



**Satzung der  
Stadt Niederstetten  
über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB  
für den Bereich „Entwicklung Rinderfeld Mitte“**

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl 200, 581, ber S. 698) hat der Gemeinderat der Stadt Niederstetten in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.12.2024 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

**§ 1**

**Anordnung des Vorkaufsrechts**

Der Stadt Niederstetten steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Entwicklung Rinderfeld Mitte“ ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Gemarkung Rinderfeld:  
Flst. Nr.: 42 (teilweise), 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 70, 74, 75, 76, 934/4 und 934/8
- (2) Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht ist der Lageplan aus dem zeichnerischen Teil der Satzung vom 09.12.2024 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**

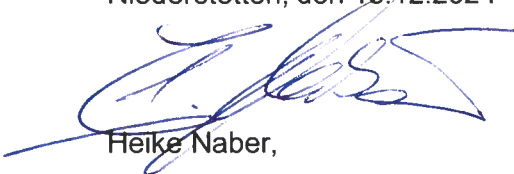
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**Anlage:**

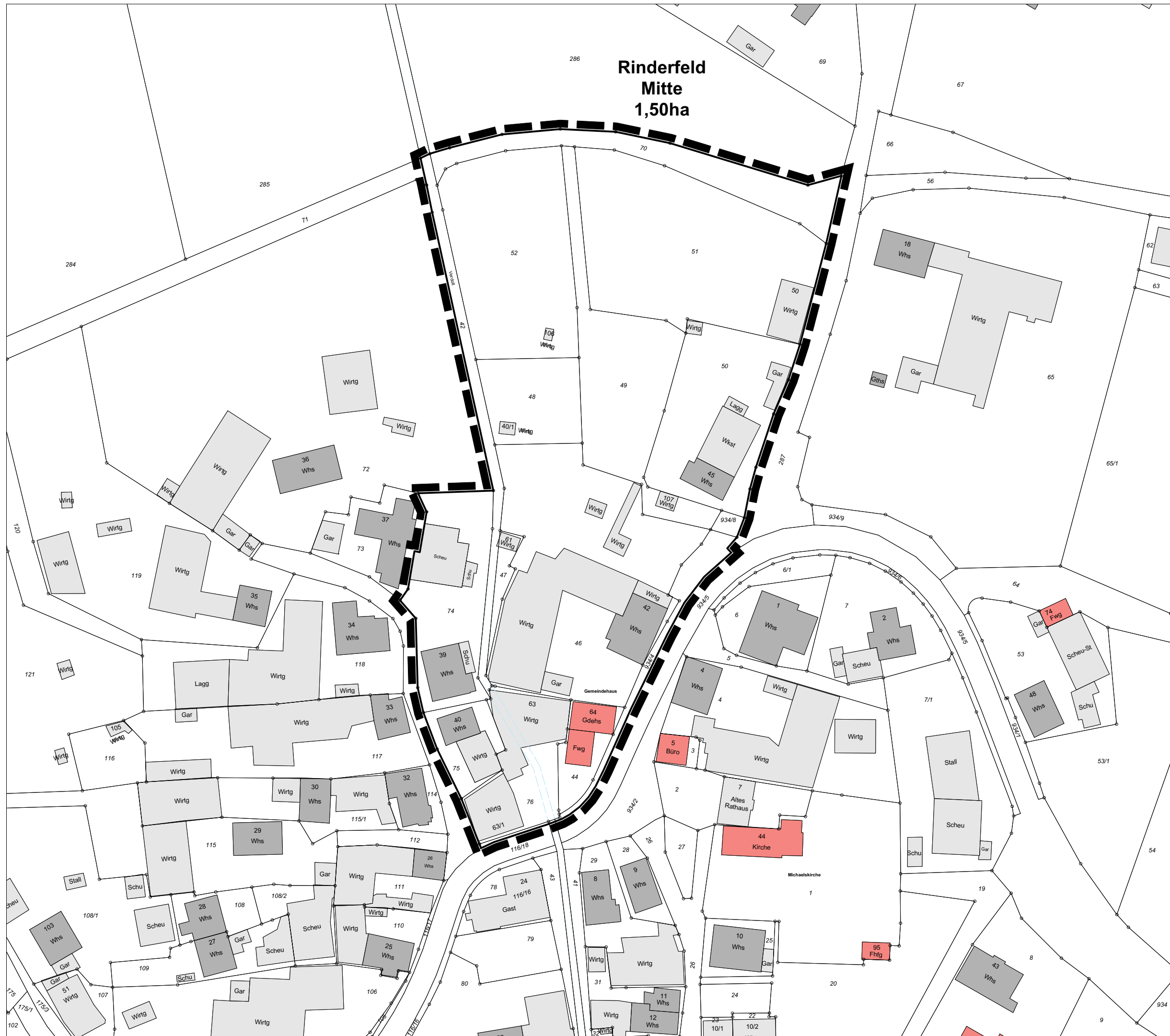
- Zeichnerischer Teil: Lageplan „Geltungsbereich der Vorkaufssatzung“ vom 09.12.2024 vom Büro *schreiberplan*, Stuttgart
- Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für den Bereich „Entwicklung Rinderfeld Mitte“, vom 18.12.2024

Niederstetten, den 18.12.2024



Heike Naber,  
Bürgermeisterin

**Rinderfeld  
Mitte  
1,50ha**



Projekt:	<b>Stadt Niederstetten</b> <b>Ortsteil Rinderfeld - Bereich "Mitte"</b>	M	1:1000
	Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung		Stand 09.12.2024
Planung:	<b>schreiberplan</b> Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur	<small>schreiberplan GmbH Stadtplanung Architektur Landschaftsarchitektur Talstraße 41 70188 Stuttgart Telefon 0711 997 130 - 0 E-Mail sp@schreiberplan.de Internet www.schreiberplan.de</small>	

**Main-Tauber-Kreis  
Stadt Niederstetten**

**Satzung  
über ein besonderes Vorkaufsrecht  
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

**im Bereich „Entwicklung Rinderfeld Mitte“**

**Begründung  
18.12.2024**

## Stadt Niederstetten

### Begründung

zur **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
im Bereich „Entwicklung Rinderfeld Mitte“

### Inhalt

1. Ausgangslage und Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB ..... 2
2. Rechtsgrundlage ..... 3
3. Begründung für den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht..... 3
4. Städtebauliche Ziele und Maßnahmen im Bereich „Entwicklung Rinderfeld Mitte“ ... 3

## 1. Ausgangslage und Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB

Vorkaufsrechte im Sinne der §§ 24 und 25 BauGB dienen der Sicherung der Bauleitplanung und anderen städtebaulicher Maßnahmen. Die besonderen Vorkaufsrechte gemäß § 25 BauGB erweitern den Anwendungskatalog der allgemeinen Vorkaufsrechte, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist.

Während § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf Bereiche im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplans angewandt werden kann, um ein Vorkaufsrecht auf noch unbebaute Grundstücke auszuüben, so ermächtigt § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Stadt, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für Gebiete zu fassen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Zu den städtebaulichen Maßnahmen zählen insbesondere – ohne hierauf beschränkt zu sein – die Vorbereitung, Planung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen, zu deren Durchführung die Stadt das Städtebaurecht anwendet (z.B. Ausweisung und Erschließung neuer Baugebiete durch Bauleitplanung). Zu städtebaulichen Maßnahmen gehört auch die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen.

So kann die Stadt im Sinne des vorsorgenden Grunderwerbs bereits vor einer rechtsförmlichen städtebaulichen Maßnahme bzw. vor Rechtskraft eines Bebauungsplans Grundstücke auf der Grundlage einer Vorkaufsrechtssatzung erwerben, um die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können. Der vorliegenden Satzung über das besondere Vorkaufsrecht unterliegen sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke.

Entsprechend § 25 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB muss die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Mit Blick auf die konkrete städtebauliche Maßnahme müssen mit Erwerb der Grundstücke in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Eine allgemeine Bodenbevorratung ist nicht zulässig und der Erwerb von Grundstücken darf nicht nur aus fiskalischen Gründen erfolgen. Dagegen kann ein Bedarf an Austausch- oder Ersatzland ein Grund dafür sein, Flächen zu erwerben.

Der Verwendungszweck des Grundstücks für das das Vorkaufsrecht ausgeübt wird ist anzugeben, soweit dieses zu diesem Zeitpunkt möglich ist.

Für die durch Satzung festgelegten Flächen kann die Stadt das Vorkaufsrecht ausüben, sie ist jedoch nicht verpflichtet. Im Hinblick auf die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Stadt im Rahmen einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung frei.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Niederstetten weiterhin über das Allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB.

## 2. **Rechtsgrundlage**

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

## 3. **Begründung für den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht**

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht setzt sich aus dem Satzungstext und der Abgrenzung des Geltungsbereichs (zeichnerischer Teil, Lageplan) zusammen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs basiert auf den in dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Absichten der Stadt Niederstetten, die sowohl textlich als auch zeichnerisch in Plänen dargestellt sind.

Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den der Satzung entsprechenden Bereich sind der nachfolgenden Begründung zu entnehmen. Diese legt die Notwendigkeit eines besonderen Vorkaufsrechts in dem entsprechenden Bereich dar.

## 4. **Städtebauliche Ziele und Maßnahmen im Bereich „Entwicklung Rinderfeld Mitte“**

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Entwicklung Rinderfeld Mitte“ und damit das Plangebiet umfasst die Flurstücke nördlich der Ortsdurchfahrtsstraße (L 1020) um den verdolten „Rinderbach“. Das Plangebiet liegt direkt im Ortskern des Ortsteils Rinderfeld - an der Kirche und dem Gemeindehaus.

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich mit leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden (Scheunen, Schweinestall, Nebengebäude), einem ehemaligen Gasthof, dem ehemaligen Feuerwehrgerätehaus, dem Gemeindehaus sowie mit zwei Wohngebäuden bebaut. Die Gebäude weisen überwiegend schwere Substanzmängel auf. Neben dem Feuerwehrgerätehaus befindet sich ein unterirdischer Löschwassertank, der bestehen bleiben soll und nicht überbaubar ist. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist unbebaut und wird u.a. als Lagerfläche und als Gartenland genutzt.

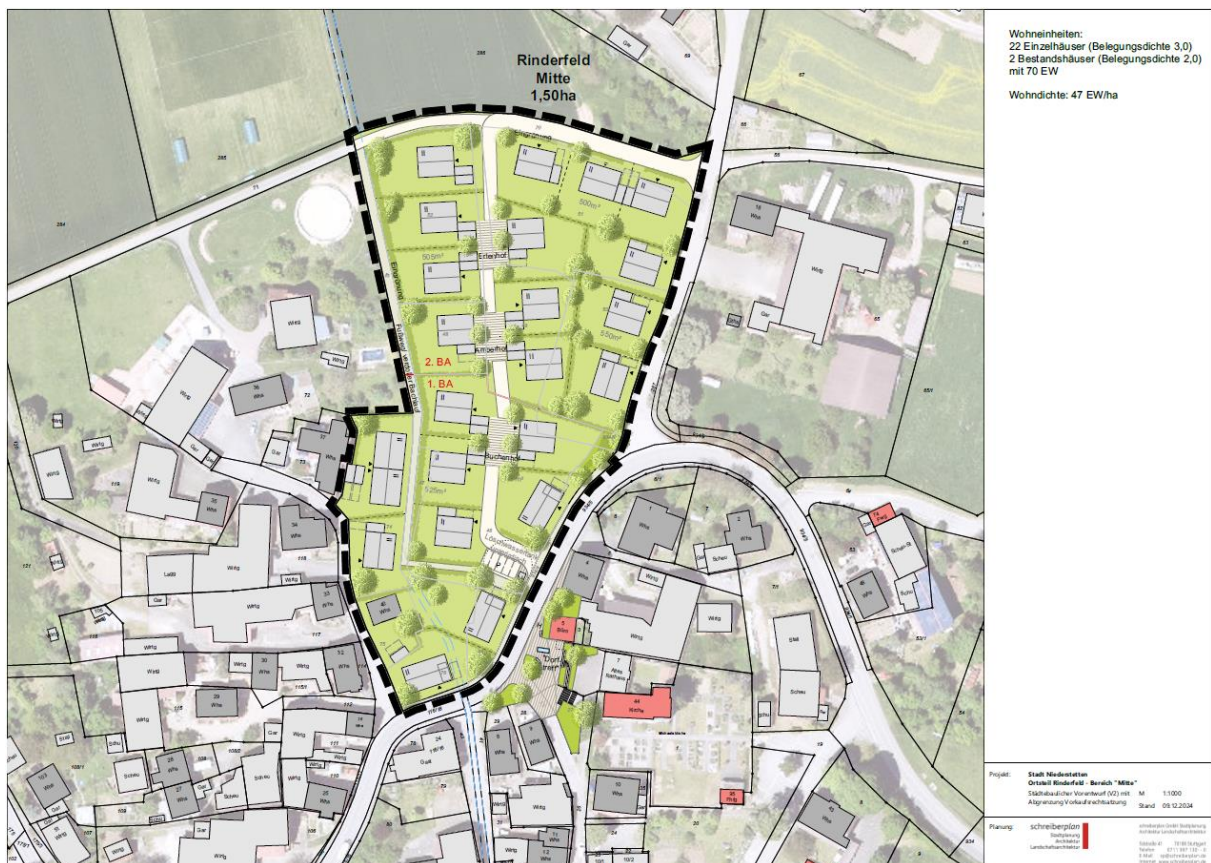
Auf Grund der ungeordneten und ortsbildstörenden Bestandsstrukturen befasst sich Stadt Niederstetten bereits seit 2019 mit den Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortsmitte Rinderfeld. Aktuell befinden sich die Flurstücke überwiegend in privatem Eigentum.

Ziel der städtebaulichen Ordnung ist der Abbruch der nicht nutzbaren landwirtschaftlichen Gebäude und eine überwiegende Neubebauung und Aktivierung der Flächen für Wohn- und Geschäftsnutzung. Dadurch kann auch die Ortsmitte mit öffentlichen Stellplätzen und Bushaltes aufgewertet werden und zusammen mit dem Vorbereich des Bürgerhauses (städtisches Eigentum) als Begegnungsort an Attraktivität gewinnen.

Der städtebauliche Vorentwurf (V2, Stand: 09.12.2024) sieht eine Erschließungsstraße mit kleinen aufgeweiteten Begegnungsbereichen vor sowie eine öffentliche Durchwegung (Fußweg) auf dem verdolten Rinderbach. Öffentliche Stellplätze und der Bushalt sind an der Einmündung dieser Anliegerstraße (über dem unterirdischen Löschwassertank) auf die Durchfahrtsstraße angeordnet. Die Bebauung soll Wohnen und vertretbare gewerbliche Tätigkeiten im Innenbereich ermöglichen. Eine Erschließung des südlichen Bereichs wäre in einem ersten Bauabschnitt umsetzbar.

Die Fläche ist als gemischte Baufläche im „Flächennutzungsplan 2020“ (2006) der Stadt Niederstetten dargestellt.

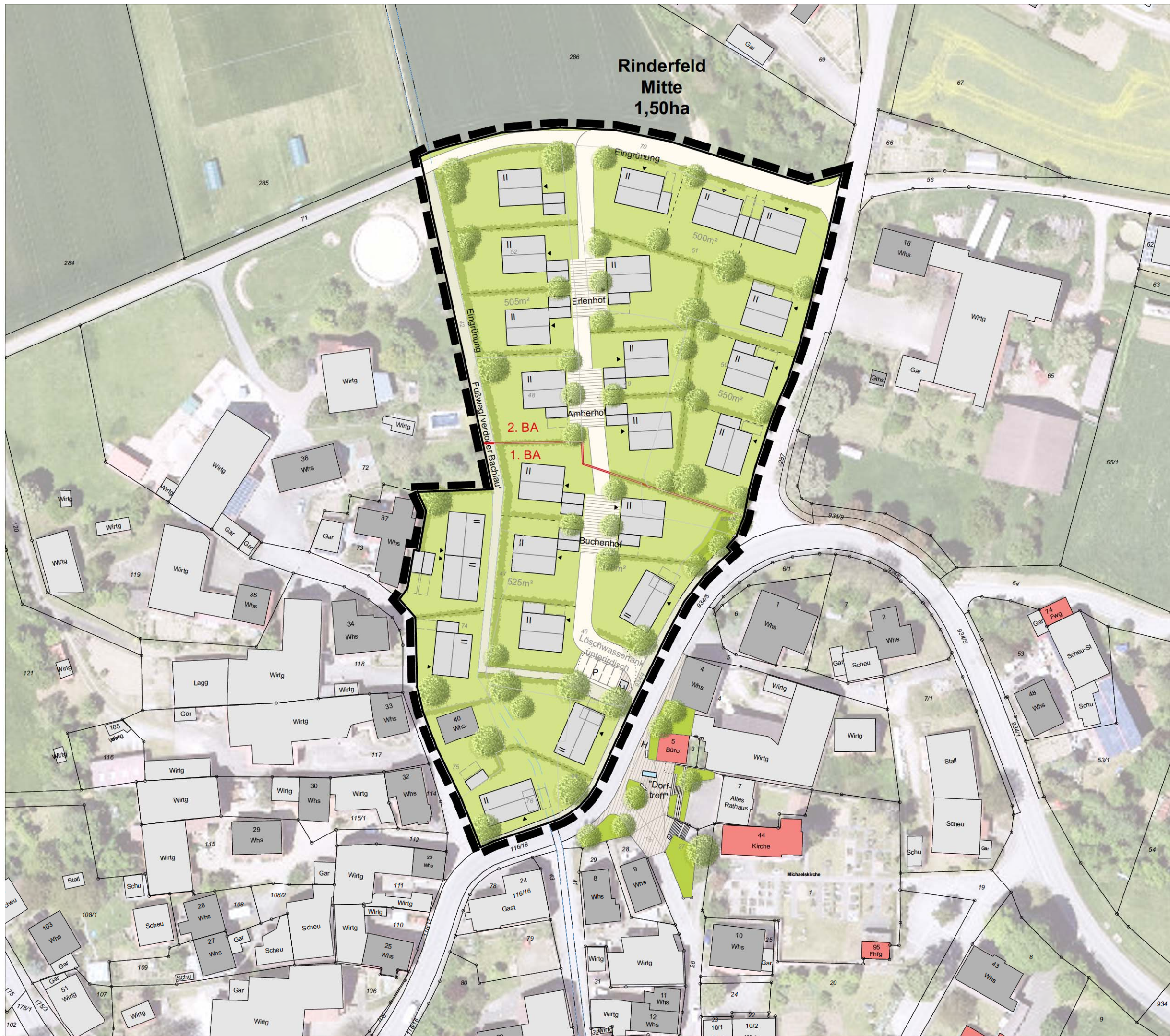
Die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen inkl. der für die Erschließung erforderlichen Flächen sind im städtebaulichen Vorentwurf (V2, Stand: 09.12.2024) zusammengefasst; Änderungen vorbehalten.



Städtebaulicher Vorentwurf, genordet, ohne Maßstab, Stand: 09.12.2024

## Anlage:

Zeichnerischer Teil: Städtebaulicher Vorentwurf (V2) mit Abgrenzung Vorkaufsrechtsatzung vom 09.12.2024, gefertigt vom Büro schreiberplan GmbH, Stuttgart



**Rinderfeld  
Mitte  
1,50ha**

Wohneinheiten:  
22 Einzelhäuser (Belegungsdichte 3,0)  
2 Bestandshäuser (Belegungsdichte 2,0)  
mit 70 EW

Wohndichte: 47 EW/ha

Projekt: **Stadt Niederstetten**  
**Ortsteil Rinderfeld - Bereich "Mitte"**  
Städtebaulicher Vorentwurf (V2) mit M 1:1000  
Abgrenzung Vorkaufrechtsatzung Stand 09.12.2024

Planung: **schreiberplan**  
Stadtplanung  
Architektur  
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung  
Architektur Landschaftsarchitektur  
Talstraße 41 70188 Stuttgart  
Telefon 0711 997 130 - 0  
E-Mail sp@schreiberplan.de  
Internet www.schreiberplan.de