



Az.: 622.303

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Aufgrund des § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S: 2414), zuletzt geändert durch Gesetze vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 auf Grund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017, Stand: 01.01.2018 auf Grund des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 555) hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.02.2018 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 gehören u.a. folgende Maßnahmen:

1. Bedarfsgerechte Erschließung von den im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim / Hügelsheim ausgewiesenen Bauflächen (Bauerwartungsland) und der nach der Gemeindeentwicklung zu erwartenden Bauflächen.
2. Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im unüberplanten Innenbereich (Nachverdichtung / Schließung von Baulücken).
3. Bereitstellung der Flächen für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen.
4. Bereitstellung von Baugrundstücken zur Schaffung von Einzelhandelsflächen für die Sicherstellung der örtlichen Nahversorgung.
5. Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen für eine geordnete Erschließung.

Die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu Gunsten der Gemeinde Sinzheim gem. § 25 Abs. 1 und 2 BauGB dient folgendem Zweck:

- Ein vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde soll eine zügige Erschließung von Neubaugebieten und eine zügige Bebauung der Baugrundstücke (keine Baulücken) ermöglichen.
- Im Hinblick auf kommende städtebauliche Maßnahmen (Erschließung von Baugebieten, Erweiterung öffentlicher Einrichtungen, Ausbau von Gemeindestraßen u.a.) sollen eventuell zu befürchtende Bodenspekulationen verhindert werden. Von der Satzung wird eine ausgeglichene Wirkung auf die Bodenpreise erwartet.
- Im Vorfeld auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen soll verhindert werden, dass private Grundstückskäufe der bereits erkennbaren städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen und so die weitere Entwicklung erschweren.
- Der Grunderwerb für Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung von unzugänglichen und schwierigen Erschließungsverhältnissen soll erleichtert werden.
- Die Grundstückseigentümer erhalten frühzeitig Kenntnis über die gemeindliche Planungsabsicht.

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 die in § 3 (räumlicher Geltungsbereich) aufgeführten Bereiche mit den dazugehörigen Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf folgende Grundstücke:

Zu 1:

Bedarfsgerechte Erschließung von den im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim ausgewiesenen Bauflächen (Bauerwartungsland) und der nach der Gemeindeentwicklung zu erwartenden Bauflächen.

Baufläche „Am Breite Weg“ – Bauerwartungsland und zu erwartendes Bauerwartungsland (Hauptort)

Flst. Nrn: 3921 (T), 3922 (T), 3923/1 (T), 3942, 3943/1, 3943/2, 3944, 3944/1, 3945, 3949, 3950, 3952, 3953, 3955, 3956, 3957, 3960, 3962, 3964, 3966, 3967/1, 3967/2, 3968, 3969, 3970, 3971, 3972, 3973, 3974, 3975/1, 3975/2, 3976, 3977, 3978, 3979, 3980, 3981, 3982, 3983, 3984, 3985, 3986, 4041/2, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4064, 4065, 4067, 4067/1, 4068, 4071, 4071/1, 4156, 4160, 4161, 4162, 4163/1, 4164, 4166, 4167, 4169, 4170, 4171, 4172, 4173/1, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4181 und 4182

Zu erwartendes Bauerwartungsland „Breite Weg“ (Hauptort)

Flst. Nrn: 3900, 3923/1 (T), 4080/1, 4080/2, 4081, 4082, 4083, 4085, 4086, 4088/1, 4088/2, 4088/3, 4089, 4090, 4091, 4092/1, 4092/2, 4093, 4094/1, 4094/2, 4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4105, 4106, 4108/1, 4108/2, 4109, 4110, 4111, 4112, 4114, 4115, 4116, 4119, 4120, 4121, 4125, 4127, 4128, 4130, 4131, 4133, 4135, 4136, 4136/4, 4137/1, 4140, 4140/1, 4142, 4143, 4144, 4146, 4147, 4148, 4150, 4151, 4154, 4468/1 (T), 4468/2 (T), 4469 (T) und 4470 (T)

Baufläche „Im Grün“ (Hauptort)

Flst. Nrn: 559/1 (T), 559/4 (T), 559/76, 559/77, 559/78, 559/85, 559/90, 559/92 (T), 3937, 3938, 3939, 3940, 3987, 3988, 3989, 3990, 3992, 3993/1, 3993/2, 3994, 3995, 3996 und 3997/5

Öffentliche Bedarfsfläche „Im Südlichen Niederfeld“ -Teilbereich B – (Hauptort)

Flst. Nrn: 121, 122, 123 und 124 (T)

Baufläche „Hinter den Zäunen“, IV. BA (Ortsteil Kartung)

Flst.Nrn. 715 (T), 716 (T), 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728/1, 728/2, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 739, 740, 1164, 1169 (T), 1170 (T), 1171 (T), 1172 (T), 1174 (T), 1175 (T), 1176 (T), 1178/1 (T), 1179 (T), 1180 (T), 1183 (T), 1184 (T), 1185 (T), 1186 (T), 1187 (T), 1188 (T), 1189 (T), 1190 (T), 1191 (T), 1199, 1201, 1202/2, 1203, 1204, 1207, 1210/1, 1212/1, 17937, 17938 (T) und 17940

Erweiterung Gewerbegebiet „Am Markbach“ – zu erwartendes Bauerwartungsland (Ortsteil Kartung)

Flst. Nrn: 980/6, 1279, 1280, 1281, 1284, 1286, 1287/1, 1287/2, 1288, 1289, 1290 (T), 1291/1 (T) 1291/2 (T), 1291/3 (T), 1293 (T), 1294/1 (T), 1294/2 (T), 1295 (T), 1297, 1297/1 (T), 1306, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312 (T), 1313 (T), 1316 (T), 1370/6, 1371/1, 1371/2, 1371/3, 1371/4, 1371/5, 1371/7, 1372, 1374, 1375, 1375/1, 1375/2, 1376/1, 1376/2, 1377, 1377/3, 1378, 1378/4, 1378/5, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416/1, 1416/2, 1417, 1418, 1418/1, 1453, 1454, 1455/2, 1456/2, 1457, 1458, 1460, 1461, 1462/2, 1463, 1464/1, 1464/2, 1465, 1466, 1467, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1478, 1479, 1480, 1482, 1485, 1486 und 1487/1

Baufläche „Im Vogelsang“ (Ortsteil Vormberg)

Flst. Nrn: 8728/1, 8728/2, 8729, 8730/1, 8730/2, 8730/3, 8731, 8732, 8733, 8734, 8735, 8746/1 (T), 8747, 8748 (T), 8749 (T), 8750, 8751 (T), 8754/1 (T), 8754/2 (T), 8755 (T), 8756, 8757, 8758 (T), 8759 (T), 8760, 8761 (T), 8763 (T), 8764, 8765 (T), 8767 (T), 8768 (T), 8769 (T), 8770 (T), 8771 (T), 8772, 8773, 8774 (T), 8776/1 (T), 8777/1, 8778/1, 8778/2 (T), 8779 (T), 8780 (T), 8781 (T), 8782 (T), 8783 (T) und 8784 (T)

Baufläche „Dorfacker“ – Bauerwartungsland + zu erwartendes Bauerwartungsland (Ortsteil Leiberstung)

Flst. Nrn: 1705, 1706/1, 1706, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1721, 1722, 1723, 1724 (T), 1724/1 (T), 1725/1, 1726, 1728, 1729 (T), 1730 (T), 1731/1, 1732, 1733, 1734 und 1735

Baufläche „Halberstunger Feld“ (Ortsteil Halberstung)

Flst. Nrn: 14568, 14568/1, 14568/2, 14568/3, 14568/4, 14569 (T), 14570 (T) und 14576 (T)

Baufläche „In der Bühnd“ (Ortsteil Müllhofen)

Flst. Nrn: 5101 (T), 5102 (T), 5103 (T), 5104 (T), 5106 (T), 5110 (T), 5114 (T),
5129 (T), 5301/1 (T), 5305 (T), 5307 (T), 5307/1 (T), 5308 (T), 5309 (T),
5310 (T), 5311 (T), 5313 (T), 5314 (T), 5315, 5316 (T) 5317 (T) 5317/1 (T),
5322 (T), 5322/1 (T), 5322/2 (T), 5322/3 (T) und 5324 (T)

Baufläche „Im Bruchacker“ (Ortsteil Schiffung)

Flst. Nrn: 14103 (T), 14104 (T), 14158 (T), 14159 (T), 14161 (T), 14162 (T),
14163 (T), 14164 (T), 14165 (T) und 17159

Baufläche „Im Breitenacker“ (Ortsteil Ebenung)

Flst.Nrn: 16386 (T), 16387, 16388, 16389, 16390, 16391, 16392 und 16393

Zu 2:

Schließung von Baulücken (Nachverdichtung) und Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im unüberplanten Innenortsbereich

Neue Ortsmitte Sinzheim, Landstraße (Hauptort)

Flst. Nrn: 154 (T), 217 (T), 296/6, 299, 299/1, 299/6, 300/1, 300/2, 301/2, 306/5,
309/1, 6484/1, 6484/2, 6484/6, 6484/18, 6484/23, 6484/27, 6484/28 (T),
6484/29, 6484/30, 13310, 13312, 13313 (T) und 13314 (T).

Baulücke „Im Sommerhau“ – (Ortsteil Kartung)

Flst. Nrn: 530, 535/2, 781, 782/1, 782/2, 784, 785 und 2016/1

Zu 3:

Zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen

Erweiterung Bildungszentrum (Hauptort)

Flst. Nrn: 6248 (T), 6250 (T), 6256 (T), 6259 (T), 6260 (T), 6260/1, 6261 (T), 6262,
6263 (T), 6264 (T), 6266/1 (T), 6267 (T), 6268 (T), 6269 (T), 6270 (T),
6271/1, 6271/2, 6271/3, 6271/4, 6272/1 (T), 6275 (T), 6275/1, 6300, 6301,
6302, 6303, 6306/2 und 15242 (T)

Arrondierung Gelände St. Vinzenz (Hauptort)

Flst. Nr: 61

Erweiterung Sportzentrum westlich (Hauptort)

Flst. Nrn: 6360, 6361, 6362, 6363, 6364, 6365, 6368, 6369, 6370, 6371, 6372, 6373, 6374, 6375, 6376, 6377, 6378/1, 6378/2, 6379, 6380, 6381, 6382, 6383 und 6384

Erweiterung Sportzentrum südlich (Hauptort)

Flst. Nrn: 6406 (T), 6407 (T), 6408, 6410 (T), 6415 (T), 6426, 6431, 6432, 6433, 6434 und 6435

Kindergarten Winden – Erweiterung der Außenspielfläche und des Parkplatzes -

Flst. Nrn: 10399 (T), 10402 (T) und 15507

Zu 4:

Bereitstellung von Baugrundstücken zur Schaffung von Einzelhandelsflächen für die Sicherstellung der örtlichen Nahversorgung

Mischgebietsfläche Grundstück Landstraße (Hauptort)

Flst. Nr: 6635

Bebauung Marktplatz (Hauptort)

Flst. Nr: 218 (T)

Zu 5:

Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen für eine geordnete Erschließung

Ausbau Kreuzungsbereich Dr. Wolman-Straße / Industriestraße

Flst. Nr: 933/22

Ausbau Kreuzungsbereich Haupt- / Nowackistraße

Flst. Nrn: 235/1 und 283

Litzlunger Straße (Sicherung der Zufahrt)

Flst. Nrn: 588/2 (T), 589 (T), 589/3 (T) und 591

Ausbau Rebackerweg (einschl. Einmündung Windener Weg)

Flst. Nrn: 10659 (T), 10658 (T), 10787 (T), 10786 (T), 10785 (T), 10782 (T), 10781 (T), 10780 (T), 10778 (T), 10777 (T), 10773 (T), 10772/1 (T), 10771 (T), 10770 (T), 10767 (T), 10766 (T) und 10764 (T)

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind die beiliegenden Lagepläne vom 19.02.2018 maßgebend.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Diese Satzung kann während der üblichen Dienststunden im Zeitraum von Montag bis Mittwoch von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr im Rathaus Sinzheim, Marktplatz 1, 76547 Sinzheim (Z. 321) eingesehen werden. Jedermann kann diese Satzung einsehen und über den 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ist auf der Internetseite der Gemeinde Sinzheim veröffentlicht.

Sinzheim, den 04.05.2018

E r n s t
Bürgermeister

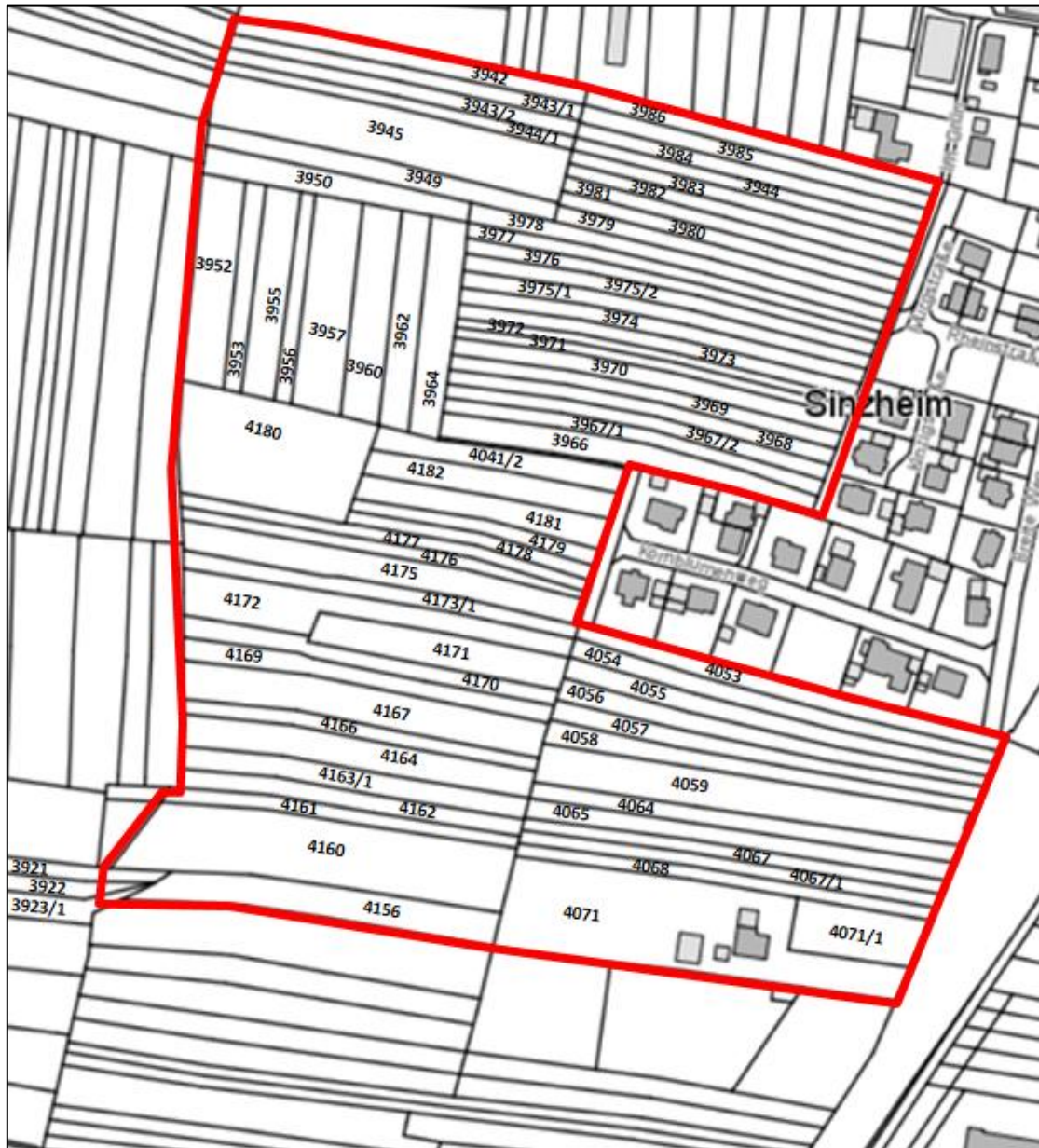
Anlagen:
26 Lagepläne

Anlage zur Satzung Besonderes Vorkaufsrecht

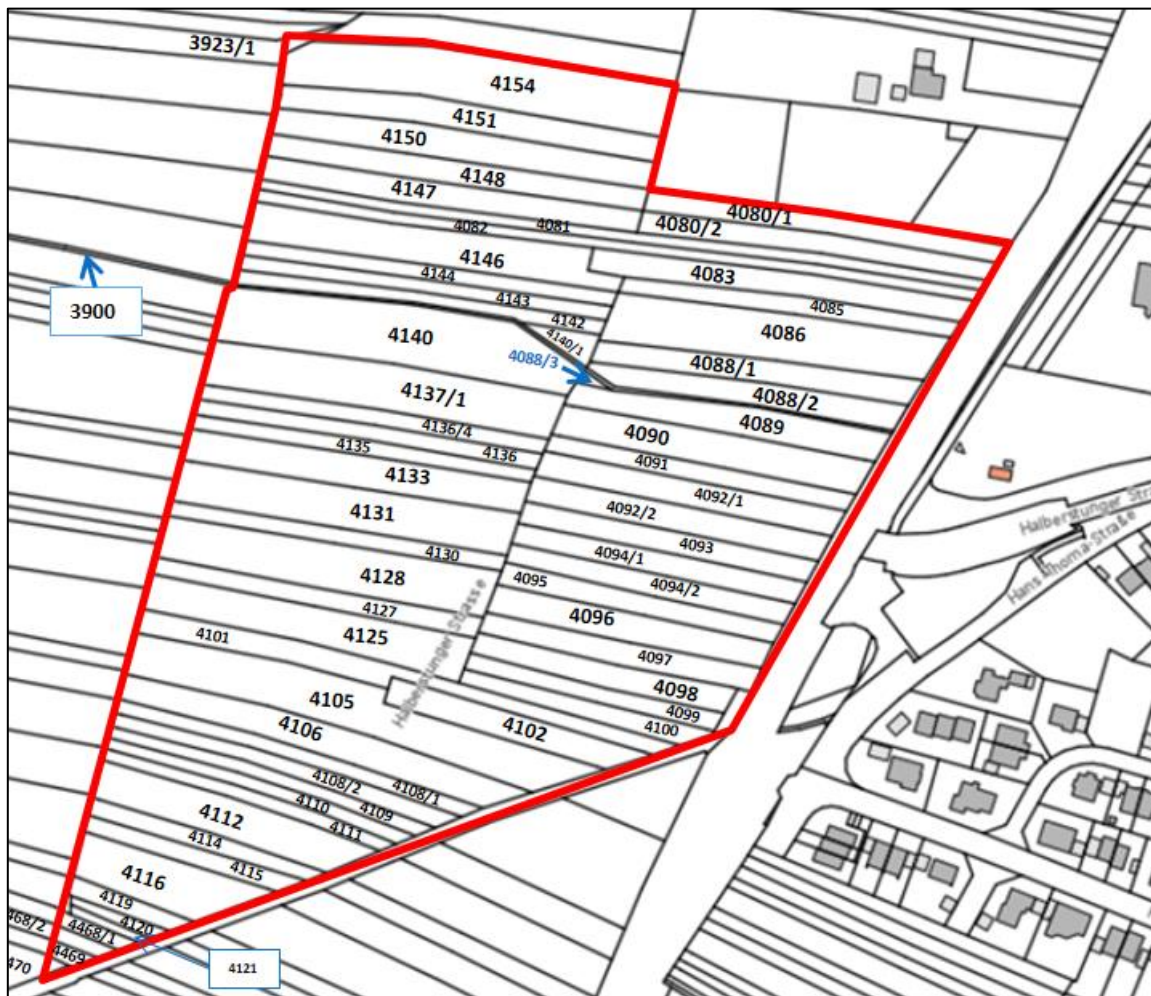
Zu 1:

Bedarfsgerechte Erschließung von den im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim ausgewiesenen Bauflächen (Bauerwartungsland) und der nach der Gemeindeentwicklung zu erwartenden Bauflächen

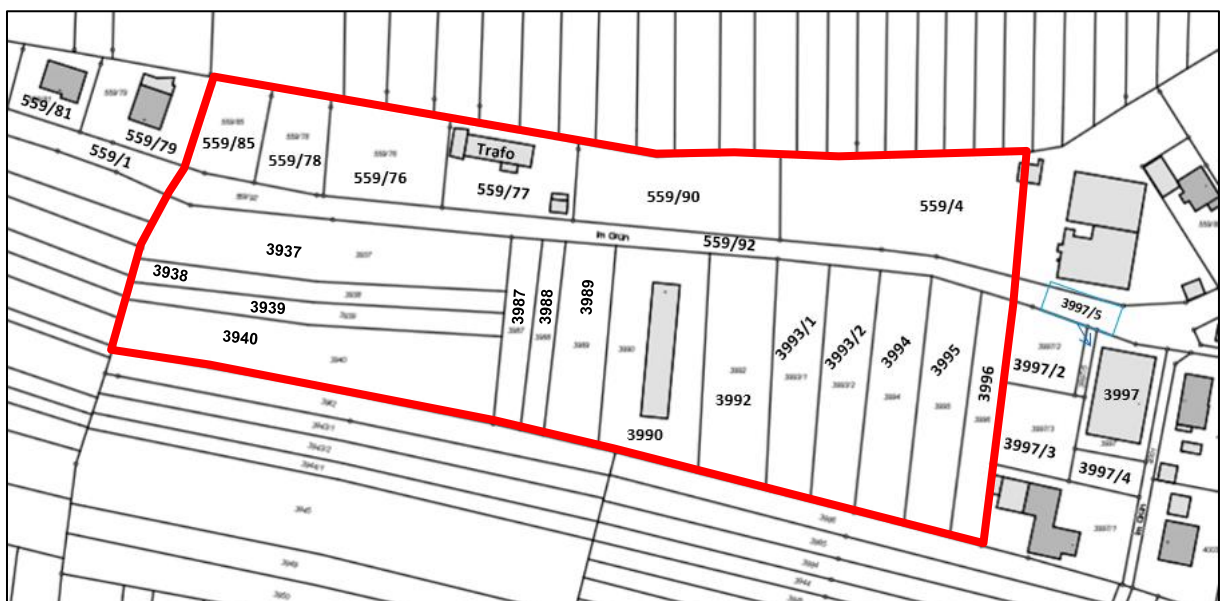
Baufläche „Am Breite Weg“ – Bauerwartungsland u. zu erwartendes Bauerwartungsland (Hauptort)



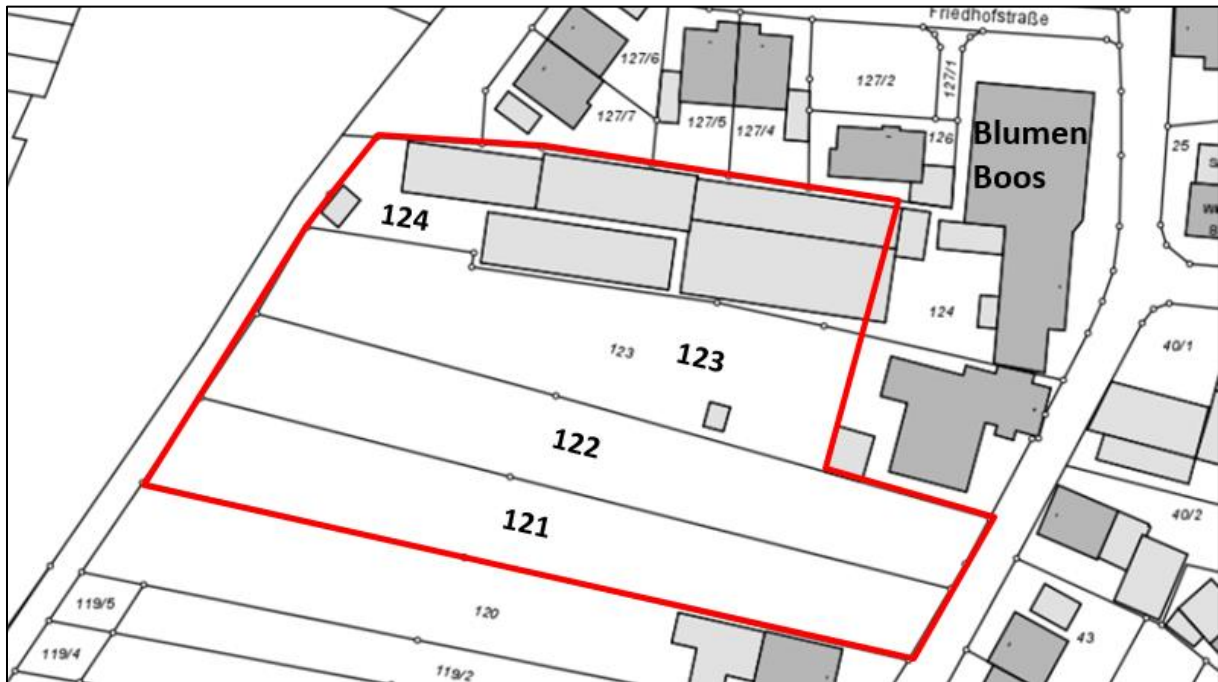
Zu erwartendes Bauerwartungsland „Breite Weg“ (Hauptort)



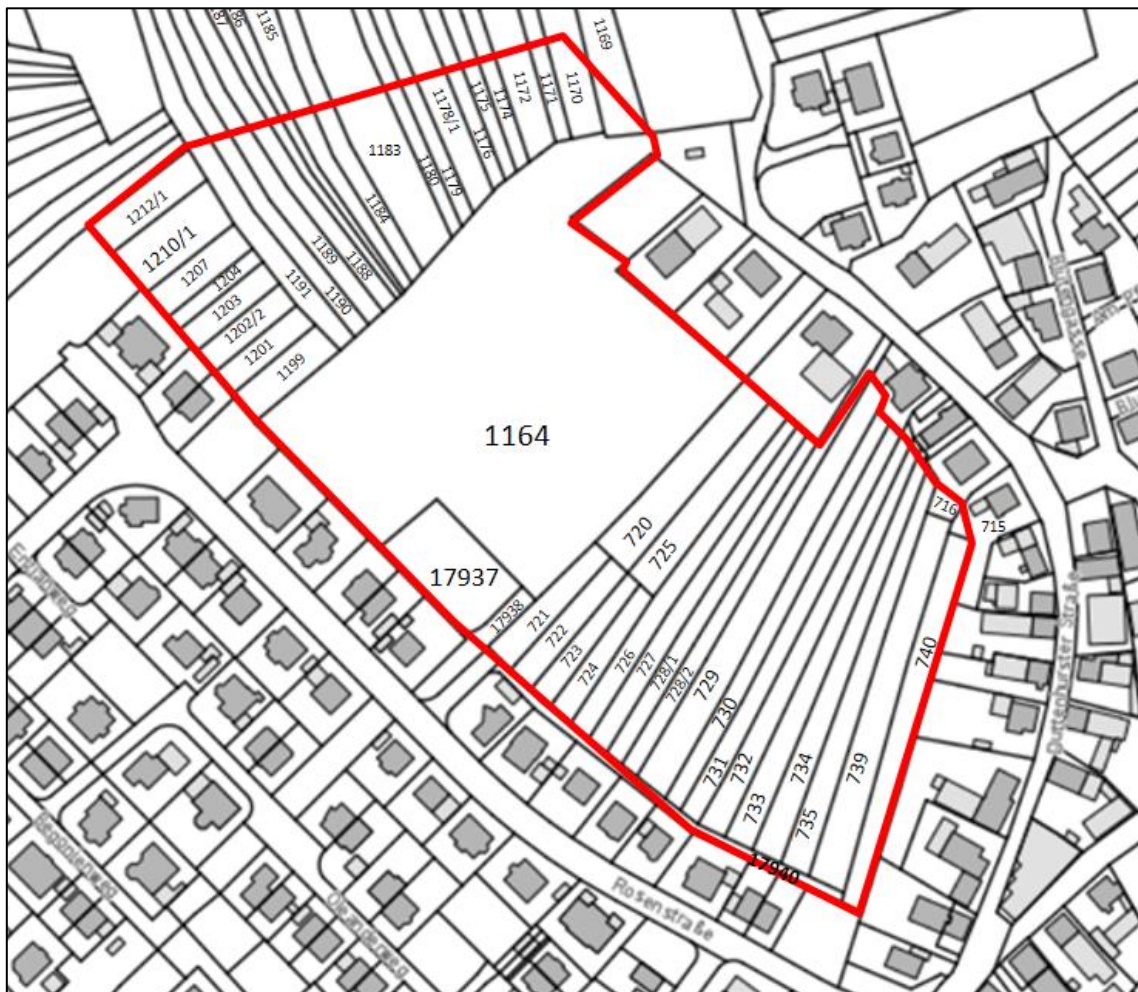
Baufläche „Im Grün“ (Hauptort)



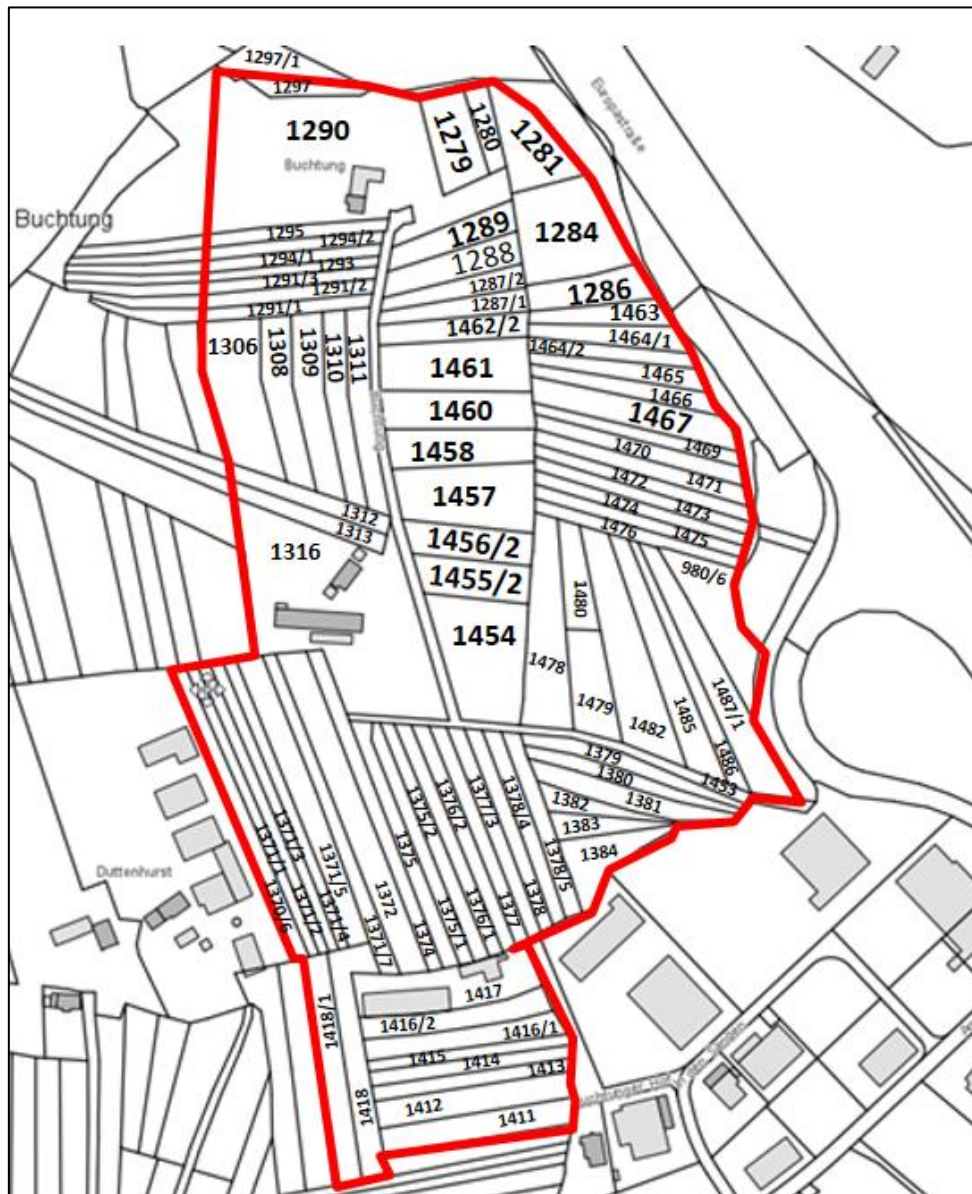
Öffentliche Bedarfsfläche „Im Südlichen Niederfeld – Teilbereich B (Hauptort)“



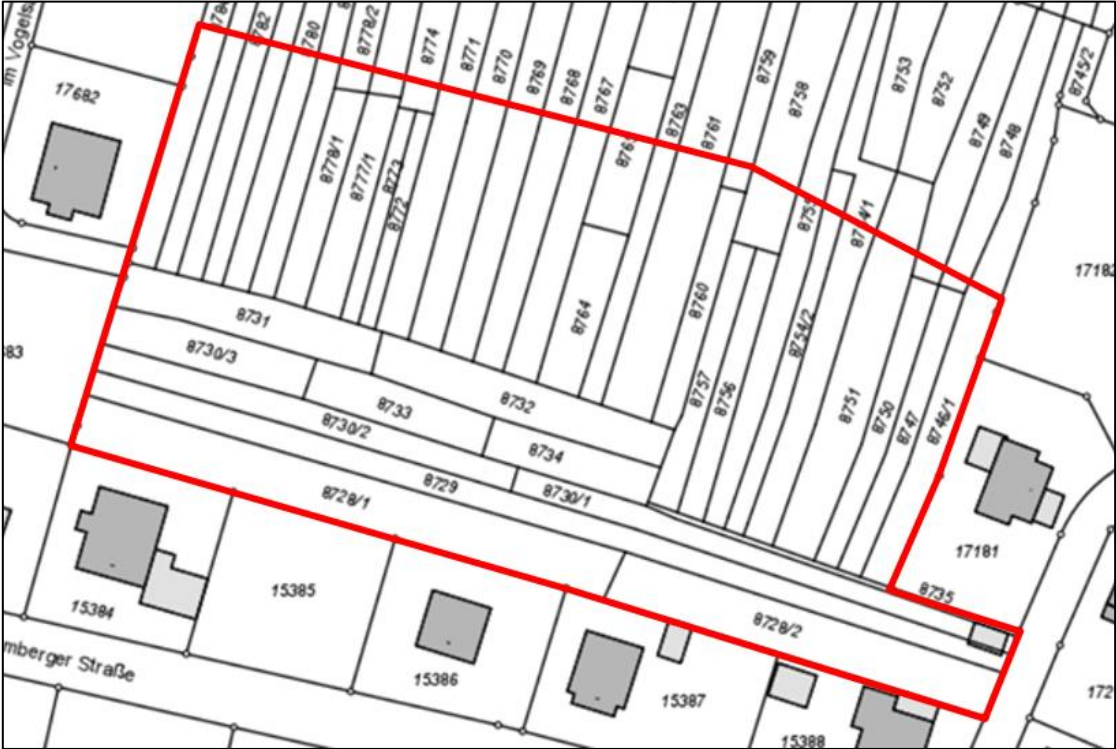
Baufläche „Hinter den Zäunen“, IV. BA (Ortsteil Kartung)



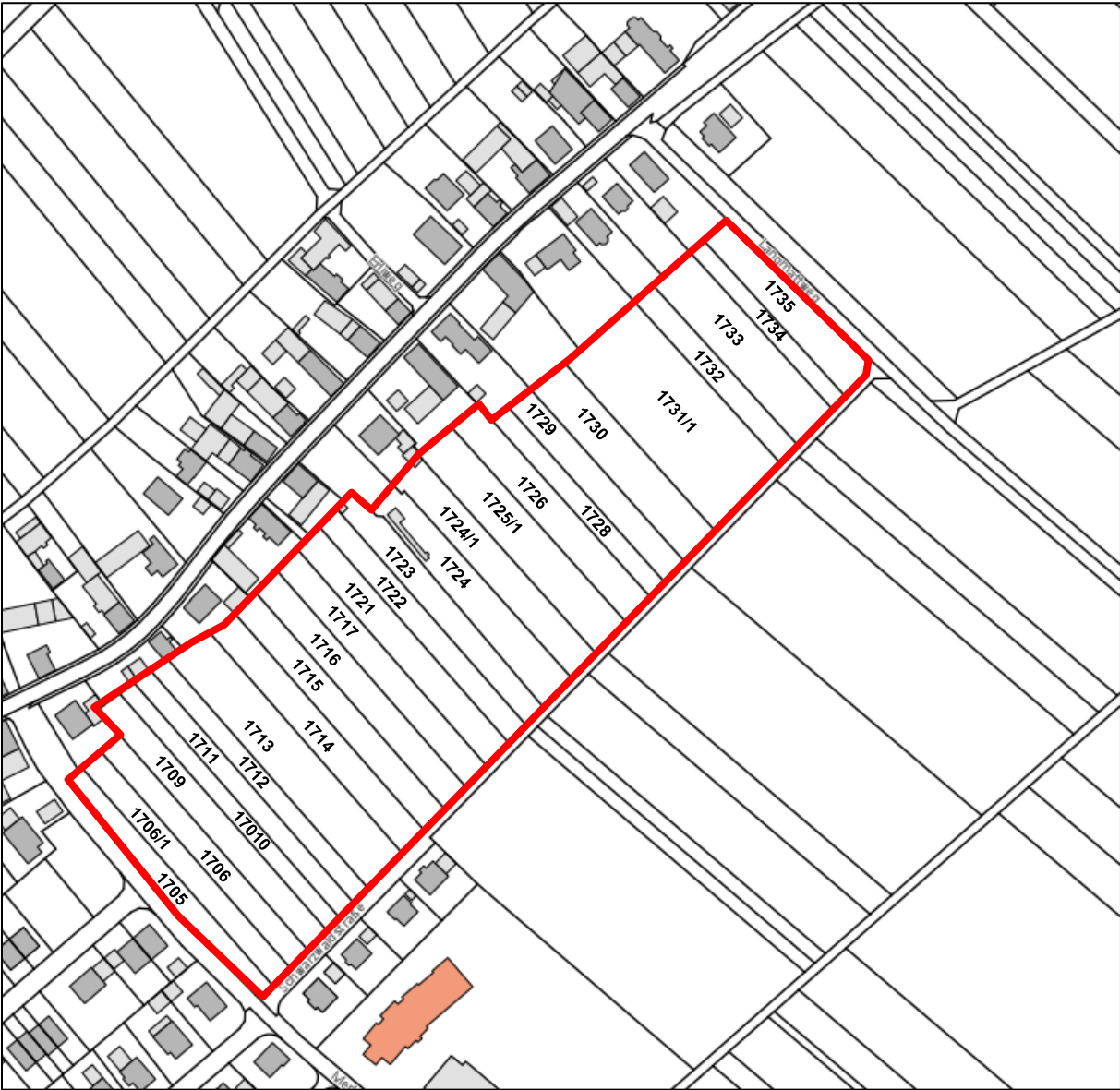
Gewerbegebiet „Am Markbach“ – zu erwartendes Bauerwartungsland
(Ortsteil Kartung)



Baufläche „Im Vogelsang“ (Ortsteil Vormberg)



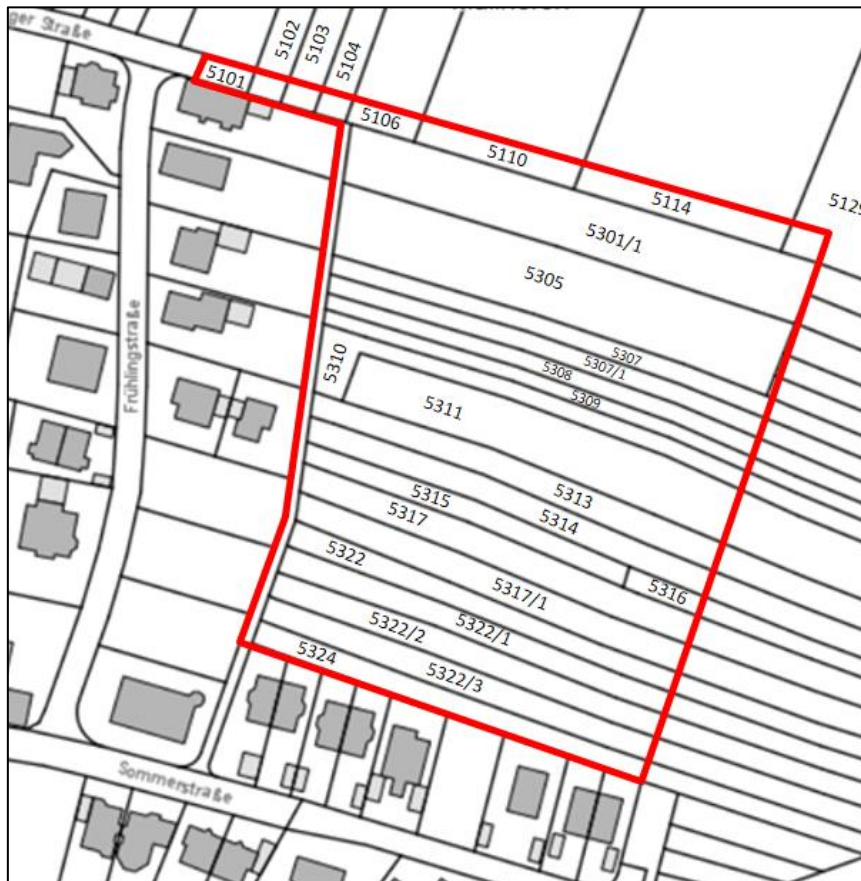
Baufläche „Dorfacker“ – Bauerwartungsland + zu erwartendes Bauerwartungsland
(Ortsteil Leiberstung)



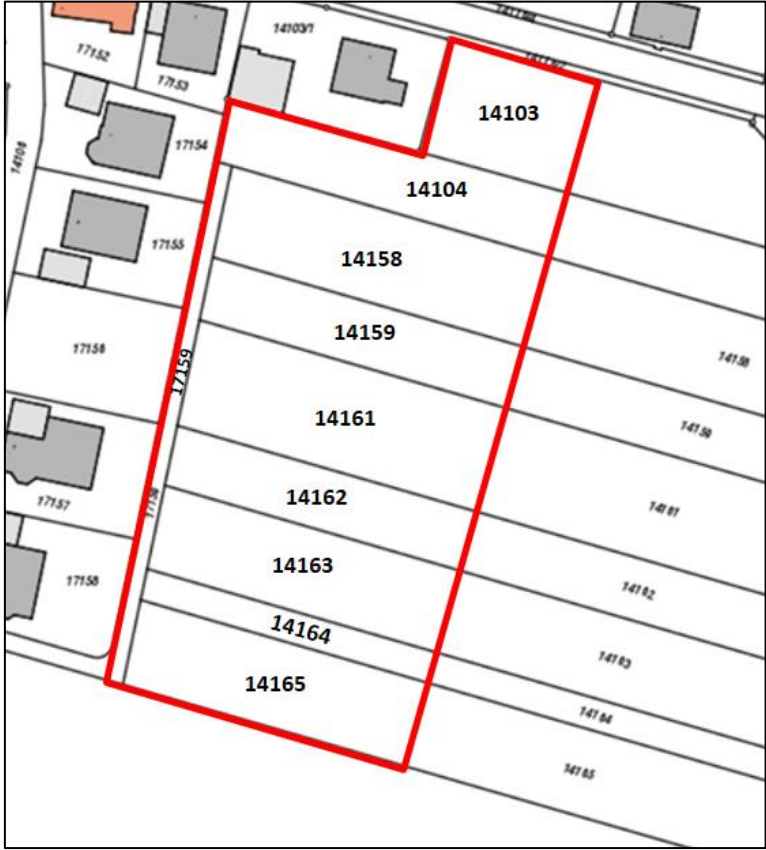
Baufläche „Halberstunger Feld“ (Ortsteil Halberstung)



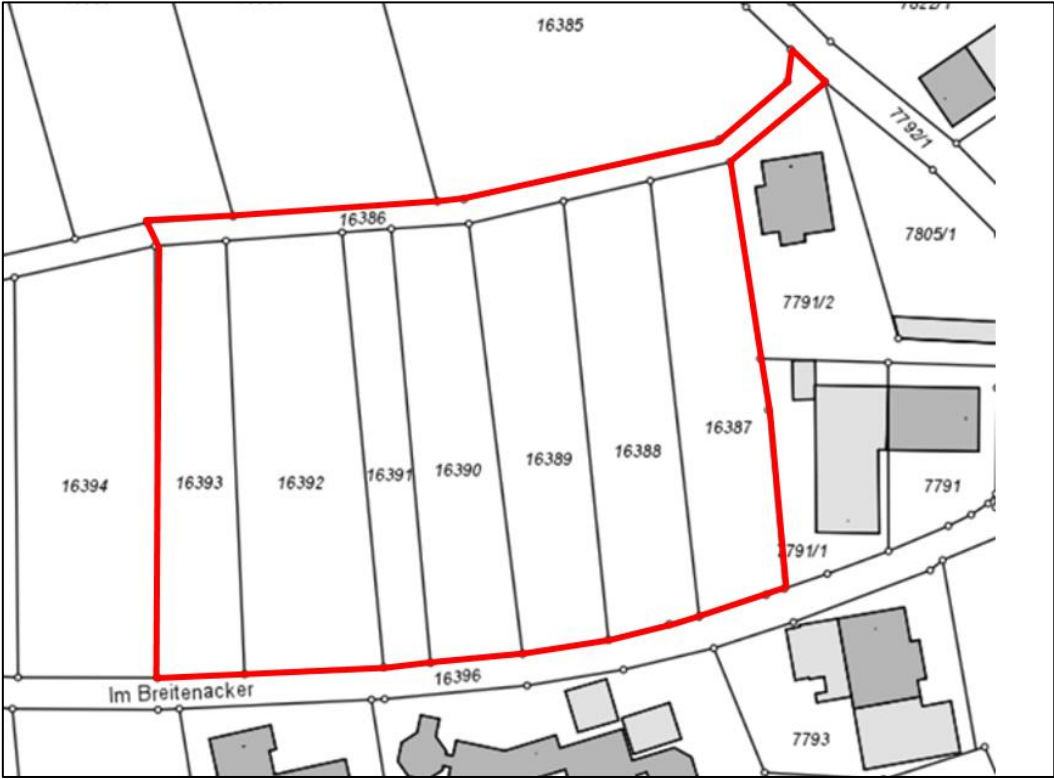
Baufläche „In der Bühnd“ (Ortsteil Müllhofen)



Baufläche „Im Bruchacker“ (Ortsteil Schiftung)

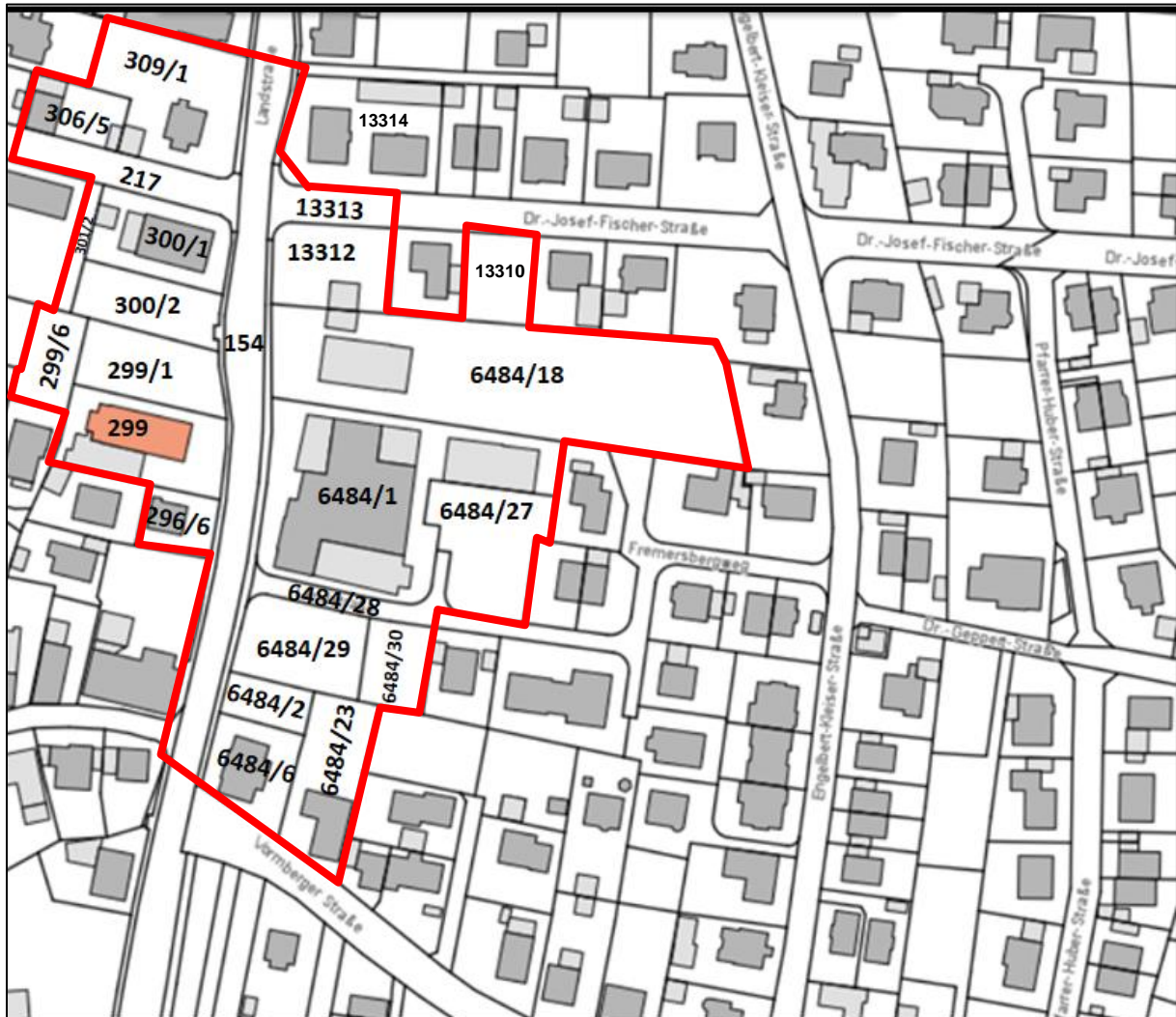


Baufläche „Im Breitenacker“ (Ortsteil Ebenung)

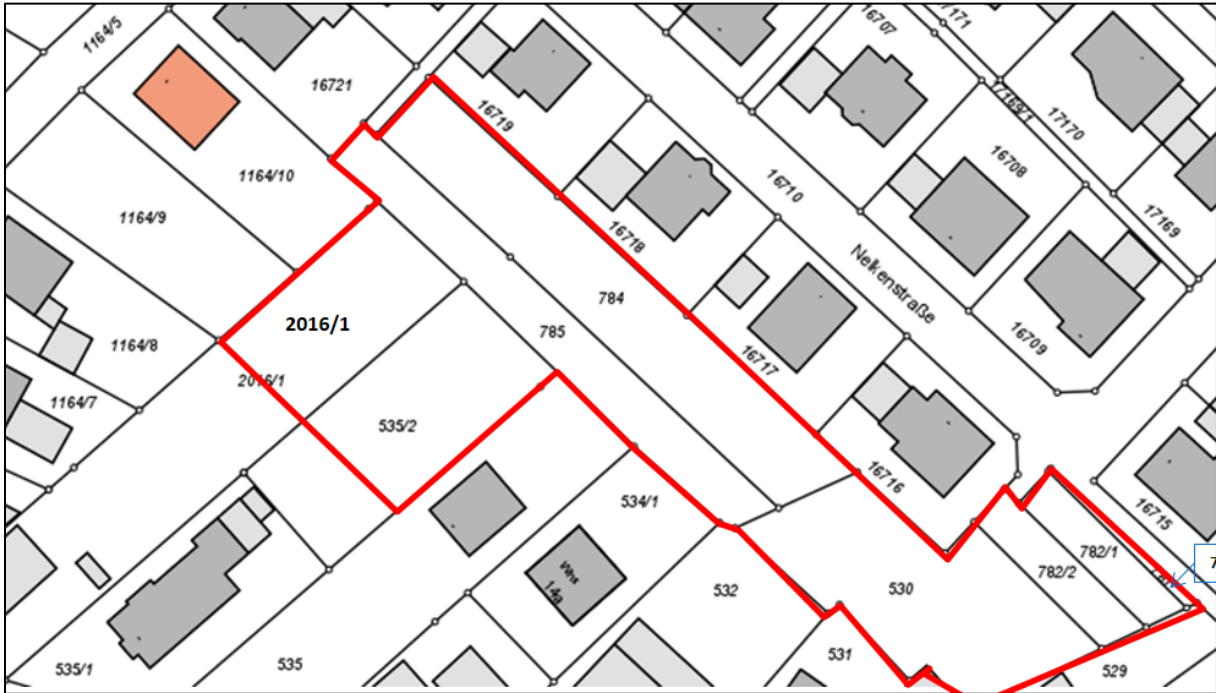


Zu 2:
Schließung von Baulücken (Nachverdichtung) und Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im unüberplanten Innenortsbereich

Neue Ortsmitte Sinzheim, Landstraße (Hauptort)

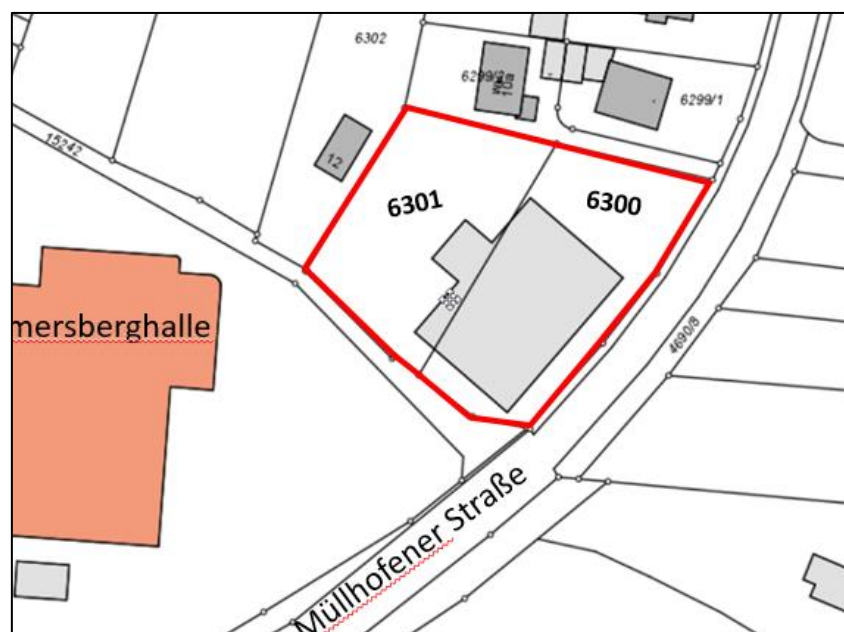


Baulücke „Im Sommerhau“ (Ortsteil Kartung



Zu 3:
Zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen

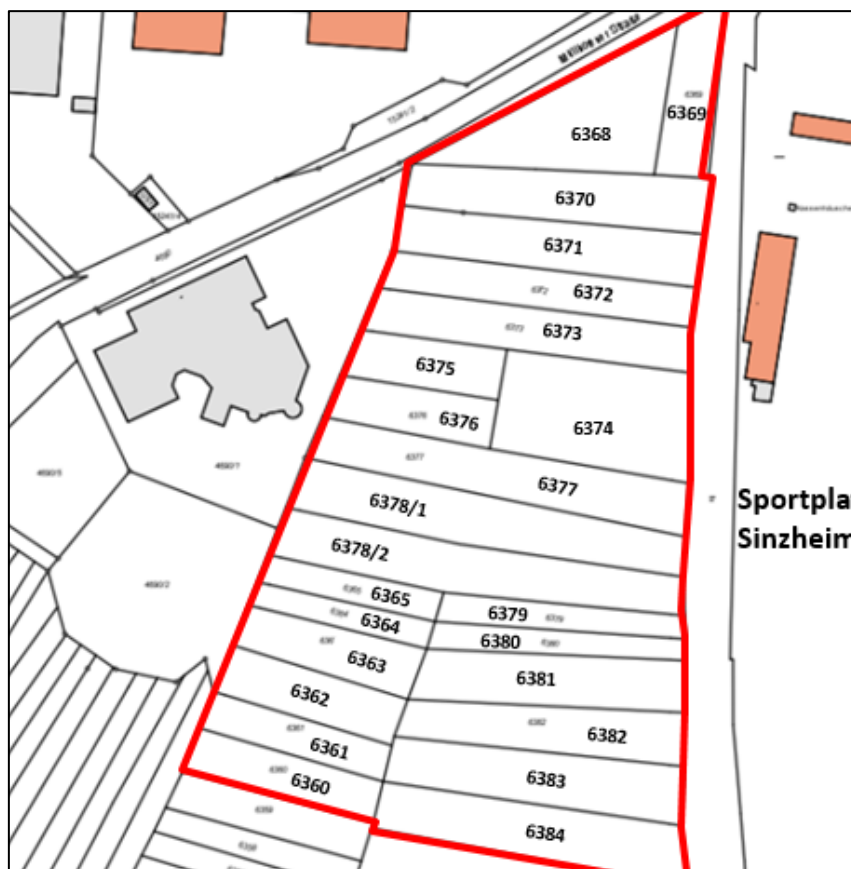
Erweiterung Bildungszentrum



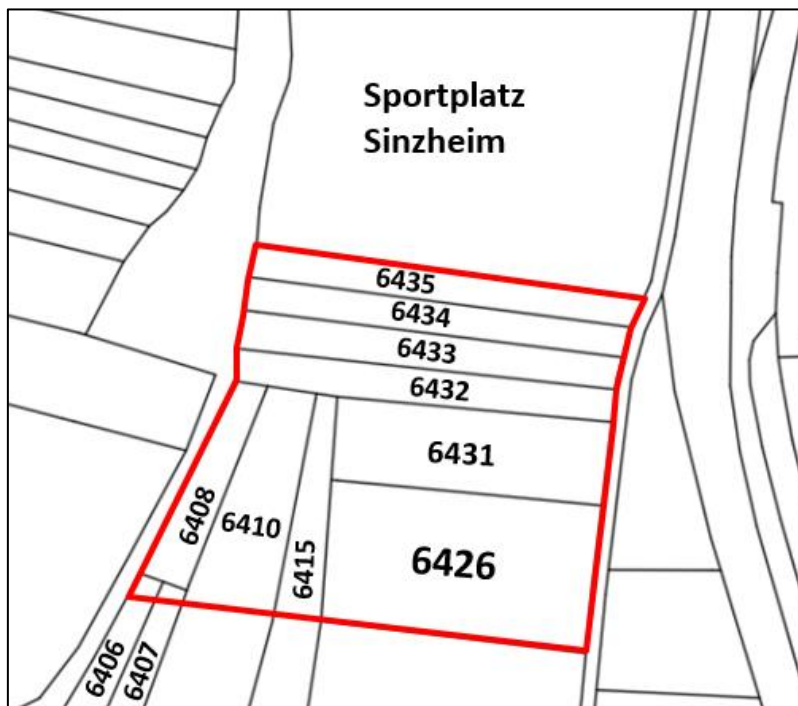
Arrondierung Gelände St. Vinzenz (Hauptort)



Erweiterung Sportzentrum westlich (Hauptort)



Erweiterung Sportzentrum südlich (Hauptort)



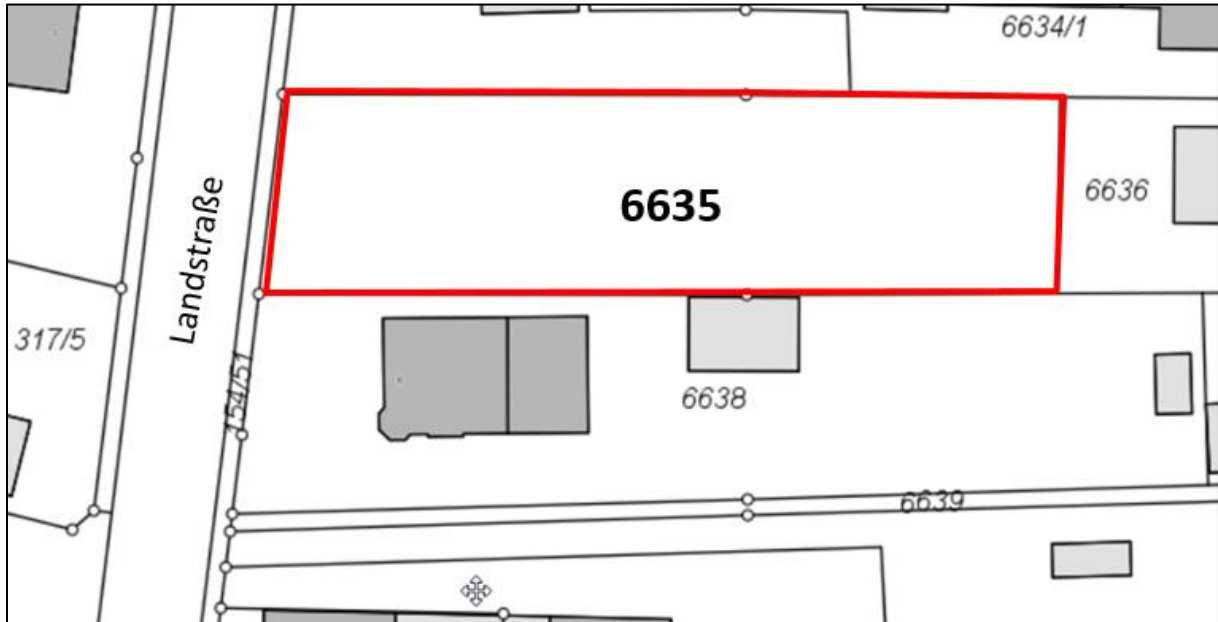
Kindergarten Winden – Erweiterung und Außenspielfläche und des Parkplatzes



Zu 4:

Bereitstellung von Baugrundstücken zur Schaffung von Einzelhandelsflächen für die Sicherstellung der örtlichen Nahversorgung

Mischgebietsfläche Grundstück Landstraße (Hauptort)



Bebauung Marktplatz (Hauptort)

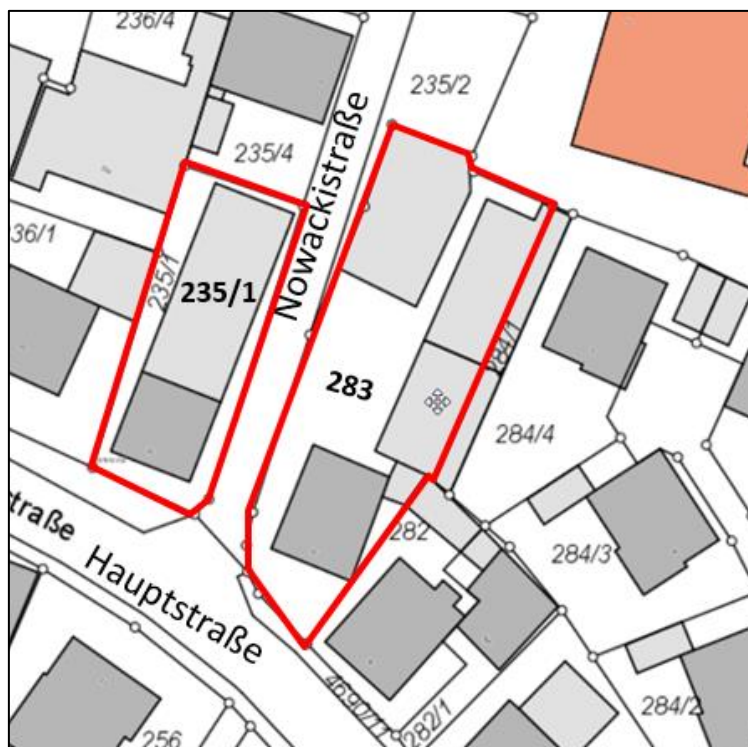


Zu 5:
Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen für eine geordnete Erschließung

Ausbau Kreuzungsbereich Dr. Wolman-Straße / Industriestraße



Ausbau Kreuzungsbereich Haupt- / Nowackistraße



Litzlunger Straße (Sicherung der Zufahrt)



Ausbau Reckackerweg (einschl. Einmündung Windener Weg)

