



**Name: Marcel Schwille**  
**AZ: B-1-0003**  
**Datum: 30.04.2026**

## **Bekanntmachungstext**

### **Öffentliche Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Emil-Münch-Straße I“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB, zu dem Erlass der Veränderungssperre „Emil-Münch-Straße I“ gem. §14 BauGB und zu der Vorkaufsrechtsatzung „Emil-Münch-Straße“ gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Tettngang hat am 29.04.2026 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Emil-Münch-Straße I“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Im Zuge der weiteren Planung ist zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bezugnehmend auf den Beschluss hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

Zuvor hat der Gemeinderat bereits am 25.02.2026 in öffentlicher Sitzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorkaufsrechtsatzung „Emil-Münch-Straße“ beschlossen.

#### Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans, dem Erlass der Veränderungssperre und der Vorkaufsrechtsatzung beabsichtigt die Stadt Tettngang die im Geltungsbereich dargestellten Flächen zum Wohl der Allgemeinheit zu sichern.

Am dargestellten Standort ist aus Sicht der Stadt Tettngang nach wie vor die medizinische Versorgung der Bevölkerung notwendig (MVZ, ambulante und stationäre Versorgung der Bevölkerung mit Räumlichkeiten, wie OP-Säle usw.) mit dem Ziel, die standortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Eine Änderung und Ergänzung des bestehenden Planungsrechts sind aus Sicht der Stadt im Hinblick auf die demografische Entwicklung notwendig: Seit Jahren besteht ein kontinuierlicher Anstieg des Anteils älterer Menschen in der Bevölkerung – so auch in Tettngang. Beispielsweise lag der Anteil der über 65-jährigen Menschen in Tettngang am 31.12.2015 bei 18,81 % bezogen auf die Gesamtbevölkerung, am 31.12.2025 lag der Anteil bereits bei 22,23 %. Der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen wächst damit deutlich und kontinuierlich. Damit steigt auch der Bedarf an medizinischer Versorgung dieses Personenkreises, pflegerischer Unterstützung, Therapie, Rehabilitation, Prävention, sozialer Unterstützung und altersgerechter Wohnformen.

Im Bereich der Geriatrie besteht zudem ein steigender Bedarf an spezialisierten Versorgungsangeboten zur Behandlung altersbedingter Erkrankungen und zur Rehabilitation. Insbesondere Übergänge zwischen Krankenhaus, ambulanter Versorgung und stationären Angeboten stellen eine wachsende Herausforderung dar.

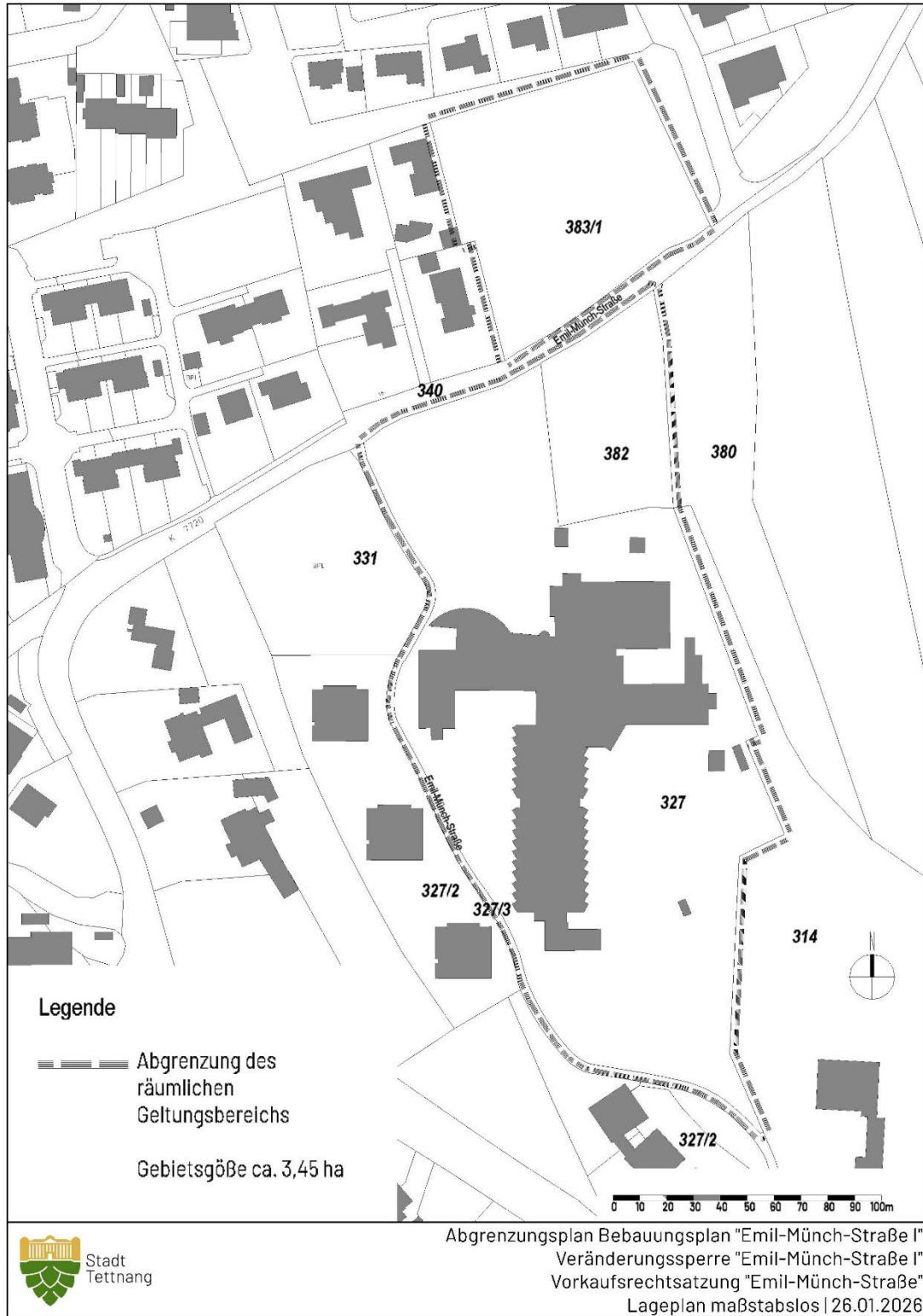
Ziel der Stadt ist es daher, im Plangebiet durch die Entwicklung und Förderung von Angeboten in diesen Bereichen eine zukunftsfähige, bedarfsgerechte und sozialausgewogene Versorgungsstruktur zu schaffen. Die Stadt Tett nang beabsichtigt dazu für den dargestellten Geltungsbereich die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen durch die Änderung des geltenden Bebauungsplans unter Einbeziehung der bislang unbeplanten Flächen etwa zur:

- Sicherung einer wohnortnahen geriatrischen Versorgung, um ältere Menschen bestmöglich medizinisch und therapeutisch zu betreuen
- Schaffung vielfältiger Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren, die unterschiedliche Bedürfnisse abdecken – von selbstständigem, barrierefreiem Wohnen bis hin zu betreuten und pflegenahen Wohnformen
- Stärkung der Selbstständigkeit und Lebensqualität älterer Menschen durch altersgerechte bauliche, soziale und infrastrukturelle Rahmenbedingungen
- Förderung von sozialer Teilhabe und Integration, um Vereinsamung vorzubeugen und generationenübergreifende Begegnungen zu ermöglichen
- Entlastung von Angehörigen und bestehenden Pflege- und Versorgungsstrukturen
- Langfristige Daseinsvorsorge und nachhaltige Stadtentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels
- Schaffung von Sportstätten

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grundstücke und die Bebauung im Geltungsbereich sind aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage, der Nähe zum Ortskern und der Nähe zu den umgebenden Gemeinden für die genannten Zwecke sehr gut geeignet: Sie liegen nördlich der Kernstadt, westlich gelegen findet sich im Bestand Wohnbebauung. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Grundstücke und östlich der Naherholungsraum an. Die Lage, die Erreichbarkeit, die Anbindung und Einbettung in die umliegenden Wohnquartiere, wie auch die vorhandenen Parkplatzflächen bieten ein ideales Umfeld für entsprechende Nutzungen.


Das ca. 3,45 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke mit der Flurstücksnummer 382, 383/1 sowie 327 auf der Gemarkung Tett nang. Für das Flurstück 327 gilt bisher der Bebauungsplan „Hofbrunnen“. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung, der Veränderungssperre und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird anhand des Lageplanes ersichtlich.



Gemeinde Tettngang, den 06.05.2026 gez. R. Rist, Bürgermeisterin

**Hinweise:** Geltungsbereiche der drei Satzungen sind identisch. Mit dem Erlass der Veränderungssperre „Emil-Münch-Straße I“ ergeben sich direkte Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Emil-Münch-Straße I“ kann sich im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens noch ändern.

Stadt Tettngang, den 06.05.2026 gez. Regine Rist, Bürgermeisterin

DocuSigned by:  
  
F617986F51D84D7...

06.05.2026

## **Satzung über die Veränderungssperre für den gesamten Bereich des Bebauungsplans „Emil-Münch-Straße I“**

Aufgrund von §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348 m.W.v. 23.12.2025), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025, hat der Gemeinderat der Stadt Tettngang in seiner Sitzung am 29.04.2026 folgende Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen:

### **§ 1 Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung wird für Flurstücke und Flurstücksteile im künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Emil-Münch-Straße I“ eine Veränderungssperre angeordnet.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die folgenden Grundstücke der Gemarkung Tettngang: Flst.-Nrn.: 327 (Gesamtfläche), 382 (Gesamtfläche), 383/1 (Gesamtfläche).

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Veränderungssperre ist der Abgrenzungsplan Emil-Münch-Straße I vom 26.01.2026 (Anlage 1) als Bestandteil der Satzung maßgeblich.

### **§ 3 Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre**

(1) Im räumlichen Geltungsbereich entsprechend § 2 dieser Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

### **§ 5 Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt, sofern sie nicht gem. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren - vom Tage der Bekanntmachung gerechnet - außer Kraft. Die Satzung tritt in jedem Fall außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan „Emil-Münch-Straße I“ für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich geworden ist.

**Hinweise:**

Die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden im Rathaus Tettngang, Montfortplatz 7, 88069 Tettngang, 2. Obergeschoss in Sachgebiet Stadtplanung, Zimmer 2.06, eingesehen werden. Jedermann (m/w/d) kann die Veränderungssperre einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs. 4 GemO BW Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO BW oder aufgrund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO BW wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 Satz 1 GemO BW jedermann (m/w/d) diese Verletzung geltend machen.

Anlage 1 Der Geltungsbereich der Veränderungssperre „Emil-Münch-Straße I“ entspricht dem dargestellten Abgrenzungsplan. Die Anlage kann im Rathaus der Stadt Tettngang eingesehen werden.

Ausfertigung:

Tettngang, den 06.05.2026 gez. R. Rist Bürgermeisterin

### **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Emil-Münch-Straße“**

Aufgrund von § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348 m.W.v. 23.12.2025), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025, hat der Gemeinderat der Stadt Tettngang in seiner Sitzung am 25.02.2026 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

#### **§ 1 Zweck der Satzung**

Auf den von der Satzung betroffenen Flächen gemäß § 2 dieser Satzung werden von der Stadt Tettngang städtebauliche Maßnahmen (siehe hierzu die Ausführungen der Anlage 1 Begründung) in Betracht gezogen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich erlässt die Stadt Tettngang für den unter § 2 benannten Bereich eine Vorkaufsrechtsatzung.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung (siehe Anlage 2 Vorkaufsrechtsatzung Abgrenzungsplan „Emil-Münch-Straße“) erstreckt sich auf die folgenden Grundstücke der Gemarkung Tettngang: Flst.-Nrn.: 327, 382, 383/1

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung ist der Abgrenzungsplan vom 26.01.2026 (Anlage 2 Vorkaufsrechtsatzung Abgrenzungsplan „Emil-Münch-Straße“) als Bestandteil der Satzung maßgeblich.

### **§ 3 Anordnung des Vorkaufsrechts**

(1) An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegenden unbebauten und bebauten Grundstücken steht der Stadt Tettngang zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu. Sofern ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB besteht, findet diese Satzung keine Anwendung.

(2) Werden innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilung neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

(3) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Stadt Tettngang den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrags mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers oder Notars ersetzt.

(4) Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuchamt nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

(5) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den Vorschriften des BauGB.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

#### **Hinweise:**

Gemäß § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 Bau GB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans  
und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres ab der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Tettngang unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Tettngang geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Ist die Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder von Verfahrens- oder Formvorschriften auf Grund der GemO zu Stande gekommen, gilt sie nach § 4 Abs. 4 GemO ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
- die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.


Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung jedermann diese Verletzung geltend machen. Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt Tettngang Sachgebiet Stadtplanung, Montfortplatz 7, 88069 Tettngang, geltend zu machen. Die Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Emil-Münch-Straße“ kann im Rathaus der Stadt Tettngang (Montfortplatz 7, 2. OG, Zimmer 2.06 im Sachgebiet Stadtplanung), von jedermann während den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Anlage 1 Die Begründung entspricht den bereits genannten Zielen und Zwecken der Planung und kann im Rathaus der Stadt Tettngang eingesehen werden.

Anlage 2 Der Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung „Emil-Münch-Straße“ entspricht dem dargestellten Abgrenzungsplan. Die Anlage kann im Rathaus der Stadt Tettngang eingesehen werden.

Ausfertigung:

Tettngang, den 06.05.2026 gez. R. Rist Bürgermeisterin

DocuSigned by:  
  
F617986F51D84D7...

06.05.2026