

- URSCHRIFT -



## **VORKAUFSRECHTSSATZUNG „SCHLOSSGARTEN“, OT EICHENZELL**

Aufgrund des § 25 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe 2021“ und zur vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wegen Starkregenfällen und Hochwassern im Juli 2021 sowie Änderung weiterer Gesetze (Aufbauhilfegesetz 2021 – AufbhG 2021) vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit §5 und §51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch das Gesetz zur politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie für Änderungen kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften vom 07. Mai 2020 (GVBl. S.318) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell in ihrer Sitzung am 31.03.2022 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **ANORDNUNG DES VORKAUFSRECHTS**

- (1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Eichenzell ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken im Entwicklungsbereich gemäß § 2 dieser Satzung zu, da die Gemeinde Eichenzell in diesem Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.
- (2) Der Verkäufer hat der Gemeinde Eichenzell 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. Wird ein Vorkaufsrecht gemäß dieser Satzung nicht ausgeübt, stellt die Gemeinde darüber unverzüglich ein Zeugnis aus. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.
- (3) Werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, gilt das Vorkaufsrecht auch für diese Flurstücke.
- (4) Liegt eine Fläche nur anteilig im Satzungsgebiet, so ist nur diese Fläche Bestandteil der Satzung, die im Satzungsgebiet liegt.

### **§ 2**

#### **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

- (1) Der Geltungsbereich wird in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte dargestellt. Die als Anlage 1 beigefügte Übersichtskarte ist Bestandteil der Satzung. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die folgenden Grundstücke:

- a. Gemarkung Eichenzell, Flur 10, Flurstück 51/1
- (2) Die Anlage 2 (städtebauliche Begründung) ist Bestandteil dieser Satzung

**§ 3**  
**IN-KRAFT-TRETEN**

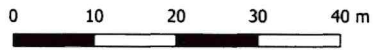
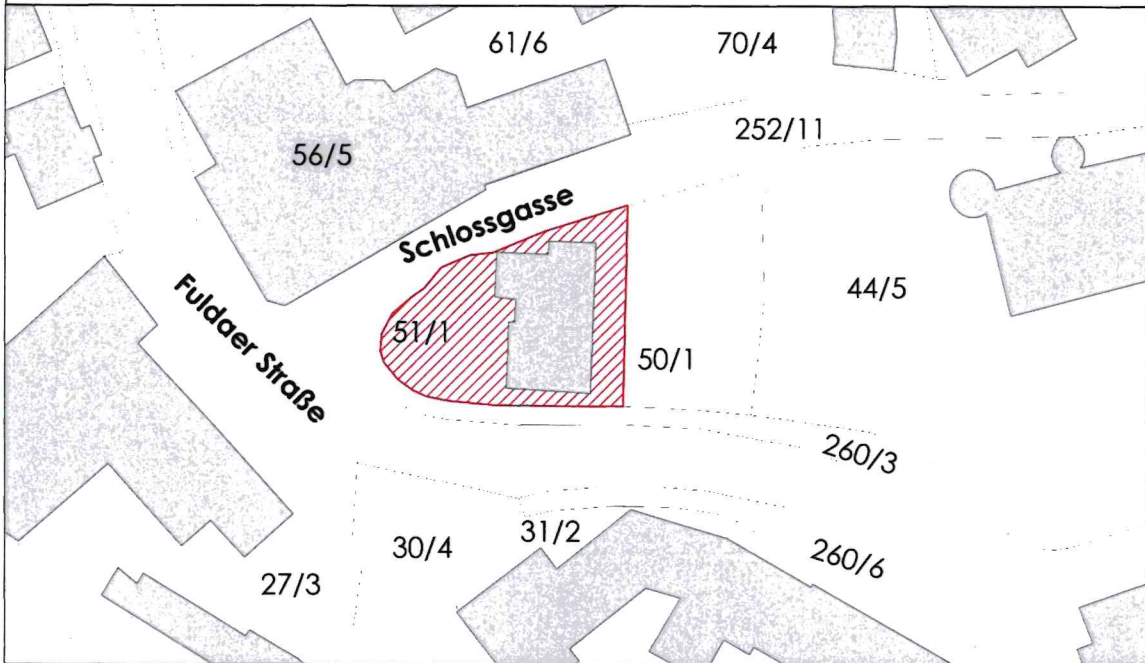
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichenzell, den 05.04.2022



Johannes Rothmund  
Bürgermeister

Anlage 1 - Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung "Schlossgarten"



Geltungsbereich  
der  
Vorkaufsrechts-  
satzung

Gemeinde Eichenzell  
Bauverwaltung  
Stand März 2022



# **Anlage 2- Städtebauliche Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung „Schlossgarten“**

## **-Prüfschema der Zulässigkeit und Notwendigkeit**

### **Inhaltsverzeichnis**

0. Zum Instrument der Vorkaufsrechtssatzung
1. Ausgangssituation
  - 1.1 Kurzbeschreibung der Gemeinde Eichenzell
  - 1.2 Bau- und Wohnungsmarkt der Gemeinde Eichenzell
  - 1.3 Entwicklung der Bodenpreise
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Städtebauliche Begründung
  - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 3.2 Städtebauliche Situation und stadtstrukturelle Einbindung
  - 3.3 Standortbegründung und Alternativenprüfung
  - 3.4 Vorhandenes Planungsrecht
4. Abwägung

### **0. Zum Instrument der Vorkaufsrechtssatzung**

#### **Ziel der Vorkaufsrechtssatzung**

Durch Gemeindegatsatzung kann an unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß §25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Vorkaufsrecht begründet werden. Des Weiteren können in Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Flächen bezeichnet werden, an denen der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht (§ 25 Abs. 1 Nr.2 BauGB). Das durch die Vorkaufsrechtssatzung begründete Vorkaufsrecht ergänzt die allgemeinen Vorkaufsrechte der Gemeinde, die in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1-6 bestehen.

Das Ziel der Satzungsorkaufsrechte liegt darin, die Umsetzung von Bebauungsplänen oder/und weitere städtebauliche Maßnahmen zu sichern.

#### **Erforderlichkeit der Vorkaufsrechtssatzung**

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht. Dieses ist anhand der Funktion eines Vorkaufsrechts zu ermitteln. Durch das Vorkaufsrecht kann verhindert werden, dass Grundstücke einer nicht städtebaulich gewünschten Entwicklung zugeführt werden.



## **Wirkung der Vorkaufsrechtssatzung**

Das durch Satzung begründete besondere Vorkaufsrecht ist ein Instrument der Gemeinde zur Sicherung ihrer städtebaulichen Entwicklung. Es ermöglicht der Gemeinde die Beschaffung von Grundstücken, die sie für die Realisierung dieser Planung braucht, ohne dass es zu einer Enteignung kommen muss. Gegenstand des Vorkaufsrechts sind nur rechtswirksame Kaufverträge. Dies muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein.

## **Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung**

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung steht im Ermessen der Gemeinde. Im Rahmen der Aufstellung muss ein Sicherheitsbedürfnis nachgewiesen werden. Für diesen Nachweis reicht die allgemeine Erfahrung aus, dass in Bebauungsplänen ebenso wie in Gebieten von städtebaulicher Bedeutung die Verfügbarkeit von Flächen das Erreichen städtebaulicher Ziele erschweren kann. An den Nachweis des Sicherheitsbedürfnisses sind also keine hohen Anforderungen zu stellen. Eine Vorkaufsrechtssatzung umfasst dabei immer sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen.

Grundlage soll dabei immer eine angestrebte städtebauliche Maßnahme sein. Darunter fallen alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen.

Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist also weit gefasst. Ist die städtebauliche Grundlage informeller Natur, hat die Gemeindevertretung darüber zunächst einen Beschluss zu fassen und so „Formale Bedeutung“ zuzuweisen. Zu den informellen Instrumenten zählen zum Beispiel städtebauliche Entwicklungskonzepte.

## **Verfahren und Bekanntmachung**

Ein Aufstellungsbeschluss ist zu empfehlen, um den Beginn des Satzungsverfahrens eindeutig einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen, wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird.

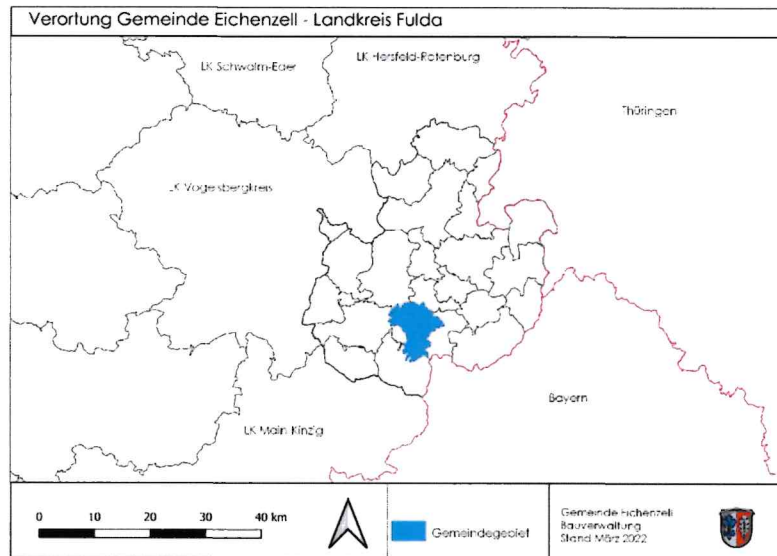
Ansonsten gilt das Satzungsrecht wie gewohnt.

# **1. Ausgangssituation**

## **1.1 Kurzbeschreibung der Gemeinde Eichenzell**

Die Gemeinde Eichenzell mit ihren knapp 11.200 Einwohnern liegt südlich der Stadt Fulda am Kreuzungspunkt der Autobahn BAB 66 und der Autobahn BAB 7, einem der Hauptknotenpunkte Mitteleuropas. Die Gemeinde ist einerseits geprägt durch ihre großen Industrie- und Gewerbeareale, andererseits durch ihre landschaftlich reizvolle Lage am Fuße der Rhön. Eichenzell setzt sich aus dem Kernort Eichenzell mit dem historischen Schlossareal, sowie den Dörfern Welkers, Kerzell, Rothemann,

Löschenrod, Rönshausen, Lütter, Büchenberg, Zillbach und Döllbach zusammen. Dazu kommen der Weiler Melters sowie diverse Streusiedlungen. Die südlich gelegenen Ortsteile sind dabei noch ländlich geprägt, während die nördlichen Ortsteile durch ihre Lage an der Autobahn sowie die gewerbliche Prägung ihren ländlichen Charakter nur bedingt erhalten konnten.



## 1.2 Bau und Wohnungsmarkt der Gemeinde Eichenzell

Die Gemeinde Eichenzell ist auf Grund ihrer zentralen Lage an mehreren Autobahnen sowie einer Bundesstraße ein wichtiger Gewerbe- und Industriestandort. Gleichzeitig liegt Eichenzell am Rande der wachsenden Stadt Fulda sowie im Einzugsbereich des Rhein-Main-Gebietes. Dadurch steigt sowohl der Druck auf den Wohnungsmarkt als auch auf Gewerbe- und Industrieflächen stark an. Dies äußert sich nicht zuletzt durch stark steigende Miet- und Bodenpreise. In der Folge lässt sich eine zunehmende Bodenverknappung erkennen, die es nicht nur privaten und gewerblichen Investoren, sondern auch der Gemeinde Eichenzell zunehmend unmöglich macht, Projekte voranzutreiben. Bestärkt wird dieser Effekt noch durch eine „künstliche Verknappung“, da unbebaute Grundstücke als Investitions- und Spekulationsobjekte dem freien Markt entzogen oder nicht zur Verfügung gestellt werden.

Im Jahre 2020 wurden in Eichenzell 20 Wohngebäude neu errichtet. Dies entspricht 5 % des gesamten Wohnbauaufkommens des Kreises Fulda. Die Gemeinde Eichenzell belegt dabei Platz 9 der Gemeinden im Kreis Fulda (siehe Tabelle 1). Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt dabei das Angebot um ein Vielfaches und kann derzeit nicht ausreichend gedeckt werden. Dies ist auch daran abzulesen, dass die Maximierung des Gewinns auf kleinen Flächen in Eichenzell stark zugenommen hat. Im Bereich der Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen liegt Eichenzell nach Fulda gleichauf mit Künzell.

Im Jahr 2018 belegte Eichenzell mit 36 fertig gestellten Wohngebäuden nach Petersberg und Fulda Rang drei im Landkreis Fulda. Die nachstehende Tabelle zeigt die Bautätigkeit in der Gemeinde Eichenzell im Jahreschnitt.

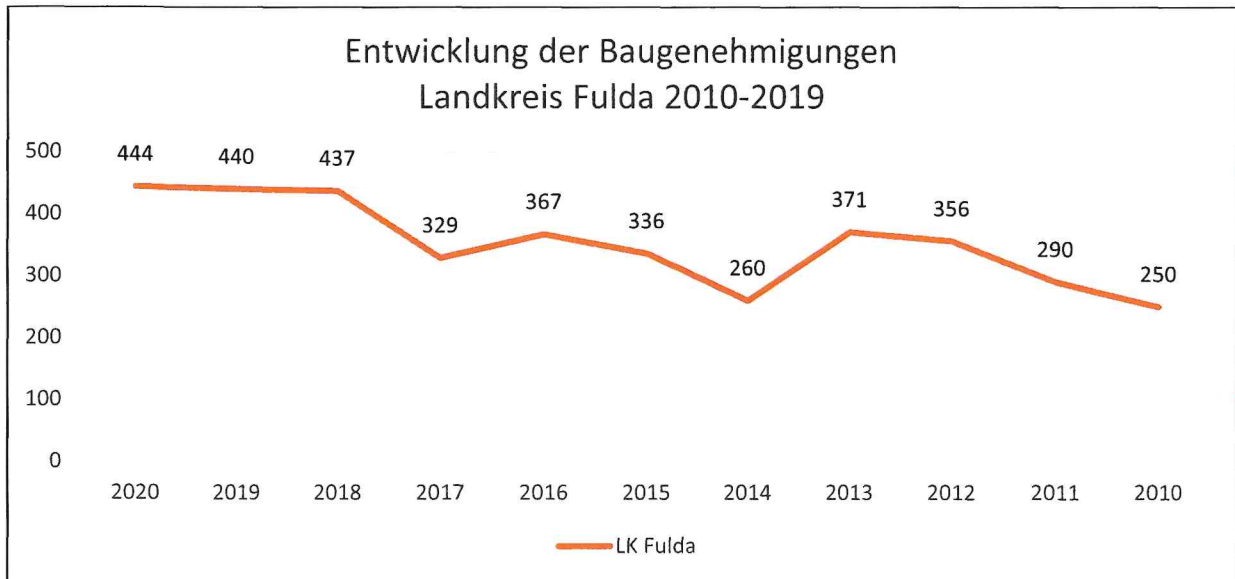


Gemeinden	Wohngebäude (nach Anzahl der Wohnungen)						
	Insgesamt		1 Wohnung		2 Wohnungen		mit 3 und mehr Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
06631022	4	4	-	-	-	-	
06631005	6	6	-	-	-	-	
06631001	8	3	4	1	1	1	
06631010	8	6	1	1	1	1	
06631003	8	8	-	-	-	-	
06631023	9	8	1	1	1	1	
06631012	12	10	2	2	2	2	
06631007	13	10	3	3	3	3	
06631002	16	12	2	2	2	2	
06631014	16	12	2	2	2	2	
06631019	17	16	-	-	-	-	
06631020	17	11	3	3	3	3	
06631004	17	15	2	2	2	2	
06631018	19	16	-	-	-	-	
06631006	20	14	2	2	2	2	
06631011	26	18	6	6	6	6	
06631015	26	22	2	2	2	2	
09678168	26	22	2	2	2	2	
06631016	29	25	3	3	3	3	
06631013	30	24	5	5	5	5	
06631008	31	24	5	5	5	5	
06631017	40	31	5	5	5	5	
06631009	54	27	11	11	11	11	
06631	444	337	62	62	62	62	
						45	

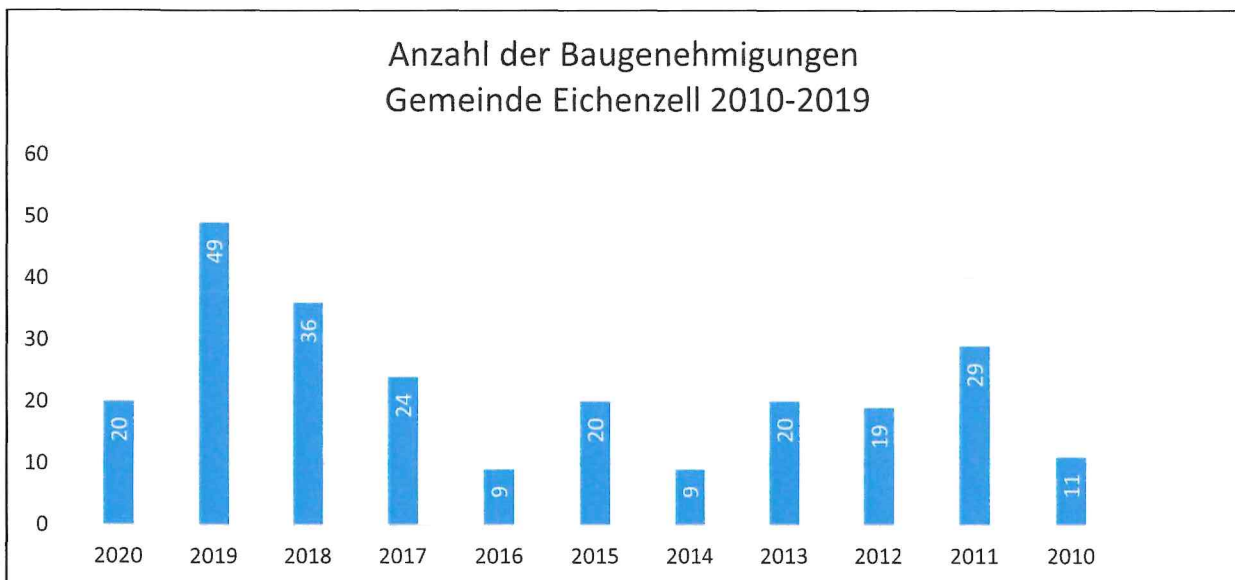
Gemeinden	Wohngebäude (nach Anzahl der Wohnungen)						
	Insgesamt		1 Wohnung		2 Wohnungen		mit 3 und mehr Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
06631022	4	4	-	-	-	-	
06631005	6	6	-	-	-	-	
06631001	8	3	4	1	1	1	
06631010	8	6	1	1	1	1	
06631003	8	8	-	-	-	-	
06631023	9	8	1	1	1	1	
06631012	12	10	2	2	2	2	
06631007	13	10	3	3	3	3	
06631002	16	12	2	2	2	2	
06631014	16	12	2	2	2	2	
06631019	17	16	-	-	-	-	
06631020	17	11	3	3	3	3	
06631004	17	15	2	2	2	2	
06631018	19	16	-	-	-	-	
06631006	20	14	2	2	2	2	
06631011	26	18	6	6	6	6	
06631015	26	22	2	2	2	2	
09678168	26	22	2	2	2	2	
06631016	29	25	3	3	3	3	
06631013	30	24	5	5	5	5	
06631008	31	24	5	5	5	5	
06631017	40	31	5	5	5	5	
06631009	54	27	11	11	11	11	
06631	444	337	62	62	62	62	
						45	

Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude –Jahressumme 2020-  
Quelle: Regionalstatistik Deutschland – Stand März 2022





Entwicklung der erteilten Baugenehmigungen im Landkreis Fulda - Gesamt  
Quelle: Regionalstatistik Deutschland – Stand März 2022



Entwicklung der erteilten Baugenehmigungen in der Gemeinde Eichenzell - Gesamt  
Quelle: Regionalstatistik Deutschland – Stand März 2022

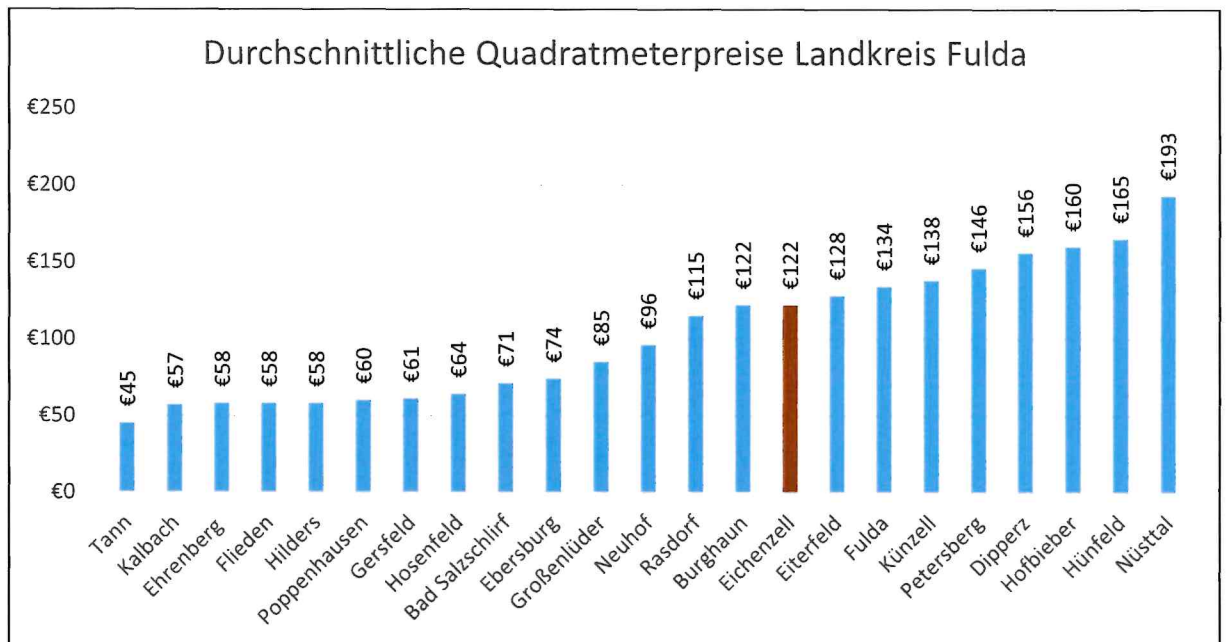
Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Nachfrage an Bauland, sowohl gewerblich als auch privat, das Angebot um ein Vielfaches übersteigt. Die durchschnittliche Verweildauer von Grundstücken auf dem freien Markt ist auf wenige Tage zurückgegangen. Viele Grundstücksverkäufe werden zudem im privaten Rahmen verhandelt und nicht dem freien Markt zugeführt. Dies stellt die Gemeinde Eichenzell zunehmend vor städtebauliche Probleme, da wesentliche Projekte nicht weiterverfolgt werden können oder sehr lange Bearbeitungszeiten haben.

Es hat sich aber auch gezeigt, dass der Grundstücksmarkt in der Gemeinde Eichenzell auch in Krisenzeiten stabil bleibt und der Bedarf zum Teil gestiegen ist. Eine Ausnahme bildete das Krisenjahr 2020, hier sank erstmals seit 2016 die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen. Dieser Effekt wird dadurch verstärkt,

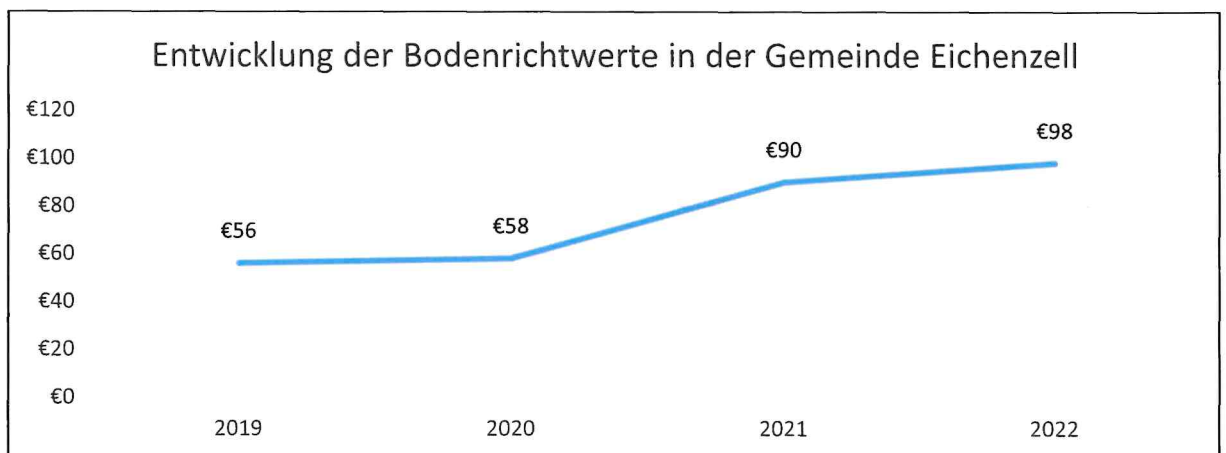
dass nur noch wenige unbebaute Grundstücke vorhanden sind, deren Entwicklungsperspektive durch den fehlenden Veräußerungs- und Entwicklungswillen der Eigentümer eingeschränkt ist.

### 1.3 Entwicklung der Bodenpreise in der Gemeinde Eichenzell

Der durchschnittliche Kaufpreis für Grundstücke beträgt im Landkreis Fulda ca. 114 Euro je Quadratmeter. Die teuersten Grundstückspreise liegen bei ca. 300 Euro, die günstigen bei ca. 15 Euro je m<sup>2</sup>. Die Gemeinde Eichenzell liegt mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 122 Euro je m<sup>2</sup> im oberen Mittelfeld.



Durchschnittliche Quadratmeterpreise - Landkreis Fulda im Vergleich  
Quelle: Regionalstatistik Deutschland – Stand März 2022



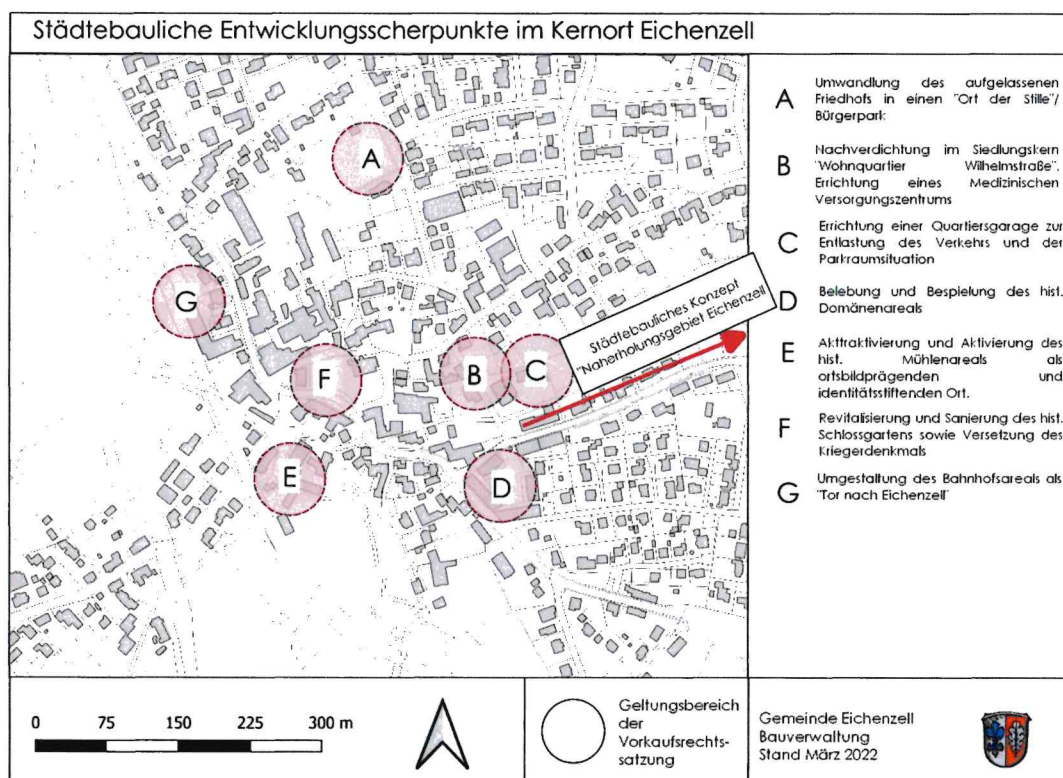
Entwicklung der Bodenrichtwerte – Gemeinde Eichenzell  
Quelle: Regionalstatistik Deutschland – Stand März 2022

Damit steigt mit einer zunehmenden Verknappung der kurzfristig verfügbaren Fläche der Bodenpreis seit einigen Jahren stark an. Dies erschwert der Gemeinde den wirtschaftlichen Erwerb von Grundstücken.

## 2. Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung im hist. Ortskern Eichenzell

In den Jahren 2018 und 2019 wurde ein Quartierskonzept für den Kernort Eichenzell erstellt und durch die Gemeindevertretung am 29.08.2019 als Planungsgrundlage beschlossen. Daraus lassen sich Ziele der weiteren städtebaulichen Entwicklung ableiten.

Zudem wurde im Vorfeld eine Studie zur Revitalisierung und Sanierung des historischen Schlossparkareals sowie des aufgelassenen alten Friedhofs erstellt, aus welchem sich ebenfalls städtebauliche Maßnahmen ableiten lassen.



Städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte im Kernort Eichenzell

Quelle: Eigene Darstellung – Stand März 2022

Damit lassen sich mehrere Ziele der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Kernortes Eichenzell zusammenfassen:

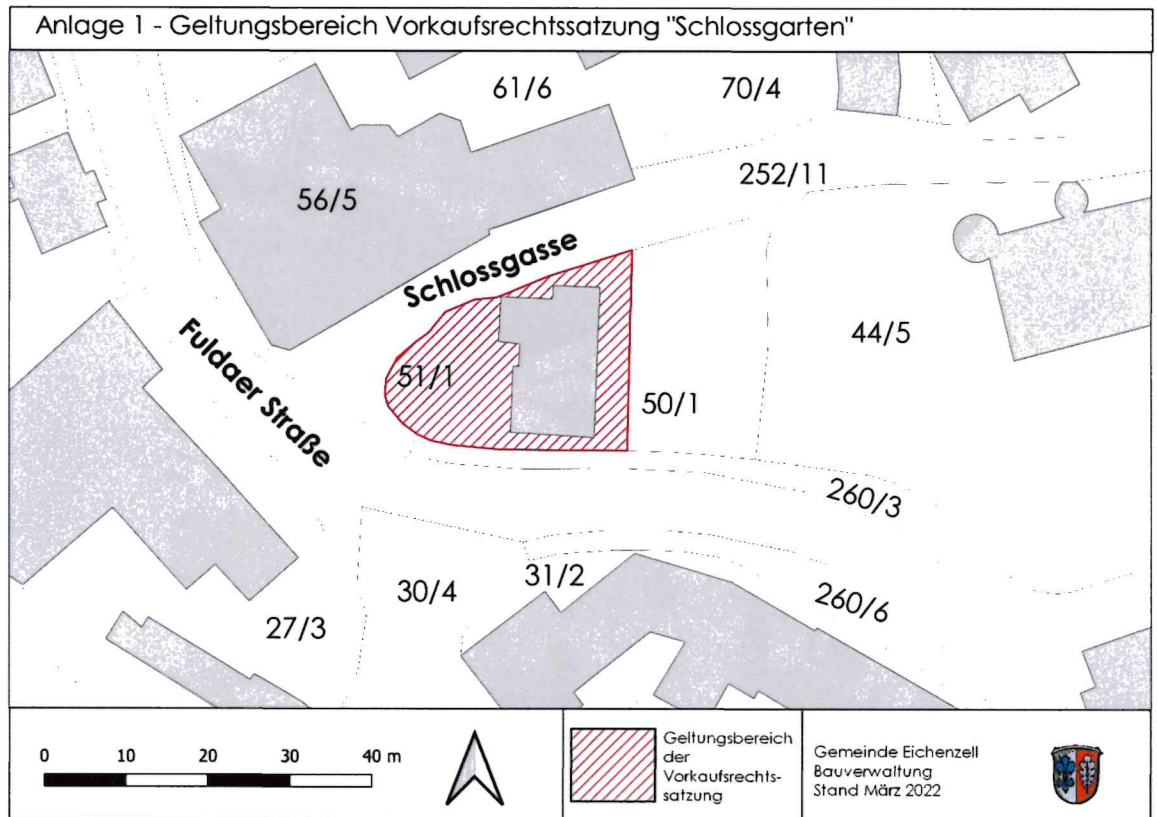
- Attraktivierung (e)(F)(A)(G)
- Aktivierung (G)(A)(D)
- Nachverdichtung (B)
- Grundversorgung (D)(B)(C)
- Verkehrsoptimierung (G)(C)



### 3. Städtebauliche Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung „Schlossgarten“

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst das Grundstück Gemarkung Eichenzell, Flur 10, Flurstück 51/1, Schlossgasse 2.



Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Schlossgarten“

Quelle: Eigene Darstellung – Stand März 2022

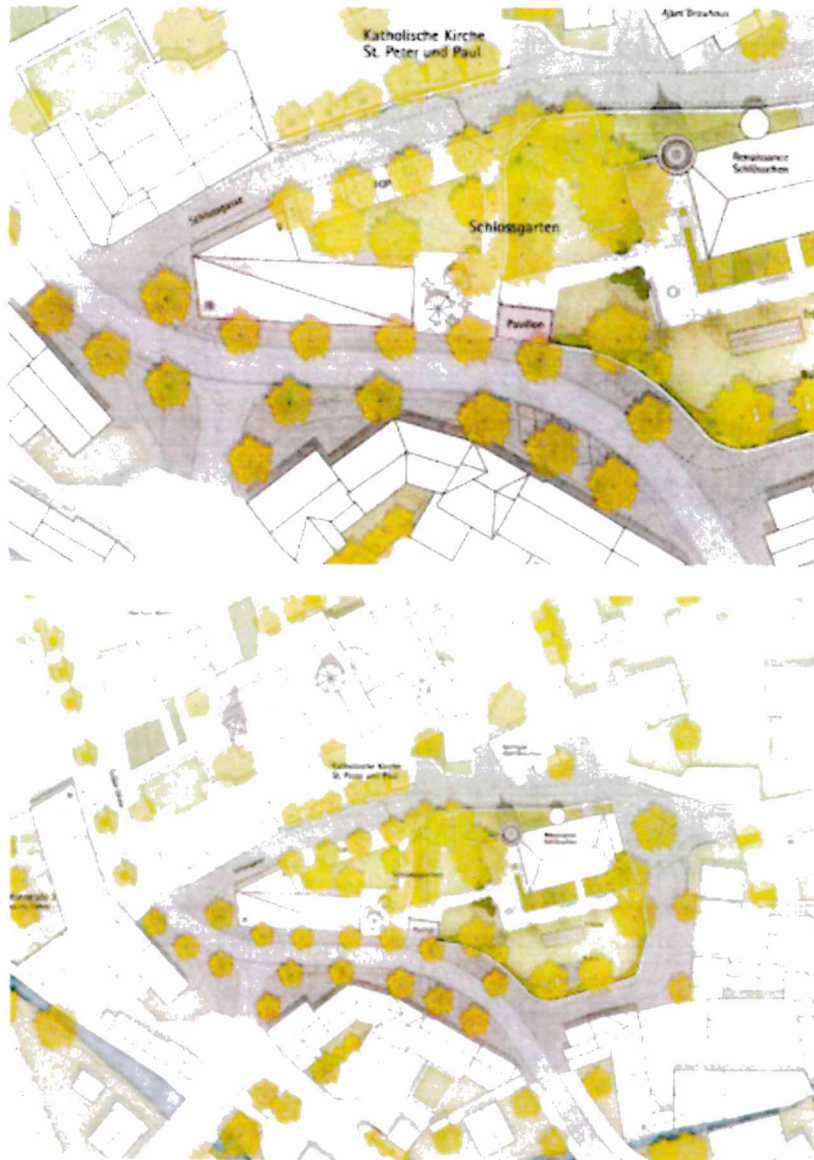
#### 3.2 Städtebauliche Situation und stadtstrukturelle Einbindung

Das o.g. genannte Grundstück befindet sich Kernort Eichenzell und ist Bestandteil des historischen Ortskerns. Das Gebäude nimmt eine Insellage ein und wird auf 3 Seiten von Verkehrswegen, sowie im Osten durch einen Parkplatz begrenzt. Einst war das Grundstück, genau wie der angrenzende Parkplatz, Teil des historischen Schlossgartens und des Schlossareals. Durch vorhergegangene Umgestaltungen wurde diese Fläche der heutigen Nutzung zugeführt.

In unmittelbarer Nähe des Gebäudes liegen neben dem Rathaus mehrere kleinere Betriebe der Grundversorgung, die Hauptkirche des Kernortes sowie etwas nördlich der Bahnhof der Gemeinde Eichenzell. Das Gebäude liegt damit sehr zentral und nimmt eine prominente Lage ein. Aufgrund der guten Lage ist das Grundstück für Investoren äußerst interessant. Durch die geplante Aufwertung der Umgebung durch die Errichtung einer Quartiersgarage, eines fußläufig erreichbaren medizinischen Versorgungszentrums sowie einer langfristig beabsichtigen strukturellen Einbindung und Aufwertung des südlich angrenzenden „Mühlenquartiers“, dessen Bebauungsplan sich in Aufstellung



befindet, wird der Bodendruck auf Grund der wachsenden Nachfrage im ganze Gebiet, im Besonderen aber auf dieses Grundstück steigen. Aufgrund der Lage und der städtebaulichen Gesamtkonzeption wird ein erhebliches städtebauliches Interesse der Gemeinde auf dieses Grundstück begründet.



Nutzungsszenario „Schlossgarten“

Quelle: Studie zur Revitalisierung und Sanierung des Schlossparkareals – 2020

### 3.3 Standortbegründung und Alternativenprüfung

Aufgrund der gewachsenen historischen Struktur des gesamten Areals ist eine Standortprüfung nicht erforderlich. Die Neugestaltung des Schlossparkareals und die avisierte Umgestaltung und Belebung des Kernortes Eichenzell erfordert es, dass dieses Grundstück langfristig in den Besitz der Gemeinde kommt.

### 3.4 Vorhandenes und kollidierendes Planungsrecht

Bisher liegt auf dem Grundstück kein Planungsrecht. Die Bemessungsgrundlage einer zukünftigen Nutzung ergibt sich alleine aus §34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Überlässt man das Grundstück dem freien Markt, ist eine Nachverdichtung mittels mehrstöckiger Wohnbebauung auf dem Grundstück wahrscheinlich. Auf Grund der verkehrlichen Situation und der avisierten städtebaulichen Neuausrichtung des Ortskerns stellt eine Nachverdichtung mittels Wohnbebauung einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar.

Kollidierendes Planungsrecht ist nicht erkennbar.

## 4. Abwägung

Dem Eingriff in das Eigentumsrecht sowie dem Interesse, das Grundstück dem freien Markt zuzuführen, stehen erhebliche Interessen des Allgemeinwohls sowie städtebauliche Gründe entgegen.

Eine mögliche Nachverdichtung des Grundstücks, das durch seine Insellage bereits jetzt erheblichen verkehrlichen Belastungen ausgesetzt ist, stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Eine sichere Erschließung des Grundstücks ist nicht möglich. Zudem verfügt das Grundstück bei einer sicher zu erwartenden Nachverdichtung nicht über ausreichend Fläche, um entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Damit ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Nachverdichtung die angespannte verkehrliche Situation im Ortskern verschlechtern wird. Aufgrund der wachsenden Nachfrage, wie in Kapitel 1 beschrieben, ist es sehr wahrscheinlich, dass die Fläche mit prominenter Lage im Ortskern schnell entsprechende Investoren findet, welche eine Wohnbebauung favorisieren werden. Ziel der Gemeinde ist es, die Fläche im Sinne der städtebaulichen Neuausrichtung des Ortskerns einer nachhaltigen und sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Daher steht ein erhebliches, allgemeines Interesse über den Interessen des freien Marktes. Eine städtebauliche Vorkaufsrechtssatzung ist daher allgemein zulässig.