Gemeinde Kupferzell
Hohenlohekreis

Satzung

über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Kupferzell-Süd“

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71) – hat der Gemeinderat der Gemeinde Kupferzell in der Sitzung vom 16. Dezember 2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 – Anordnung des Vorkaufsrechts

Der Gemeinde Kupferzell steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den im Geltungsbereich liegenden bebauten und unbebauten Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht zu. Dies ist erforderlich, um in diesen Bereichen städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bereitstellung von Flächen für den Gemeinbedarf und Freizeit sowie ausreichend Fläche für Wohnen, Gewerbe, Gesundheitsförderung in Betracht zu ziehen. Diese Satzung ermöglicht damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit einer zusammenhängenden gemeindlichen Bodenpolitik.

§ 2 – Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 782/0, 785/0, 786/0, 788/1, 789/0, 790/0, 791/0, 792/0, 796/0, 800/0, 802/0, 803/0, 804/0, 806/0, 808/0, 809/0, 812/0, 813/0, 814/0, 815/0, 816/0, 817/0, 819/0, 820/0, 821/0, 822/0, 824/0, 825/0, 826/0, 829/0 853/0, 854/1, 854/2, allesamt Gemarkung Kupferzell.

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan – der Bestandteil dieser Satzung ist – maßgebend.

§ 3 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Kupferzell, den 17. Dezember 2025

gez.

Christoph Spieles

Bürgermeister

Hinweis:
Eine Verletzung der in §§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 3 Satz 2 und 214 Abs. 2 a BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich 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.

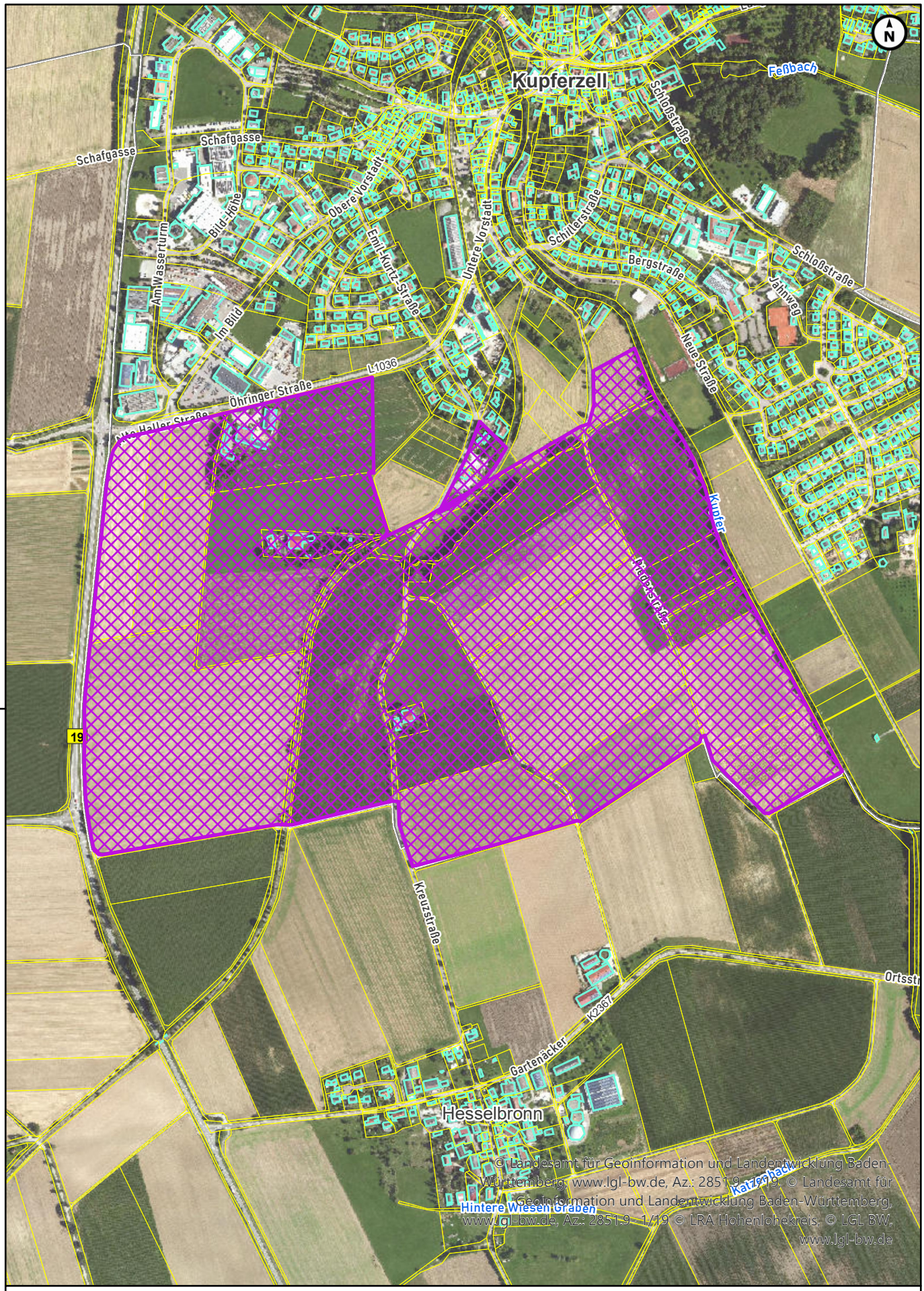
Gründe für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung – „Kupferzell-Süd“
Gemarkung Kupferzell

Für das bestehende, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet in Kupferzell-Süd beidseitig der Alten Haller Straße soll eine neue Überplanung für Wohnen – insbesondere auch seniorengerechtes Wohnen, sowie Flächen für den Gemeingebrauch und Freizeit sowie möglicherweise Gewerbe stattfinden. Dabei soll eine neue Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Der vorgesehene Bereich beidseitig der Alten Haller Straße zeigt derzeit zwar keine Leerstände der vorhandenen Gebäude, aufgrund der zukünftigen teilweise schwierigen Nachfolgeregelung der dort bestehenden landwirtschaftlichen Aussiedler-Anwesen aber die Notwendigkeit, frühzeitig und weitsichtig zu handeln. Des Weiteren besteht in Kupferzell Bedarf für Wohneigentum, seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen sowie Flächen für Gemeinbedarf (auch Oberflächenwasserableitung und Hochwasserschutz) sowie Gewerbe.

Aufgrund der mittlerweile sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Hauptort Kupferzell ist dies in diesem Bereich – auch in dieser Ausdehnung – zur Sicherung der Bodenordnung unabdingbar. Deshalb wurde die Verwaltung durch den Gemeinderat beauftragt eine Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts auszuarbeiten.

Dieser Schritt dient dazu, mögliche Planungen in diesem räumlich abgegrenzten Bereich am Ortseingang Kupferzell-Süd zwischen B 19, Öhringer Straße, Alter Haller Straße, ehem. Bahnlinie Riedenstraße und der Kupfer nicht durch mögliche Grundstücksgeschäfte einzuschränken und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches mit Weitblick voranzubringen. Dies bedeutet konkret, dass die Gemeinde bei Grundstücksgeschäften für jedes Grundstück in diesem Bereich ein Vorkaufsrecht ausüben kann. Dies steht dann je im Einzelfall in der Entscheidung der Gemeinde.

signiert von: Hühr, Thomas | am: 22.12.2025 | mit: digiSeal® by secrypt



GDI-HOK
Hohenlohekreis

Landratsamt Hohenlohekreis
Allee 17
74653 Künzelsau

Lageplan-Kupferzell

Maßstab: 1:9,650

0 75 150 300 450 600 Meter

Autor: HOKIS

Datum: 08.12.2025

Dieser Auszug ist kein amtlicher Lageplan nach §4 LBOVVO und kann nicht für Baugesuche verwendet werden. © LRA Hohenlohekreis