Stadt Weil der Stadt

Satzung

über ein besonderes Vorkaufsrecht

(Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich „Gewerbeareal Hauptstraße“ in Merklingen

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt in seiner Sitzung am 29.09.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Städtebauliche Maßnahme

(1) Die Stadt Weil der Stadt beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Bereichs des Gewerbeareals an der Hauptstraße am Ortseingang von Merklingen zu steuern.

(2) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erlässt die Stadt Weil der Stadt für das Maßnahmengebiet eine Vorkaufsrechtssatzung. Durch die Vorkaufrechtssatzung soll eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der städtebaulichen Ziele in diesem Bereich vermieden werden.

(3) Die beigefügte Begründung vom 10.09.2026 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 10.09.2026. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.

(2) Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1405/1, 1405/2, 1405/3 und 1661 auf der Gemarkung Merklingen.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung steht der Stadt Weil der Stadt gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

(2) Der Verkäufer des Grundstücks hat der Stadt den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. 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 Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4

Inkrafttreten

Die Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 5

Außerkrafttreten dieser Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt außer Kraft, wenn die städtebauliche Maßnahme wirksam wird, also die städtebauliche Entwicklung des Bereichs abgeschlossen ist oder wenn der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt verbindlich erklärt, die städtebauliche Maßnahme im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung nicht weiter zu verfolgen.

Anlagen:

- *Begründung der Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich „Gewerbeareal Hauptstraße“ in Merklingen, Stand 10.09.2026*
- *Abgrenzungsplan Vorkaufsrechtssatzung „Gewerbeareal Hauptstraße“ in Merklingen, Stand 10.09.2026*

Hinweis nach dem BauGB:

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Weil der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Hinweis nach der GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt/gemeinde geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist verstreichen lässt, ohne tätig zu werden, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder

2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder

3. vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.

Ausgefertigt

Stadt Weil der Stadt, den 30.09.2026

Christian Walter

Bürgermeister

Begründung

der Vorkaufsrechtsatzung

für den Bereich „Gewerbeareal Hauptstraße“ in Merklingen

Sachverhalt:

Auf den von der Satzung betroffenen Flächen Flst.-Nrn. 1405/1, 1405/2, 1405/3 und 1661 auf der Gemarkung Merklingen soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Dies dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich.

Die Stadt Weil der Stadt zieht für das Gewerbeareal Hauptstraße im Ortsteil Merklingen eine städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung als gewerblich geprägten Standort in Betracht. Dabei werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- die Nutzung und Weiterentwicklung bereits erschlossener innerörtlicher Gewerbeflächen im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung,
- die Sicherung und Weiterentwicklung des Areals als gewerblich geprägter Standort,
- die Aktivierung, Wiedernutzung und erforderlichenfalls Neuordnung bislang nicht oder nicht angemessen genutzter Grundstücks- und Gebäudeflächen,
- eine flächeneffiziente und dem Standort angemessene Grundstücks- und Nutzungsstruktur,
- die Sicherung einer ausgewogenen gewerblichen Nutzungsstruktur insbesondere mit Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe, produzierendes Gewerbe und sonstige standortverträgliche gewerbliche Nutzungen,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort,
- eine geordnete Erschließung und funktionale Verknüpfung der einzelnen Grundstücks- und Nutzungsbereiche sowie
- eine der besonderen Lage am Ortseingang von Merklingen angemessene städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Areals.

Die Weiterentwicklung bestehender und bereits erschlossener Gewerbeflächen entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und vermindert zugleich den Druck, zusätzliche bislang unbebaute Flächen im Außenbereich, deren Planungen noch nicht eingeleitet wurden, für gewerbliche Zwecke in Anspruch zu nehmen.

Die Sicherung und Entwicklung einer ausgewogenen gewerblichen Nutzungsstruktur sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen stellen dabei keine eigenständigen wirtschafts- oder fiskalpolitischen Ziele dar, sondern sind Bestandteil der von der Stadt angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Areals. Sie entsprechen insbesondere den in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur und ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Hauptstraße bildet das Areal zugleich einen wesentlichen Bestandteil des westlichen Ortseingangs von Merklingen. Veränderungen der Bebauungs-, Nutzungs- und Freiflächenstruktur wirken sich daher in besonderem Maße auf das Erscheinungsbild und die städtebauliche Wahrnehmung des Stadtteils aus. Die Stadt verfolgt deshalb das Ziel, bei einer künftigen Neuordnung eine dem Standort entsprechende städtebauliche Qualität und eine angemessene Gestaltung des Ortseingangs sicherzustellen.

Die Stadt beabsichtigt, die hierfür erforderlichen städtebaulichen und planungsrechtlichen Maßnahmen entsprechend der weiteren Entwicklung des Areals zu konkretisieren und erforderlichenfalls durch die Instrumente des Baugesetzbuchs zu sichern.

Erforderlichkeit

Das besondere Vorkaufsrecht dient der Sicherung der vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsziele.

Aufgrund der Größe des Areals und der Bedeutung für die weitere gewerbliche Innenentwicklung besteht die Gefahr, dass einzelne Grundstücksveräußerungen oder eine nicht aufeinander abgestimmte Entwicklung von Teilflächen eine spätere städtebauliche Neuordnung erschweren oder wesentliche Entwicklungsmöglichkeiten dauerhaft ausschließen können.

Insbesondere könnten die Aufteilung des Areals in nicht zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke oder die langfristige Verfestigung städtebaulich bzw. funktional nicht geeigneter Nutzungsstrukturen die angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen.

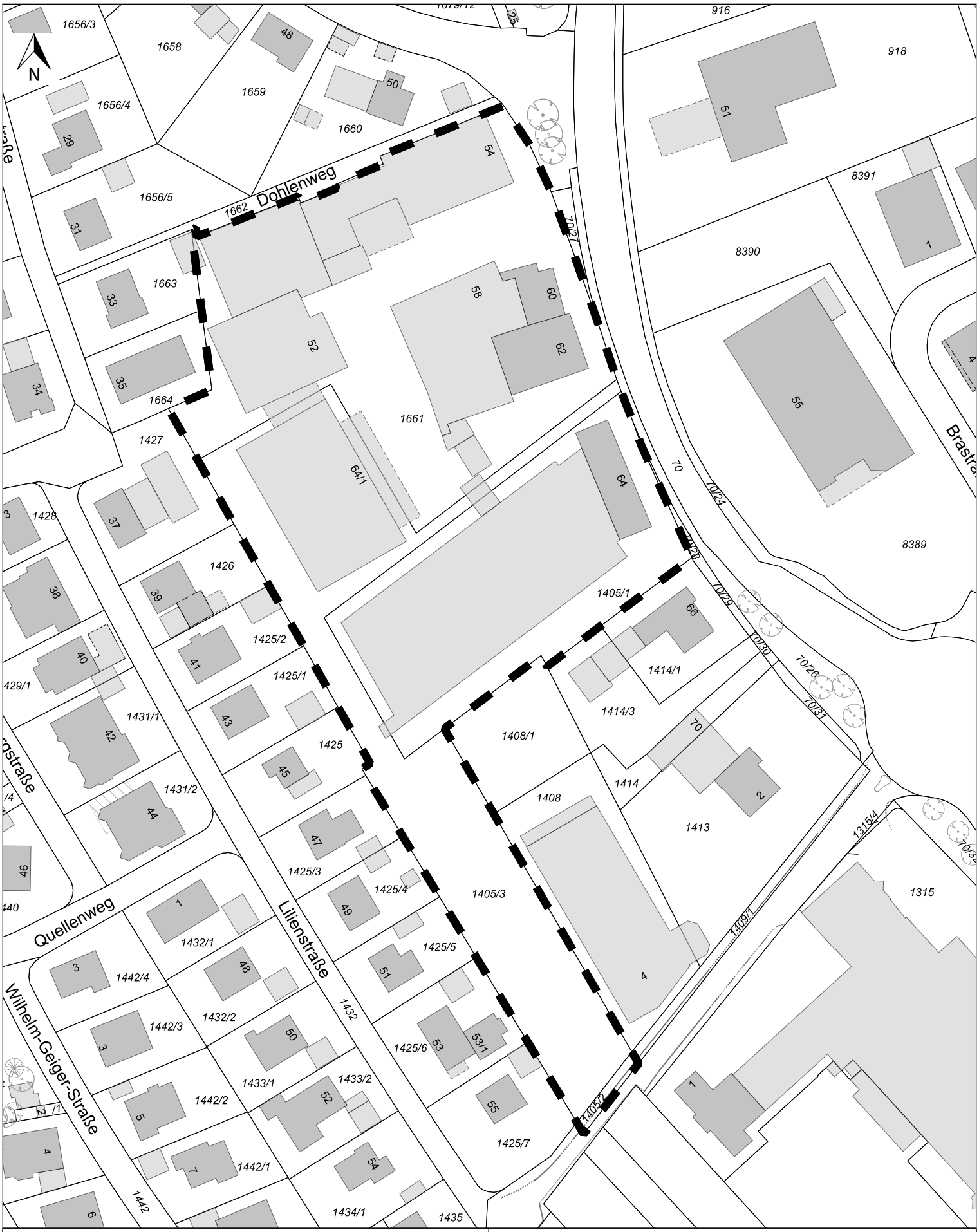
Durch das besondere Vorkaufsrecht soll die Stadt deshalb in die Lage versetzt werden, im Falle eines Grundstücksverkaufs zu prüfen, ob der Erwerb des betroffenen Grundstücks erforderlich und geeignet ist, die angestrebte städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Gesamtareals zu sichern, zu erleichtern oder zu beschleunigen.

Das Vorkaufsrecht dient nicht der allgemeinen Bodenbevorratung und auch nicht dem Erwerb von Grundstücken aus fiskalischen oder erwerbswirtschaftlichen Gründen. Ein eigenwirtschaftliches Interesse der Stadt an der Entwicklung oder Vermarktung des Areals wird mit der Satzung nicht verfolgt. Zweck der Satzung ist vielmehr ausschließlich, der Stadt für den Fall eines Grundstücksverkaufs ein Sicherungsinstrument zur Verfügung zu stellen, soweit ein Grundstückserwerb zur Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsziele beitragen kann.

Die räumliche Abgrenzung der Satzung beschränkt sich daher auf die o.g. Flurstücke des Gewerbeareal Hauptstraße im Ortsteil Merklingen und damit auf diejenigen Grundstücke, deren Entwicklung aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs für die angestrebte Neuordnung und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes von Bedeutung ist.

Aufgestellt

Stadt Weil der Stadt, 10.09.2026



Stadt Weil der Stadt Kirchplatz 2 71263 Weil der Stadt	**Abgrenzungsplan Vorkaufsrechtssatzung** "Gewerbeareal Hauptstraße" in Merklingen
Maßstab: 1 : 1200 Erstellt am: 10.09.2026 Erstellt von: Stefanie Wündrich-Mosch, Stadtbauamt	Auszug aus dem GIS der Stadt Weil der Stadt ohne Gewähr für den neuesten Stand! Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden! © Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: LGL23-2851-103/1017