



Stadt T E T T N A N G

Stadt Tett nang

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 Tett nang 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 Tett nang 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 Tett nang 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 Tett nang:

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 Tettnang 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 Tettnang 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.

Anerkannt und ausgefertigt:

Tettnang, den 26.02.2026
.....
.....
(Bürgermeisterin Regine Rist) (Dienstsigel)



DocuSigned by:
Regine Rist
F617986F51D84D7...

26.02.2026

Hinweis:

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 Tettnang 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 Zustande-kommen 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 Tettnang 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 Gesetzeswidrigkeit 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 Tettnang, Amt für Stadtplanung Klima & Umwelt, Montfortplatz 7, 88069 Tettnang, geltend zu machen.

Die Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Emil-Münch-Straße“ kann im Rathaus der Stadt Tettnang (Montfortplatz 7, 2. OG im Amt für Stadtplanung, Klima & Umwelt), von jedermann während den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Anlage 1 Begründung

Begründung zur besonderen Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Emil-Münch-Straße“

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um diese Maßnahmen später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist.

Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine maßnahmenbezogene gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die Möglichkeiten der Bodenvorratungspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. Einer Vorkaufsrechtsatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen. Eine spätere Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

Die Stadt Tett nang beabsichtigt im Bereich „Emil-Münch-Straße“ für die Flächen des medizinischen Versorgungszentrums und des Krankenhauses ein Vorkaufsrecht zu schaffen, um diese zum Wohl der Allgemeinheit sichern zu können.

1) Historische Entwicklung

Die betroffenen Flächen wurden im Jahr 1957 von der Stadt Tett nang durch Schenkungsvertrag dem Landkreis Tett nang unter der Auflage übereignet, dort innerhalb von 5 Jahren ein Kreiskrankenhaus zu errichten – was erfüllt wurde.

Im Zuge der Kreisreform gingen die Grundstücke nebst Kreiskrankenhaus auf den Bodenseekreis über.

2005 beschloss der Kreistag des Bodenseekreises, dass die Klinik Tettngang GmbH & Co. KG von den Waldburg-Zeil Kliniken übernommen werde, der Landkreis blieb dabei Minderheitsgesellschafter.

2015 erwarb die Klinikum Friedrichshafen GmbH (damals 100 % Tochter der Stadt Friedrichshafen) 94,9 % der Geschäftsanteile an der Klinik Tettngang GmbH von den Waldburg-Zeil-Kliniken; der Bodenseekreis blieb mit 5,1 % beteiligt.

Die Klinik Tettngang GmbH ist heute organisatorisch Teil des Medizin Campus Bodensee (MCB), dessen Hauptgesellschafter die Stadt Friedrichshafen (95,5%) und die Waldburg-Zeil-Kliniken GmbH & Co. KG (4,5%) sind.

Der Medizin Campus Bodensee bündelt somit aktuell medizinische Leistungen an zwei Standorten in mehreren Kompetenzzentren. An beiden Standorten wird aktuell Grund- und Regelversorgung sowie Spezialgebiete angeboten. Daneben wurden MVZs an unterschiedlichen Standorten, darunter Tettngang, betrieben.

Im vergangenen Jahr hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen im Hinblick auf die enormen Verluste der Klinik Tettngang GmbH und der Klinikum Friedrichshafen GmbH beschlossen, die Trägerschaft für beide Kliniken, die als separate Gesellschaften geführt werden zum 1. Januar 2026 an den Bodenseekreis abzugeben mit der Begründung, dass dieser für die Sicherstellung der Gesundheitsversorgung zuständig sei, sollte ein Dritter diese Aufgabe nicht erfüllen.

Für das MVZ Tettngang wurde am 01.08.2025 das Insolvenzverfahren planmäßig eröffnet. Inzwischen wurde das MVZ Tettngang von der Oberschwabenklinik übernommen und wird seit Januar unter neuer Führung weiterbetrieben.

Am 05.11.2025 wurde der Antrag auf Insolvenz in Eigenverantwortung für beide Kliniken des MCB (Friedrichshafen und Tettngang) beim zuständigen Amtsgericht gestellt.

Im Rahmen des Insolvenzverfahrens wurde ein Markterkundungsverfahren eingeleitet, um die medizinische Versorgung neu zu ordnen und um Partner oder Investoren zu finden, jeweils mit dem Ziel, die Gesundheitsversorgung in der Region sicherzustellen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind der Ausgang des Markterkundungsverfahrens und die Angebote und Vorstellungen zum Standort Tettngang unklar.

Die Zukunft der Nutzungen des Standortes der Klinik Tettngang ist daher höchst unsicher und eine Zweckentfremdung der Gebäude und Grundstücke nicht auszuschließen – auch unter Berücksichtigung der Folgen der Ende 2024 beschlossenen Krankenhausreform, in deren Rahmen etwa bei Zusammenschlüssen auch Krankenhäuser schließen müssen.

2) Bisheriges Planungsrecht

Für das Flurstück mit der Flst.-Nr. 327 gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „Hofbrunnen“, Inkraftgetreten am 13.09.1960; dieser ist den Anlagen (Anlage 3 Bebauungsplan Hofbrunnen) beigelegt und sieht für den Bebauungsbereich unter anderem ein „Kreiskrankenhaus“ vor. Für die Flurstücke mit der Flst.-Nr. 382 und 383/1 ist kein Bebauungsplan vorhanden.

3) Konkrete Ziele der Stadt Tettnang zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und öffentlicher Belange

Am dargestellten Standort ist aus Sicht der Stadt Tettnang 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 ist 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 Tettnang. Beispielsweise lag der Anteil der über 65-jährigen Menschen in Tettnang 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 sozial ausgewogene Versorgungsstruktur zu schaffen. Die Stadt Tettnang beabsichtigt dazu für den dargestellten Geltungsbereich (siehe Anlage 2 Abgrenzungsplan Geltungsbereich „Emil-Münch-Straße“) die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen durch die Änderung des geltenden Bebauungsplans unter Einbeziehung der bislang unbeplanten Flächen etwa zur:

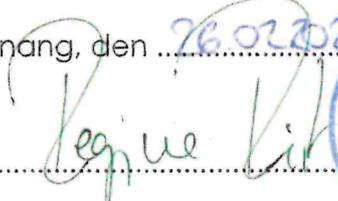
- Sicherung einer wohnortnahen geriatrischen Versorgung, um ältere Menschen bestmöglich medizinisch und therapeutisch zu betreuen
- Schaffung vielfältiger Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren, die unterschiedliche Bedürfnisse abdecken – von selbstständigem, barrierefreiem Wohnen bis hin zu betreuten 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
- Langfristigen Daseinsvorsorge und nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels
- Schaffung von Sportstätten

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.

Es besteht vorliegend ein öffentliches Interesse der Stadt Tettnang in dem Plangebiet Grundeigentum zu erwerben. In den Fällen des Vorkaufsrechts in städtebaulichen Maßnahmegebieten (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) ist das Wohl der Allgemeinheit regelmäßig zu bejahen, wenn das Grundstück für eine Nutzung für öffentliche Zwecke in Betracht kommt oder schon konkret benötigt wird. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung liegen somit vor. Bei dem in der Vorkaufsrechtsatzung erfassten Geltungsbereich handelt es sich um wichtige Entwicklungsflächen für die Stadt Tettnang.

Tettnang, den 26.02.2026

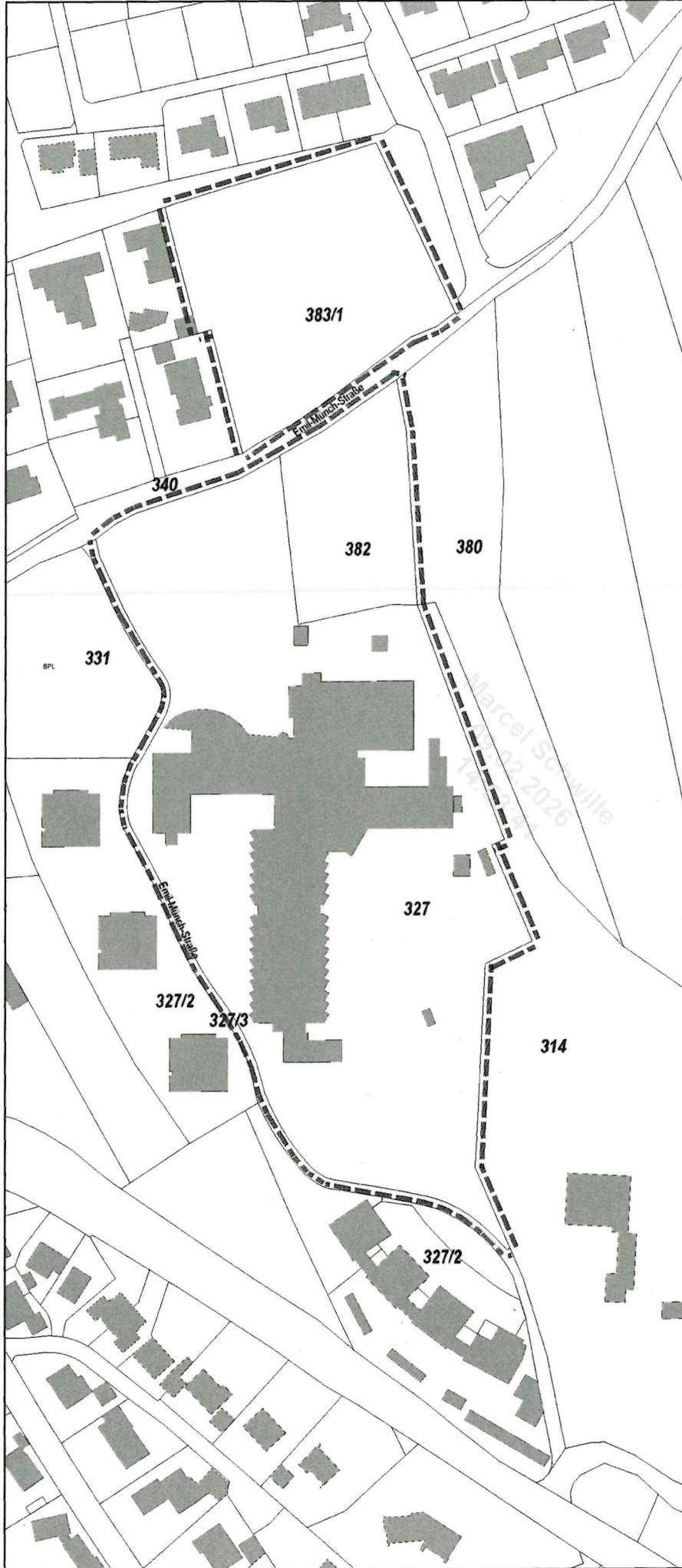

.....
(Bürgermeisterin Regine Rist) (Dienstsigel)



DocuSigned by:

F617986F51D84D7...

26.02.2026



Anlage 2

Vorkaufsrechtssatzung Abgrenzungsplan "Emil-Münch-Straße"

Abgrenzung

 Abgrenzung des
räumlichen
Geltungsbereichs

Gebietsgröße ca. 3,45 ha

M. 1 : 2.000



Stadt TETTANG

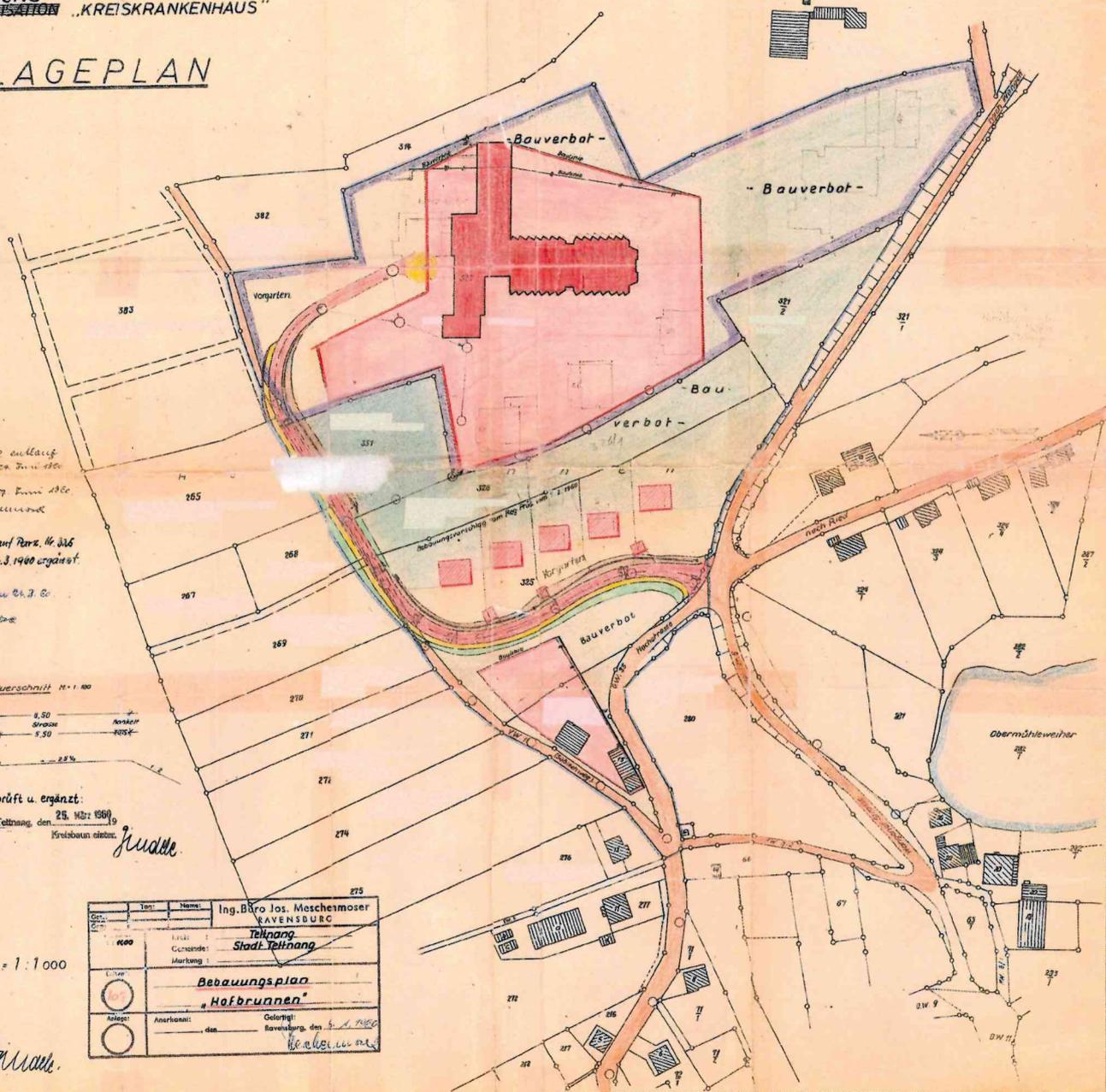
Stadtplanung
Montfortplatz 7
88069 Tettang

Beate Dietenberger
Stand: 26.01.2026

Kreis : Teltang
 Stadtgemeinde : Teltang

BEBAUUNG
~~KANALISATION~~ „KREISKRANKENHAUS“

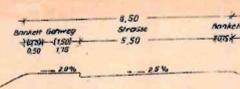
LAGEPLAN



*Original Baulinie entlang
 Parzelle Nr. 314 am ca. Juni 1900
 mit
 Ausweitung, den 27. Juni 1900
 Bauverbot*

*Bezüglich Baustreifen auf Parz. Nr. 315
 gem. Gemeinderatsbeschl. vom 2.3.1900 ergänzt
 Ausweitung, den 27. Juni 1900
 Bauverbot*

Querschnitt M = 1:100



Geprüft u. ergänzt:
 Teltang, den 25. März 1969
 Kreisbaumeister *Judde*

Titel:	Ing. Büro Jos. Meschmoser RAVENSBURG		
Verfasser:	Teltang Stadt Teltang		
Objekt:	Bebauungsplan „Hofbrunn“		
Geplant:	Anerkannt:	Gefertigt:	
			Teltang, den 5. April 1960 <i>Kreisbaumeister</i>

Maßstab = 1:1000

Original

Geprüft: 8. Aug 1960
 Teltang, den 19...
 Kreisbaumeister *Judde*