

## Erläuterungen Öffentlicher Teil

### Zu TOP 2: Vorkaufsrechtssatzung „Künzelsauer Straße 11 - 15“

Den Gemeinden und Städten stehen gem. Baugesetzbuch (BauGB) verschiedene Vorkaufsrechte zu, insbesondere gem. § 24 BauGB das allgemeine Vorkaufsrecht. Dieses legt allerdings überwiegend beplante Gebiete und eine beabsichtigte Wohnbebauung zugrunde. Das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB bietet Kommunen darüber hinaus die Möglichkeit, durch Satzungen in verschiedenen Bereichen ein Vorkaufsrecht zu begründen. Bspw. kann durch Satzung ein Vorkaufsrecht im Geltungsbereich innerhalb eines Bebauungsplans oder auch an unbebauten bzw. brachliegenden Grundstücken innerhalb des unbeplanten Innenbereichs begründet werden.

Gem. Abs. 1 Nr. 2 können Kommunen zudem zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, in welchen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen und an welchen der Kommune dann ein besonderes Vorkaufsrecht zusteht. Grundsätzlich darf ein Vorkaufsrecht immer nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Der Bereich entlang der Künzelsauer Straße von Hausnummer 11 bis 15 liegt jedoch in einem unbeplanten Innenbereich und stellt zudem ein faktisches Gewerbegebiet dar. Um ein kommunales Vorkaufsrecht auf diesen Flächen ausüben zu können, bedarf es daher einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, welche im Entwurf als Anlage beigefügt ist.

Auf dem Flst. Nr. 631/1, 631/2, Künzelsauer Str. 11 in Ingelfingen befindet sich derzeit ein Kfz-Fachbetrieb mit Waschplätzen sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Flst. Nr. 630, Künzelsauer Str. 11/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut und hat lediglich einen 2,70 m breiten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche. Auch das Flst. Nr. 630/1, Künzelsauer Str. 12 ist auf einem schmalen Streifen mit einem Wohnhaus bebaut. Das Flst. Nr. 630/2 ist das größte Einzelflurstück im bezeichneten Bereich und ist aktuell Firmensitz einer dort ansässigen Firma. Auf Flst. Nr. 650/1, Künzelsauer Str. 14 sowie Flst. Nr. 650 befinden sich ältere Gebäude, darunter eine denkmalgeschützte Tankstelle samt angrenzender Werkstatt sowie dahinterliegend ein Wohnhaus mit angrenzender ehem. Werkstatt. Der Bereich der Tankstelle ist zudem als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Das letzte Flst. Nr. 652, Künzelsauer Str. 15, ist erneut in einem sehr schmalen Streifen mit einem Wohnhaus bebaut. Die Wohnhäuser stellen für die städtebauliche Entwicklung Hemmnisse dar, wobei in einem faktischen Gewerbegebiet allgemein keine neue Wohnnutzung bspw. durch Abbruch und Neubau zulässig wäre. Insbesondere aber die Anordnungen und Zuschnitte der Flurstücke müssen für eine städtebauliche Entwicklung neu geordnet werden, um sinnvoll nutzbare Flächen zu erhalten.

Das Gebiet wird im Süden durch den Bahndamm und anschließend den Kocherkanal sowie im Norden durch die Künzelsauer Straße (L 1045) begrenzt. Es befindet sich zudem vollständig in einem HQ100-Überflutungsgebiet. Zudem wäre innerhalb des Gebiets eine Standortmöglichkeit für einen Gerätehausneubau der Freiwilligen Feuerwehr Ingelfingen und/oder des städtischen Bauhofs vorhanden. Beide derzeitigen Standorte sind sowohl Hochwasser als auch besonders Starkregen gefährdet. Die Gebäude selbst sind zudem ebenfalls überaltert. Daher besteht hier mittelfristig ein großer Handlungsbedarf zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung durch einen leistungsfähigen Bauhof sowie einer Freiwilligen Feuerwehr.

### Beschlussvorschlag:

Gem. § 4 der Gemeindeordnung wird die Vorkaufsrechtssatzung „Künzelsauer Str. 11 - 15“ gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## Anlage 1 zu TOP 2 der GR-Sitzung am 10.03.2026

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124) hat der Gemeinderat der Stadt Ingelfingen am 10.03.2026 folgende Satzung beschlossen:

### **Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich „Künzelsauer Straße 11 - 15“ in Ingelfingen**

#### **§ 1 Zweck der Satzung**

Im Bereich südlich der Künzelsauer Straße zwischen Hausnummer 11 und 15 werden städtebauliche Entwicklungs- sowie kommunale Baumaßnahmen in Betracht gezogen. Die Satzung dient der Gestaltung und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan vom 26.02.2026. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Ingelfingen, Flst. Nr. 631/1, 631/2, 630, 630/1, 630/2, 650, 650/1 sowie Flst. Nr. 652.

#### **§ 3 Vorkaufsrecht**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung steht der Stadt Ingelfingen ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.
- (2) Der Verkäufer eines Grundstücks im Geltungsbereich nach § 2 hat der Stadt Ingelfingen den Abschluss eines Kaufvertrags und dessen Inhalt unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.
- (3) Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.
- (4) Werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Als Tag der Bekanntmachung gilt der Ausgabetag des Amtsblattes.

Ingelfingen, den 10.03.2026

gez. Michael Bauer, *Bürgermeister*

### Anlage:

- Lageplan vom 26.02.2026

### Hinweise:

Hinweis zur Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO): Nach § 4 Abs. 4 GemO gilt die Satzung, sofern diese unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO zu Stande gekommen ist, 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 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 § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Hinweis zur Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 215 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 214 Baugesetzbuch (BauGB):

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen dieser Satzung, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Ingelfingen veröffentlicht.

