

**Satzung  
der Stadt Nastätten  
über ein besonderes Vorkaufsrecht  
der „Innentwicklung“  
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 04.09.2024**

Aufgrund § 24 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133), in der heute gültigen Fassung und § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist hat der Stadtrat der Stadt Nastätten am 02.09.2024 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts**

Der Stadt Nastätten steht zur Sicherung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen und geordneten städtebaulichen Quartiersentwicklung im Bereich zwischen „Rheingaustraße“ und „Schulstraße“ gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan im Maßstab 1:1.500 vom 28.08.2024, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1), maßgebend.

Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf folgende unbebauten Flurstücke in der Gemarkung Nastätten, Flur 5 Flurstück 145/4, 150, 156, 157, 158/2, 158/3, 163, 164, 681/1, 683, 684, 685, 687/1, 687/2, 688, 689, 690/4, 692, 696, 697, 698/1, 700, 701, 702, 705/3, 711/2, 713/3, 713/5, 718, 719/5.

**§ 3 Ziel und Zweck der Satzung**

Die Stadt Nastätten beabsichtigt, eine städtebauverträgliche Innentwicklung zwischen „Rheingaustraße“ und „Schulstraße“. Die Begründung eines Vorkaufsrechts dient der Sicherung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen dieser städtebaulichen Maßnahme.

**§ 4 Rechtswirkungen des Besonderen Vorkaufsrechts**

Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt Nastätten den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Nastätten, den 04.09.2024

gez.

Marco Ludwig

Stadtbürgermeister

**Begründung**  
**zur Vorkaufssatzung über ein besonderes Vorkaufsrecht**  
**„Innentwicklung der Stadt Nastätten“**  
**gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Anlass der Zielsetzung:**

Die rund 4.400 Einwohner zählende Stadt Nastätten beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit der städtebaulichen Weiterentwicklung. Sie verfolgt das Ziel, einer zukunftsfähigen Stadt mit einer verträglichen Nachverdichtung und positioniert sich der „Innentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Innenentwicklung ist ein Schlüssel für eine nachhaltige, zukunftsfähige Quartiersentwicklung. Auch im Fokus des Klimaschutzes ist die Nutzung vorhandener Innenpotenziale – wie Baulücken oder Brachflächen – ein wichtiger Baustein, um eine energetische Quartiersentwicklung sicherzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund des demografischen und sozialen Wandels und um den ökologischen und städtebaulichen Interessen gerecht zu werden.

Daher steht die Stadt Nastätten vor großen planungsrechtlichen Herausforderungen, auf begrenzten Flächen unter dem Aspekt die vielen unterschiedlichen Ansprüche, ein Quartier umzusetzen. Eine multifunktionale und flächeneffiziente Siedlungs-, Verkehrs-, Frei- und Grünraumplanung ist daher ein zentraler Baustein für mehr Umwelt- und Lebensqualität eines Wohnquartiers. Zudem spielt die Quartiersentwicklung eine besondere Rolle für die Energiezukunft und benötigt eine energetisch und ökonomisch effiziente Gesamtlösung die es zu entwickeln gilt, wie

- Beitrag zum Klimaschutz durch verringerten Ausstoß der klimaschädlichen CO<sub>2</sub> - Gase
- Anpassung an den Klimawandel (wie Regenwassernutzung)
- Förderung der Biodiversität (durch z.B. Begrünung, Dach- und Gebäudebegrünung)
- Förderung einer sozialen und funktionalen Vielfalt (wie Erweiterung einer Kindertagesstätte)
- Hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Förderung der Gesundheit u.a. durch attraktive Fuß- und Radwege sowie geringe Lärm- und Schadstoffemissionen
- Nachhaltige Mobilitätsangebote
- Maximale Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien im Quartier
- Hohe Flexibilität der Baufelder, Gebäude und Freiräume

Aus diesem Grund ist der Erlass einer Vorkaufssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Instrumentarium des Baugesetzbuches zur Wahrung der gesamtstädtischen Interessen des zentralen Orts der Stadt Nastätten und zur Sicherung des Grunderwerbs für die zukünftige geordnete Entwicklung eine wesentliche Voraussetzung zur städtebaulichen Neuordnung. Dies betrifft sowohl die Verbesserung eines Wohnquartiers als auch die Schaffung attraktiver Freiräume.

Diese Maßnahmen werden in städtebaulich funktionaler und gestalterischer Zuordnung zu den angrenzenden Infrastruktureinrichtungen der Stadt einen wichtigen Entwicklungsimpuls geben. Sie sind zugleich planungsrechtliche Voraussetzung zur weiteren Stadtentwicklung und Zukunftsinvestitionen.