



# **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das zukünftige Bebauungs- plangebiet „Birkig“ der Gemeinde Bietigheim Landkreis Rastatt**

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bietigheim am 08.03.2022 folgende Satzung beschlossen:

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften 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.

Hinweis:

Die männliche Form wird zur textlichen Vereinfachung verwendet und bezieht die weibliche Form mit ein.

## Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Wohngebiet „Birkig“ in der Gemeinde Bietigheim

### Präambel:

Nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Die Gemeinde Bietigheim beabsichtigt die Entwicklung des Gebiets „Birkig“ zu einem neuen Wohngebiet. Das Gebiet grenzt im Westen an die Bahnstrecke, im Norden an die Bebauung der Malscher Straße, im Westen an die Bundesstraße 36 und im Süden teilweise an die K3737. Das Gebiet liegt im Außenbereich. Die Grundstücke sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Für die weitere Entwicklung ist das Gebiet „Birkig“ vorläufig in vier Bauabschnitte unterteilt worden. Der erste Bauabschnitt grenzt im Westen an die Bahnstrecke und im Norden an die Bebauung der Malscher Straße. Für diesen Bauabschnitt wurde bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Die Offenlage fand im Zeitraum zwischen dem 04.05.2020 und 05.06.2020 statt.

Die Bebaubarkeit des Gebiets entsprechend der derzeitigen Planung der Gemeinde Bietigheim ist wegen des Zuschnitts der im Gebiet gelegenen Grundstücke nicht möglich. Es handelt sich dabei überwiegend um sog. Handtuchgrundstücke, die sich im Zuschnitt nicht als Baugrundstücke eignen. Um die zukünftigen Festsetzungen des angestrebten Bebauungsplans überhaupt realisieren zu können, ist eine Bodenneuordnung durchzuführen. Dies gilt für alle vier Bauabschnitte.

Für den ersten Bauabschnitt wurde vom Umlegungsausschuss bereits der Umlegungsbeschluss gefasst.

Damit einher geht aber auch ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB an allen Grundstücken innerhalb des Umlegungsgebiets.

Diesen Verfahrensschritt haben die Bauabschnitte 2 bis 4 noch nicht erreicht. Dennoch besteht bereits jetzt ein Bedürfnis der Gemeinde an Grunderwerb im gesamten Gebiet zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen. Auch die Bauabschnitte 2 bis 4 sollen zukünftig durch Bebauungsplan entwickelt und erschlossen werden. Auch in diesen Bauabschnitten wird Voraussetzung für eine sinnvolle Bebauung eine Bodenneuordnung sein. Die frühzeitige Möglichkeit des Grunderwerbs im Verkaufsfall durch diese Satzung erleichtert die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme und führt prognostisch zu einer deutlichen Beschleunigung des Verfahrens. Sie liegt damit auch im öffentlichen Interesse.

## Inhalt

§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts .....	4
§ 2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
§ 3 Inkrafttreten.....	4

**§ 1**  
**Anordnung des Vorkaufsrechts**

(1) Die Gemeinde Bietigheim sieht für das Gebiet „Birkig“ die Entwicklung von Wohnbauflächen vor. Das Gebiet „Birkig“ ist derzeit in vier Bauabschnitte aufgeteilt.

(2) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Bietigheim gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Birkig – 2. bis 4. Bauabschnitt“ - ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

**§ 2**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 24.02.2022 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

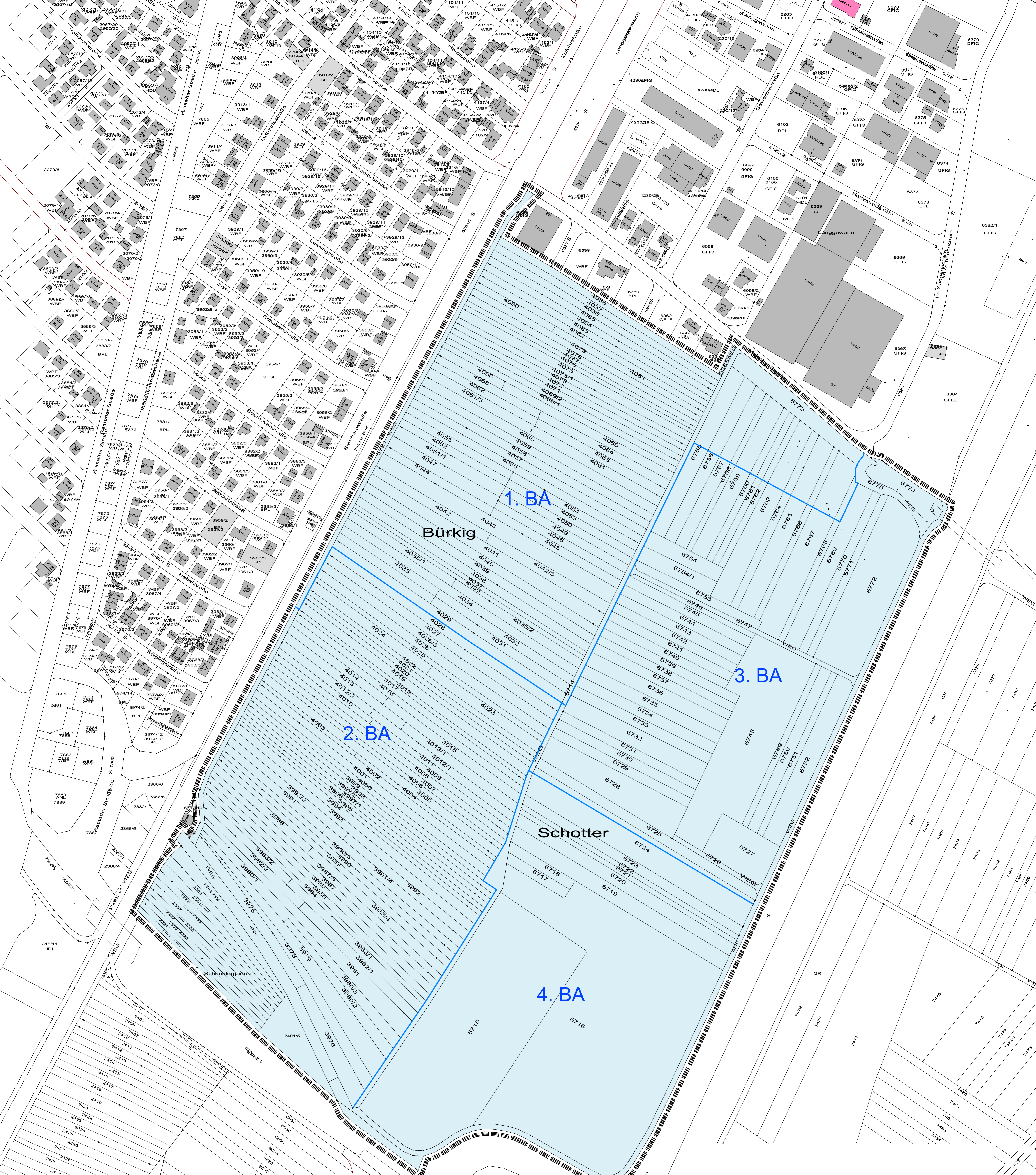
(1) Diese Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Bietigheim im zukünftigen Bebauungsplangebiet „Birkig“ tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Bietigheim, 08.03.2022

Gez.  
Constantin Braun  
Bürgermeister

Im Auftrag für die Gemeinde Bietigheim elektronisch signiert:

Bereitstellungstag auf der Homepage: 12.05.2022



**GEMEINDE BIETIGHEIM**  
**Vorkaufsrechtsatzung**  
**Birkig**

M. 1:1000 in A0 24.02.2022

**SCHÖFFLER**  
 STADTPLANER ARCHITECTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
 WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeitung: NL/GO