

Satzung der Gemeinde Kirchartd über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Aufgrund des § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 14.06.2021 i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchartd in seiner Sitzung am 24.02.2025 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Der Gemeinde Kirchartd steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die unter §2 aufgeführten Bereiche auf Gemarkung Berwangen und Gemarkung Kirchartd ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf folgende Grundstücke der **Gemarkung Berwangen**, Flurstücks-Nummern:

Gelb markierter Bereich:

361/1, 358/1, 358, 225/2, 355, 370, 378, 351, 340, 339, 336, 337, 338, 332, 335, 334, 333, 331, 330, 329, 377, 326, 325/1, 325, 323, 262, 317, 315, 307, 380/1, 381, 382, 384, 385, 387, 392

Rot markierter Bereich:

192, 198

Grün markierter Bereich:

203, 232, 233, 234, 235

Hellblau markierter Bereich:

45, 56, 57, 95, 96

Lila markierter Bereich:

152/1, 288, 287

Rosa markierter Bereich:

6288

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der **Lageplan 1 (Anlage 1)** vom 12.02.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist mittels farblicher, durchgezogener Linien markiert.

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf folgende Grundstücke der **Gemarkung Kirchartd**, Flurstücks-Nummern:

Gelb markierter Bereich:
427

Rot markierter Bereich:
318, 319, 320, 321, 324, 325, 326, 328, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 338, 342,
343, 344

Dunkelgrün markierter Bereich:
451, 452

Dunkelblau markierter Bereich:
392, 393/1, 393/4, 393, 393/2, 393/5, 395

Lila markierter Bereich:
7057

Orangen markierter Bereich:
161, 165, 166, 168, 173, 175, 176

Braun markierter Bereich:
645/1, 897/1

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der **Lageplan 2 (Anlage 2)** vom 12.02.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist mittels farblicher, gestrichelter Linien markiert.

§ 3

Begründung der Satzung, Inkrafttreten

- (1) Die als Anlagen 1 und 2 beigefügten Übersichtskarten sind Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die als Anlage 3 beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Kirchardt, den 25.02.2025

Gerd Kreiter
Bürgermeister

Hinweis nach § 4, Abs. 4 der Gemeindeordnung:

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 oder elektronisch 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.

ANLAGE 3:

Begründung zur Satzung der Gemeinde Kirchartd über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Ortsteil Berwangen

Im Ortsteil Berwangen findet seit 2020 eine Innerörtliche Flurneuordnung statt. Aus der Flurneuordnung und den dazugehörigen Ideenwerkstätten entstanden mehrere städtebauliche Projekte, die eine deutliche Aufwertung des Ortskerns und der sinnvollen Umnutzung von Brachflächen dienen.

Zur besseren Übersicht wird auf den angehängten **Lageplan 1 (Anlage 1)** verwiesen.

- **Bocksgärten (gelb markierter Bereich):**

Ziele:

Im Zuge der innerörtlichen Flurneuordnung wurde als Ziel definiert, die sogenannten Bocksgärten, mehr oder weniger intensiv genutzte Kleingärten, neu zu gestalten. Zahlreiche Gärten sind nur über benachbarte Grundstücke zu erreichen. Ziel ist es, einen neuen Erschließungsweg durch die Gärten zu bauen und diese neu anzuordnen, sodass künftig alle Eigentümer ihre Gärten über einen öffentlichen Weg erreichen können.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:

361/1, 358/1, 358, 225/2, 355, 370, 378, 351, 340, 339, 336, 337, 338, 332, 335, 334, 333, 331, 330, 329, 377, 326, 325/1, 325, 323, 262, 317, 315, 307, 380/1, 381, 382, 384, 385, 387, 392

- **Dorfplatz/Schulumfeld (rot markierter Bereich):**

Ziele:

Im Zuge der innerörtlichen Flurneuordnung wurde als Ziel definiert, den Dorfplatz in Berwangen im Bereich der evangelischen Kirche und der Grundschule neu zu gestalten und Platz für öffentliche Dienstleistungen wie beispielsweise einem Bäcker oder einem Dorfgasthaus zu bieten. Zudem sollen bisher fehlende Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Auch die am Dorfplatz befindliche Bushaltestelle, die in ihrer derzeitigen Form nicht zu einer behindertengerechten Bushaltestelle umgebaut werden kann, soll umgestaltet werden.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:

192, 198

- **Lindengasse (grün markierter Bereich):**

Ziele:

Im Zuge der innerörtlichen Flurneuordnung wurde als Ziel definiert, in der Lindengasse ein neues Verkehrskonzept zu erarbeiten, wodurch die bisherige Situation mit einer engen Straße ohne durchlaufenden Gehweg oder Parkmöglichkeiten verbessert wird. Hierzu werden Flächen als Parkmöglichkeiten und zur Verbreiterung von Gehwegen benötigt.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:
203, 232, 233, 234, 235

- **Entengasse (hellblau markierter Bereich):**

Ziele:

Im Zuge der innerörtlichen Flurneuordnung wurde als Ziel definiert, in der Entengasse ein neues Verkehrskonzept zu erarbeiten, wodurch die bisherige Situation mit einer engen Straße ohne durchlaufenden Gehweg oder Parkmöglichkeiten verbessert wird. Hierzu werden Flächen als Parkmöglichkeiten und zur Verbreiterung von Gehwegen benötigt. Es sollen zudem Erschließungen für dahinterliegende, derzeit „gefangene“ Grundstücke ohne Anbindung an die öffentliche Straße ermöglicht werden.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:
45, 56, 57, 95, 96

- **Neubaugasse/Wiesenweg (lila markierter Bereich):**

Ziele:

Im Zuge der innerörtlichen Flurneuordnung wurde als Ziel definiert, in der Neubaugasse und im Wiesenweg ein neues Verkehrskonzept zu erarbeiten, wodurch die bisherige Situation mit einer engen Straße ohne durchlaufenden Gehweg oder Parkmöglichkeiten verbessert wird. Hierzu werden Flächen als Parkmöglichkeiten und zur Verbreiterung von Gehwegen benötigt. Es sollen zudem Erschließungen für dahinterliegende, derzeit „gefangene“ Grundstücke ohne Anbindung an die öffentliche Straße ermöglicht werden.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:
152/1, 288, 287

- **Forststraße (rosa markierter Bereich):**

Ziele:

Zur innerörtlichen Nachverdichtung soll die Brachfläche erworben werden und neu erschlossen werden, um so Platz für Wohnbebauung zu schaffen.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:
6288

Ortsteil Kirchardt:

Im Ortsteil Kirchardt läuft derzeit noch die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte“. Innerhalb von Sanierungsgebieten hat die Gemeinde gesetzlich ein Vorkaufsrecht. Das Sanierungsgebiet ist derzeit allerdings bis 30.04.2025 befristet. Eine Verlängerung des Sanierungsgebiets um weitere zwei Jahre ist zwar bereits beantragt, aber derzeit noch nicht genehmigt.

Daher sollen für die Ortsentwicklung bedeutende Flächen innerhalb des derzeitigen Sanierungsgebiets in die Vorkaufsrechtssatzung aufgenommen werden, damit die Gemeinde gegebenenfalls auch nach Ablauf des Sanierungsgebiets ein Vorkaufsrecht ausüben kann.

Zur besseren Übersicht wird auf den angehängten **Lageplan 2 (Anlage 2)** verwiesen.

- **Knotenpunkt Heilbronner Straße/Hauptstraße (gelb markierter Bereich):**

Ziele:

Um die Verkehrssituation an Kreuzung der L533 (ehemals B39) und der L1110 insbesondere bei LKW-Begegnungsverkehr zu verbessern, soll ein Kreisverkehr errichtet werden, der die bisherige Kreuzung ersetzt.

Um diesen Kreisverkehr zu bauen, werden zusätzliche Flächen benötigt.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:

427

- **Hauptstraße (rot markierter Bereich):**

Ziele:

Im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung soll der Bereich mit mehreren Leerständen und ungenutzten Gebäuden neu strukturiert und Platz für neue Nutzungskonzepte geschaffen werden.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:

318, 319, 320, 321, 324, 325, 326, 328, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 338, 342, 343, 344

- **Burggärtenweg/Birkenbach (dunkelgrün markierter Bereich):**

Ziele:

Im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung sollen innerörtliche Grünflächen neu erschlossen und Platz für neue Bebauungskonzepte geschaffen werden.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:

451, 452

- **Hinter der ev. Kirche/Burggärtenweg (dunkelblau markierter Bereich):**

Ziele:

Es soll ein öffentlicher Platz geschaffen werden, der sowohl Aufenthaltsqualität als auch dringend benötigte Parkmöglichkeiten für das nahegelegene Pflegeheim und das geplante Betreute Wohnen bietet.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:
392, 393/1, 393/4, 393, 393/2, 393/5, 395

- **Areal bei derzeitigem Heimatmuseum (lila markierter Bereich):**

Ziele:

Das Grundstück soll erworben werden, um für das gesamte Areal des derzeit als Heimatmuseum genutzten Gebäudes ein neues Baukonzept zu ermöglichen.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:
7057

- **Hauptstraße (orange markierter Bereich):**

Ziele:

In diesem Bereich befindet sich eine Engstelle der Hauptstraße mit sehr schmalen Gehwegen, durch die der gesamte Verkehr der stark befahrenen L533 (ehemals B39) geleitet wird. Sie ist Umleitungsstrecke der Autobahn BAB 6. Durch die zahlreichen LKW und deren Begegnungsverkehr kommt es immer wieder zu gefährlichen Situationen an dieser Engstelle, da die Fahrzeuge auf Gehwege ausweichen müssen.

In diesem Bereich soll durch Grundstückserwerb mehr Platz für den Verkehr und die Fußgänger geschaffen werden.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:
161, 165, 166, 168, 173, 175, 176

- **Braun markierter Bereich:**

Ziele:

Auf der derzeit ungenutzten Fläche soll im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung ein neues Baukonzept entstehen.

Betroffene Grundstücke, Flst. Nr.:
645/1, 897/1

Kirchardt, den 25.02.2025

Gerd Kreiter
Bürgermeister