbereich) aufgeführten Bereichen mit den dazugehörigen Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf folgende Grundstücke:

#### **Bereich „Ehemaliges Hofgut Ebenung“**

Flst.Nrn.: 7792, 7799, 7800, 7803, 7804, 7805

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beiliegende Lageplan vom 06.05.2020 maßgebend.

### **§ 4**

## **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### **Diese Satzung wird am Tage nach dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.**

Diese Satzung kann während der üblichen Dienststunden beim Bürgermeisteramt Sinzheim – Bauamt -, Marktplatz 1, 76547 Sinzheim (Zimmer 322) eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über die Erlöschung der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

### **Hinweis:**

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 29.07.2017 (BGBl. I. S. 2808) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37) m.W.v. 01.03.2020 gilt die Satzung – sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung bzw. der aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Bereich „Ehemaliges Hofgut Ebenung“ ist auf der Internetseite der Gemeinde Sinzheim veröffentlicht.

Sinzheim, den 15.05.2020

Ernst  
Bürgermeister

**Anlagen:**  
1 Lageplan