

Satzung
über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB)
der Ortsgemeinde Herchweiler vom 07.04.2026

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Herchweiler hat aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils geltenden Fassung in seiner Sitzung am 26.02.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zweck der Satzung

- (1) Diese Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Baugesetzbuches
- (2) Sie verfolgt insbesondere folgende Ziele:
 1. die Sicherung der Umsetzung bestehender Bauleitplanung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
 2. die Vorbereitung und Sicherung künftiger städtebaulicher Maßnahmen gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
- (3) Das besondere Vorkaufsrecht soll der Ortsgemeinde Herchweiler ermöglichen, bei Grundstücksveräußerungen innerhalb der festgesetzten Geltungsbereiche steuernd einzugreifen, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden und öffentliche Belange zu sichern.
- (4) Die konkreten städtebaulichen Zielsetzungen ergeben sich aus der Begründung (Anlage 4), die Bestandteil der Satzung ist.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

a) **Geltungsbereich a)** (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Flurstücke Nrn. 2906 und 2894 (Bebauungsplan „Zwischen dem Bühl“, Neufassung und Erweiterung I.) sowie

Flurstücke Nrn. 2889, 2891 (unbeplanter Innenbereich)

b) **Geltungsbereich b)** (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Flurstücke Nrn. 3035, 3036, 3037 und 3038.

c) **Geltungsbereich c)** (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Flurstück Nr. 2673/3.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ergibt sich aus den Lageplänen (Anlagen 1 – 3), die Bestandteile dieser Satzung sind.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Herchweiler, den 07.04.2026

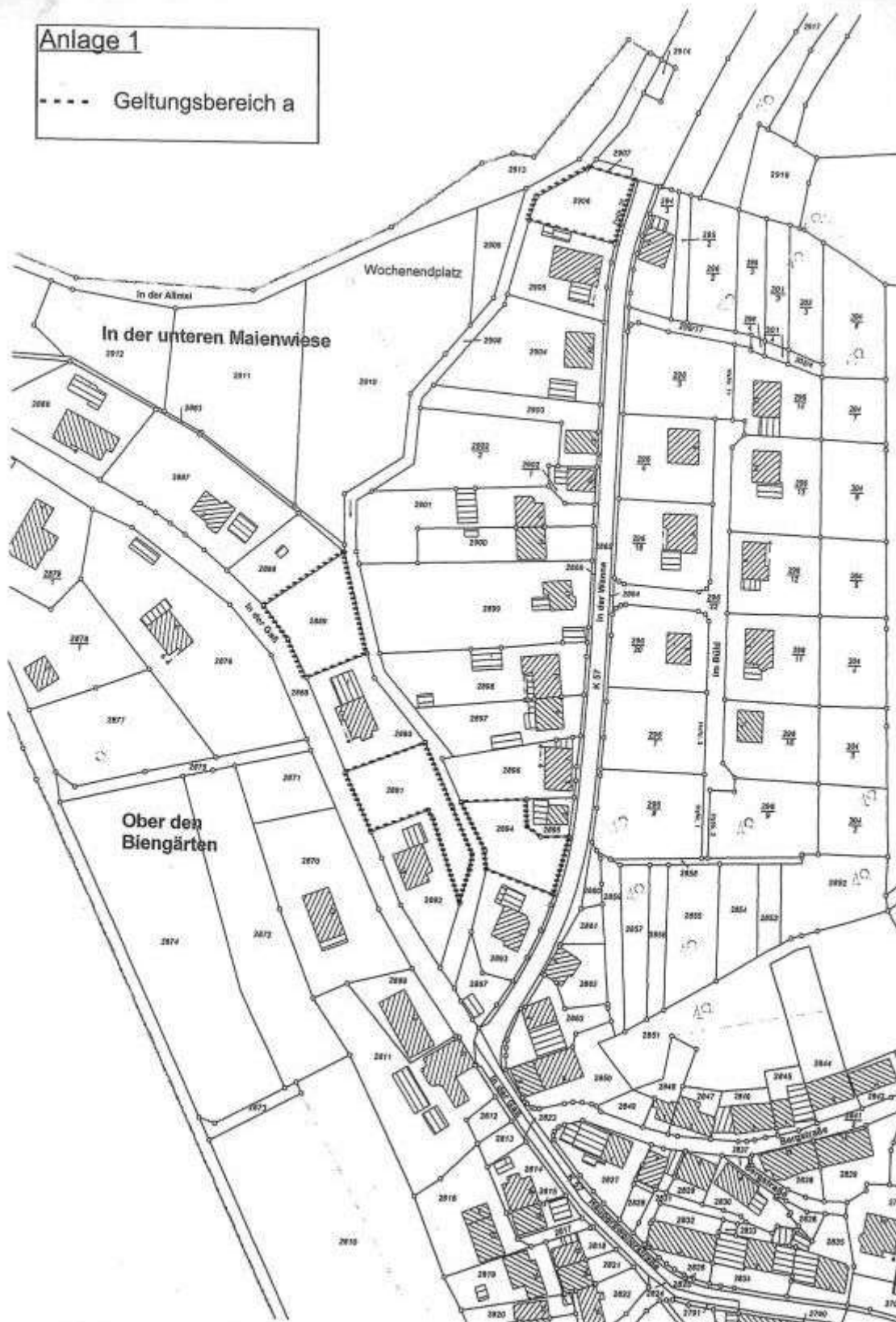
gez.: Kevin Zimmer

(Kevin Zimmer)
Ortsbürgermeister

Anlage 1

---- Geltungsbereich a

--- Geltungsbereich a

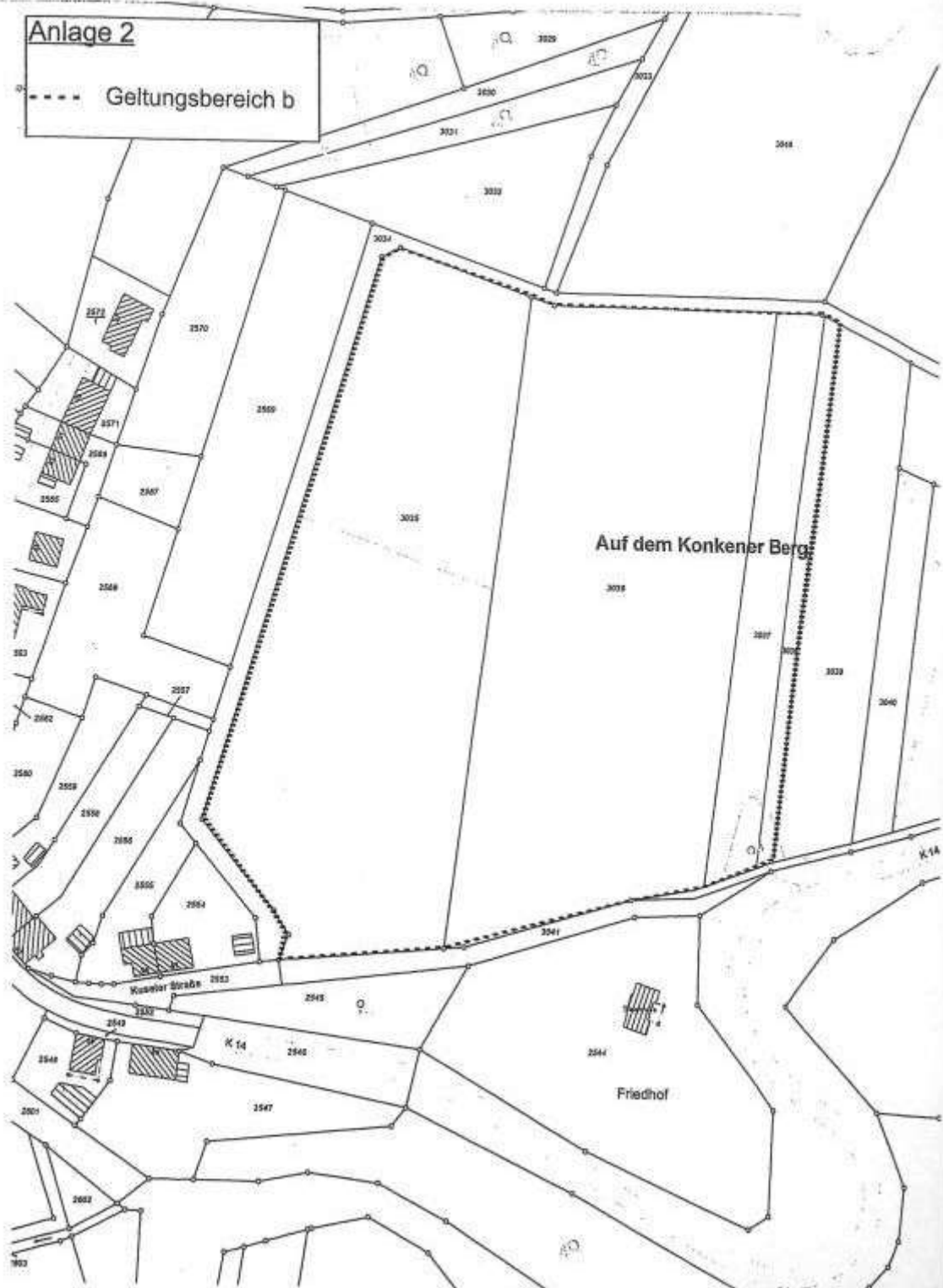


Anlage 2

---- Geltungsbereich b

Anlage 2

---- Geltungsbereich b



Anlage 3

----- Geltungsbereich c



Anlage 4 – Begründung

1. Anlass und Zielsetzung der Satzung

Die Ortsgemeinde Herchweiler verfolgt das Ziel, ihre städtebauliche Entwicklung geordnet, nachhaltig und im öffentlichen Interesse zu steuern. Zur Umsetzung dieses Ziels macht die Gemeinde von der Möglichkeit des § 25 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB Gebrauch und setzt für ausgewählte Grundstücke ein besonderes Vorkaufsrecht fest. Das besondere Vorkaufsrecht dient der Sicherung bestehender Bauleitplanung sowie der Vorbereitung und Sicherung künftiger städtebaulicher Maßnahmen. Es ermöglicht der Gemeinde, frühzeitig auf Grundstücksveräußerungen zu reagieren und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.

2. Begründung der einzelnen Geltungsbereiche

2.1 Geltungsbereich a)

Flurstücke Nrn. 2906 und 2894

(Bebauungsplan „Zwischen dem Bühl“, Neufassung und Erweiterung I.)

Rechtsgrundlage: § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Sicherung der Bauleitplanung)

Die im Geltungsbereich a) liegenden Grundstücke liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen dem Bühl, Neufassung und Erweiterung I“ und sind dort als Wohnbauflächen festgesetzt. Es handelt sich um bislang unbebaute Grundstücke (Baulücken), für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Baurecht besteht.

Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung geordnet umzusetzen und vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Zur Sicherung der planerischen Zielsetzungen sowie zur Vermeidung einer ungeordneten Entwicklung, insbesondere durch spekulativen Leerstand oder nicht plangerechte Bebauung, ist es erforderlich, der Gemeinde bei Grundstücksveräußerungen ein besonderes Vorkaufsrecht einzuräumen. Das besondere Vorkaufsrecht dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.“

Flurstücke Nrn. 2889, 2891

Rechtsgrundlage: § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen)

Die Flurstücke 2889 und 2891 liegen im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es handelt sich um bislang unbebaute Grundstücke, die als Baulücken zwischen

bestehender Wohnbebauung liegen. Trotz der grundsätzlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB besteht ein städtebauliches Steuerungsbedürfnis der Ortsgemeinde, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Insbesondere sollen Maß und Art der baulichen Nutzung, die Erschließungssituation sowie die städtebauliche Einfügung in das bestehende Ortsbild koordiniert werden. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele und zur Vorbereitung gegebenenfalls erforderlicher weiterer planerischer Maßnahmen ist es erforderlich, der Gemeinde bei Grundstücksveräußerungen ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB einzuräumen.“

2.2 Geltungsbereich b)

Flurstücke Nrn. 3035, 3036, 3037 und 3038

Rechtsgrundlage: § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen)

Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar und dokumentiert damit den städtebaulichen Entwicklungswillen der Gemeinde. Die Ortsgemeinde beabsichtigt, diesen Bereich mittel- bis langfristig einer Wohnbebauung zuzuführen und hierfür die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vorbereitung der vorgesehenen Bauleitplanung ist es erforderlich, der Gemeinde die Möglichkeit einzuräumen, bei Grundstücksveräußerungen steuernd einzugreifen. Das besondere Vorkaufsrecht dient dabei nicht der allgemeinen Flächenbevorratung, sondern der gezielten Vorbereitung einer konkret absehbaren städtebaulichen Maßnahme im Anschluss an die bestehende Ortslage.“

2.3 Geltungsbereich c)

Flurstück Nr. 2673/3

Rechtsgrundlage: § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Sicherung öffentlicher Belange)

Die Fläche, Flurstück Nr. 2673/3 liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Sie ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde als Wohnbaufläche dargestellt und dokumentiert damit den städtebaulichen Entwicklungswillen der Gemeinde. Die Fläche befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung und schließt an die vorhandene Ortslage an. Die Ortsgemeinde beabsichtigt, für diesen Bereich die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Zur Vorbereitung dieser städtebaulichen Maßnahme und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, der Gemeinde bei Grundstücksveräußerungen ein besonderes Vorkaufsrecht einzuräumen.“

3. Verhältnismäßigkeit

Die Festsetzung des besonderen Vorkaufsrechts ist geeignet, erforderlich und verhältnismäßig. Sie begründet keinen unmittelbaren Erwerbszwang, sondern eröffnet der Ortsgemeinde lediglich eine Prüfung im konkreten Einzelfall.

4. Ergebnis

Die Satzung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Herchweiler in den festgesetzten Geltungsbereichen.

Herchweiler, den 07.04.2026

gez. Kevin Zimmer

(Ortsbürgermeister)