

Gemeinde Untereisesheim

Satzung über ein besonderes Vorkaufrecht „Kressgraben III“

Die Gemeinde Untereisesheim erlässt aufgrund von § 25 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Vorkaufrechtssatzung:

§ 1 Städtebauliche Maßnahme

Das auf Gemarkung Untereisesheim gelegene Gebiet „Kressgraben III“ soll als gewerbliche Fläche und Standort für den Neubau eines Feuerwehrrätehauses entwickelt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich der Erschließung, erlässt die Gemeinde Untereisesheim für das Gebiet „Kressgraben III“ eine Satzung über ein besonderes Vorkaufrecht

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich ganz oder teilweise auf folgende Flurstücke:

1156 (Teilfläche), 1157/1, 1157/2, 1157/3, 1158/1, 1158/2, 1158/3, 1159, 1160, 1161/1, 1161/2, 1162/1, 1188/2, 1188/3 (Teilfläche), 1195/2, 1195/4 (Teilfläche), 1195/5 (Teilfläche), 1196, 1197, 1198, 1199, 1200 (Teilfläche), 1201 (Teilfläche), 1202 (Teilfläche), 1215 (Teilfläche), 1216 (Teilfläche), 1217/1 (Teilfläche), 1217/2 (Teilfläche), 1217/3 (Teilfläche), 1218/1 (Teilfläche), 1218/2 (Teilfläche), 1218/3 (Teilfläche), 1219 (Teilfläche), 1220/1 (Teilfläche), 1220/2 (Teilfläche), 1220/3 (Teilfläche), 1221 (Teilfläche), 1222 (Teilfläche), 1223 (Teilfläche) jeweils auf Gemarkung Untereisesheim.

Maßgebend ist der als Anlage beigefügte Abgrenzungsplan zum Geltungsbereich mit Stand 26.05.2025 (dieser ist Bestandteil der Satzung).

§ 3 Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Untereisesheim steht in dem unter § 1 genannten Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) zu.

Sofern für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung ein Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB besteht, findet diese Satzung keine Anwendung.

Die Begründung zur Aufstellung der Satzung und die Plandarstellung der städtebaulichen Entwicklungsabsicht, jeweils mit Stand vom 26.05.2025, sind als Anlage beigefügt und Bestandteil der Satzung.

Die Eigentümer/-innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Untereisesheim den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufrechts nachgewiesen ist.

Die Ausübung des Vorkaufrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB (Baugesetzbuch).

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.05.2025 beschlossen.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Anlagen

- Anlage 1: Abgrenzungsplan über den Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufrecht „Kressgraben III“ mit Stand 26.05.2025
- Anlage 2: Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufrecht „Kressgraben III“ mit Stand 26.05.2025
- Anlage 3: Plandarstellung der städtebaulichen Entwicklungsabsicht im Bereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufrecht „Kressgraben III“ mit Stand vom 26.05.2025

Ausgefertigt:

Untereisesheim, den 27.5.25


.....

Tretow, Bürgermeister

Hinweis gemäß Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Nach § 4 GemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande 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 GemO 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 Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

Anlage 2 zur Vorkaufsrechtssatzung Kressgraben III:

Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht Kressgraben III

Die Gemeinde Untereisesheim verfügt im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Gebiet Kressgraben III über nur noch eine einzige gewerbliche Entwicklungsoption am Südrand der Gemeinde andockend an das Bestandsgewerbegebiet Kressgraben.

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht vor dem Hintergrund einer vorhandenen Nachfragesituation an gewerblichen Bauflächen darin, an diesem Standort weitergehende gewerbliche Bauflächen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Untereisesheim und des lokalen Arbeitsplatzangebotes bereit zu stellen. Darüber hinaus soll in die bauliche Entwicklung am Standort Kressgraben III in einer längerfristigen Entwicklungsoption der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses eingebunden werden. Hintergrund ist, dass das bestehende Feuerwehrgerätehaus am Standort in der Ortsmitte nicht mehr den infrastrukturellen Anforderungen entspricht und aus der Ortsmitte an einen Standort mit entsprechenden räumlichen Entwicklungsvoraussetzungen verlagert werden soll.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung ist bereits über den Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche enthalten, raumordnerische Ziele stehen ihr nicht entgegen.

Zur Darlegung der Konkretetheit der städtebaulichen Entwicklungsabsicht hat die Gemeinde Untereisesheim bereits einen ersten städtebaulichen Entwurf zur gewerblichen Entwicklung erarbeitet, welche die Grundlage für die weitere Erschließungsplanung und nachfolgend für ein Bauleitplanverfahren bilden soll. Der städtebauliche Entwurf sieht dabei einen Ringschluss der Straßen Schleifweg / Im Kressgraben und hieran beidseits angeordnet eine städtebauliche gewerbliche Entwicklung vor. Darüber hinaus sollen nach Süden eine abschließende grünordnerische Randausbildung vollzogen und die vorhandenen Feldwege in den südlich angrenzenden Landschaftsraum angeschlossen werden. Der Standort des Feuerwehrgerätehauses ist andockend an die Ortseinfahrt mit einer Alarmausfahrt auf die L 1100 / Hauptstraße vorgesehen. Zur Standortentwicklung des Feuerwehrgerätehauses laufen derzeit die planerischen Vorüberlegungen, der Standort ist aus diesem Grunde noch als Symbol gekennzeichnet.

Der städtebauliche Entwurf liegt zur Darlegung der städtebaulichen Entwicklungsabsicht der Vorkaufsrechtssatzung als Anlage bei. Die Vorkaufsrechtssatzung soll dazu dienen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung an diesem Standort sicherzustellen.

Ausgefertigt:

Untereisesheim, den 27.5.25

C. J.

Tretow, Bürgermeister

Anlage 3:
 Plandarstellung der städtebaulichen Entwicklungsabsicht im Bereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht "Kressgraben III"

Ausgefertigt:
 Unterseisesheim, den 27.5.25

C. J.
 Tretow (Bürgermeister)

Gemeinde Unterseisesheim
Städtebaulicher Entwurf
"Kressgraben III"

Stand: 26.05.2025
 Originalmaßstab M 1:1000
 (70% verkleinert)



Netzwerk für Planung
 und Kommunikation

Bürgergemeinschaft Sippel | Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
 Freier Stadtplaner BDA, SRL
 Freier Landschaftsarchitekt

Odenstraße 106
 70186 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38 / -39
 sippel@sippelbuff.de
 www.sippel-buff-netzwerk.de

