

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen – Erweiterungsfläche Kläranlage Griesheim“
Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl., Seite 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025, Nr. 24) sowie § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim in ihrer Sitzung am 05.02.2026 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- 1) Der räumliche Geltungsbereich liegt am westlichen Stadtrand von Griesheim in der Gewann „Die Alten Wiesen“. Er befindet sich nördlich der B 26 und grenzt an die östliche Grundstücksgrenze des städtischen Grundstücks Außerhalb 8, auf dem sich die Kläranlage der Stadt Griesheim befindet.
- 2) Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 27.200 Quadratmeter und schließt die nachstehenden Grundstücke in der Gemarkung Griesheim ein:
 - Flur 23 Nr. 4 bis 26
- 3) Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Städtebauliche Maßnahmen und Begründung

- 1) Die Stadt Griesheim beabsichtigt, die in Rede stehende Fläche als zusätzliche Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen zu entwickeln. Die Grundstücke, welche im Geltungsbereich dieser Satzung liegen, sind als Erweiterungsfläche der bereits bestehenden Kläranlage und somit als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.
- 2) Die als Anlage 2 beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- 1) Der Stadt Griesheim steht in dem in § 1 definierten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
- 2) Der Verkäufer hat der Stadt den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch 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. Die Regelungen des § 28 BauGB bleiben unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

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

Griesheim, den 09.02.2026

Der Magistrat der Stadt Griesheim
gez. Geza Krebs-Wetzl
Bürgermeister

Anlage 1 zur Vorkaufsrechtssatzung „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Erweiterungsfläche Kläranlage Griesheim“

Übersichtsplan des Geltungsbereiches (genordet - ohne Maßstab):



Anlage 2 zur Vorkaufsrechtssatzung „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Erweiterungsfläche Kläranlage Griesheim“

Begründung:

Das Ziel der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung liegt darin, mittels gemeindlichen Grunderwerbs die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme (vgl. § 2) zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Die Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen, welche nachfolgend beschrieben sind, im betreffenden Gebiet in Betracht zieht. Dies ist hier der Fall.

Beim Satzungsgebiet handelt es sich um ein ca. 2,72 ha großes Areal nördlich der B26 und westlich der L3303 in der Gewann „Die Alten Wiesen“. Es grenzt an die östliche Grundstücksgrenze des städtischen Grundstücks Außerhalb 8, auf dem sich die Kläranlage Griesheim befindet. Derzeit dient die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Geltungsbereich dieser Satzung schließt folgende Grundstücke der Flur 23 in der Griesheimer Gemarkung ein: Flurstück 4 bis 26.

Die Nutzung der einbezogenen Grundstücke soll die spätere Erweiterung der Kläranlage sichern. Dies ist im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen, etwa die Erforderlichkeit weiterer Auffangbecken für Schmutzwasser aufgrund auftretender Starkregenereignisse, erforderlich.

In der Vergangenheit wurde die Griesheimer Kläranlage durch das Hessische Umweltministerium auf die Liste der vordringlich mit einer vierten Reinigungsstufe auszubauenden Kläranlagen aufgenommen und somit dafür priorisiert. Daher ist in naher Zukunft der Bau dieser vom Land Hessen im Rahmen der Spurenstoffstrategie „Hessisches Ried“ oder über die Kommunalabwasserrichtlinie (KARL) der EU geförderten Maßnahme geplant. Dies ist notwendig, um den Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie und des Hessischen Wassergesetzes gerecht zu werden. Die vierte Reinigungsstufe wird für das Herausfiltern von Mikroschadstoffen wie Medikamentenrückstände, Pflanzenschutzmitteln, Mikroplastik, PFAS (Ewigkeitschemikalien) oder auch Hormonen benötigt, welche mit der aktuellen Technik nicht zu entfernen sind. Sie ist also ein wichtiger Schritt zur Erhaltung eines sauberen Oberflächenabwassers im Kläranlagenablauf.

Ein fachplanerisches Gutachten hat unter Berücksichtigung unterschiedlicher Betrachtungen im Endergebnis die in Rede stehende Fläche als Erweiterungsstandort festgelegt. Insbesondere wurden dabei die Nähe zu den bestehenden Nachklärbecken sowie naturschutzfachliche Belange berücksichtigt. Die betreffende Fläche ist im aktuellen und genehmigten Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Ver- und

Entsorgungsanlagen dargestellt. Im betreffenden Areal befinden sich bereits städtische Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 6.800 m².

Der Zweck der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung ist auch darauf gerichtet, durch gemeindlichen Grunderwerb frühzeitig die Nutzung der Grundstücke zu steuern sowie eine Entwicklung, die der städtebaulichen Zielsetzung zuwiderläuft, entgegenzuwirken. Es besteht ein öffentliches Interesse, Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung zu erwerben, da eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne ein Zugriffsrecht der Stadt Griesheim über ein Vorkaufsrecht das Realisieren des vorgenannten Entwicklungsziels erschweren bzw. verlängern könnte.