

## Satzung

### über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Aufgrund von § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581, ber. 2000 S. 698), zuletzt geändert durch § 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Gemeinde Empfingen am 12.07.2018 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

#### § 1

##### Anordnung des Vorkaufsrechts

Der Gemeinde Empfingen steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs.1 Nr.2 BauGB für die geplante Trasse der Nordumgehung sowie für künftige gewerbliche Entwicklungsflächen auf der Gemarkung Empfingen ein besonderes Vorkaufsrecht nach Maßgabe der Begründung vom 02.07.2018 zu.

#### § 2

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 12.07.2018 maßgebend. Der Geltungsbereich der am 25.04.2017 erlassenen Vorkaufsrechtsatzung (Lageplan vom 13.04.2017) wird mit dieser Satzung angepasst. Die Anpassung (Verkleinerung des Geltungsbereichs) ist erforderlich, da der Zweckverband „KOMPASS81 Zweckverband Kommunalpark Stuttgart Singen A81“ am 26.06.2018 ebenfalls eine Vorkaufsrechtsatzung mit überschneidendem Geltungsbereich erlassen hat.

#### § 3

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Empfingen, den 12.07.2018



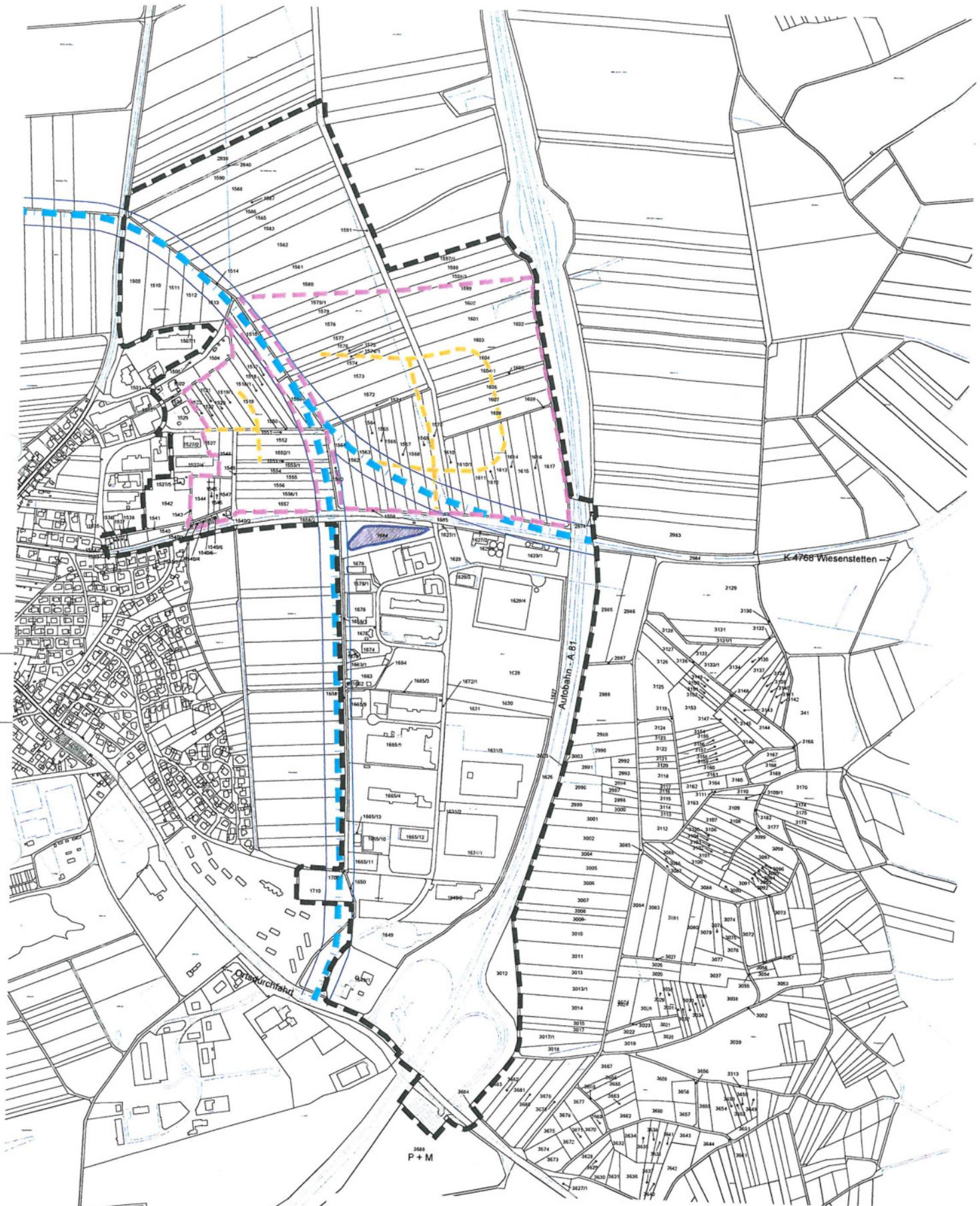
Ferdinand Truffner  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Empfingen, den 13.07.2018



Ferdinand Truffner  
Bürgermeister



Legende:

- Nordumfahrung / äußere Erschließung
- Gewerbefläche
- innere Erschließung
- Rückhaltebereich

Ausgefertigt: Empfingen, den 13.07.2018

Ferdinand Truffner, Bürgermeister

*Truffner*



Gez./Geb.	Datum	Änderungsvermerk	Projektnummer:
LD/JS/Gf	12.07.18	erstellt.	12035
			Plannummer:
			12035-V-1
			Maßstab:
			1 : 7.500

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT - VERKEHR - STADTPLANUNG

Büro Empfingen  
Dehnecker Str. 23  
72186 Empfingen  
Tel. 07485/9769-0  
info@buero-groerer.de

Büro Überlingen  
Bahnhofstr. 18-20  
88662 Überlingen  
Tel. 07551/83498-0  
info@gfroerer-archikom.de

**Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt**

**Vorkaufrechtssatzung für die geplante Nordumgehungstrasse sowie für  
künftige gewerbliche Entwicklungsflächen  
der Gemeinde Empfingen**

**Anpassung des Geltungsbereichs**

**BEGRÜNDUNG**

**Ziele einer städtebaulichen Entwicklung für künftige gewerbliche Entwicklungsflächen  
sowie Sicherung der Trasse für die geplante Nordumgehung**

**Vorspann/Historie**

Sowohl die Große Kreisstadt Horb a.N. als auch die Gemeinde Empfingen können nur noch in geringem Umfang attraktive und verkehrsgünstige gewerbliche Flächen anbieten. Die beiden Gemeinden haben daher beschlossen, über die Gründung eines Zweckverbandes ein Interkommunales Gewerbegebiet auf Gemarkung Empfingen/Wiesenstetten, östlich der Autobahn A81 zu entwickeln.

Aus diesem Grund ist eine Veränderungssperre vom Zweckverband „KOMPASS81“ am 26.06.2018 für den Bereich östlich angrenzend an das Gewerbegebiet Autobahnkreuz-Südost erlassen worden. Der Geltungsbereich der von der Gemeinde Empfingen am 25.04.2017 erlassenen Vorkaufsrechtsatzung ist durch die Überschneidung mit dem Geltungsbereich der Veränderungssperre vom Zweckverband „KOMPASS81“ anzupassen.

**Bauleitplanung und übergeordnete Planung**

Im Zusammenhang mit der Erschließung eines IKGs, soll auch die im Maßnahmenplan zum Generalverkehrsplan enthaltene Nordumgehung für die Gemeinde Empfingen Berücksichtigung finden. Weitere Vorratsflächen für Gewerbeflächen in eigener hoheitlicher Zuständigkeit der Gemeinde sollen zudem langfristig gesichert werden. Die Gemeinde benötigt zudem Grundstücksflächen in Eigentum, als auch Tauschflächen

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Region Nordschwarzwald teilweise als Vorrang- und Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ein weiterer Teilbereich betrifft das bestehende Gewerbegebiet Autobahnkreuz und Autobahnkreuz-Südost. Eine Umsetzung der bisher nicht überplanten Bereiche über eine Planung in Flächennutzungs- und Bebauungsplan wurde noch nicht vorgenommen.

**Eigentumssituation und Flächenverfügbarkeit**

Um eine im Detail sinnvolle Gebietsabgrenzung für einen Bebauungsplan und/oder Straßenplanung (Zuständigkeit beim Land BW) vornehmen zu können, ist insbesondere die Eigentumssituation und Flächenverfügbarkeit entscheidend. Erst für einen konkret benannten Flächenumgriff/Abgrenzungsgebiet würden dann weitere Untersuchungen (z.B. Verkehrs- und Erschließungsplanung, Lärmschutz) vorgenommen werden.

Zur Ermittlung der Flächenverfügbarkeit werden zu einem späteren Zeitpunkt die Eigentümer angefragt. Da die genaue Lage der künftigen Entwicklungsflächen und Nordumgehungstrasse noch nicht feststeht, wären also verschiedene Planvarianten denkbar.

Allen Eigentümern in der künftigen Entwicklungsfläche wird zu gegebenem Zeitpunkt ein einheitliches Angebot als Diskussionsgrundlage unterbreitet. Weiterhin wären neben rein finanziellen Aspekten insbesondere auch gewünschte Tauschflächen für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe von großer Wichtigkeit.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, eine sinnvoll abzugrenzende Fläche für die Entwicklung eines Bebauungsplanes/Straßenplanung festzulegen. An den o.g. städtebaulichen Zielen in diesem Bereich soll jedoch weiterhin festgehalten werden.

### **Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB erlassen. Durch den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung kann die Gemeinde in Kaufverträge zwischen Dritten eintreten und sich so notwendige Flächen für die geplante Nordumgehung und zur Entwicklung eines allgemeinen Gewerbegebiets im Bereich der A 81 sichern. Das Vorkaufsrecht kann nur bei tatsächlich stattfindenden Verkäufen angewendet werden. Unabhängig von der Ausübung von Vorkaufsrechten ist zu einem späteren Zeitpunkt die direkte und einvernehmliche vertragliche Einigung mit den Eigentümern anzustreben.

### **Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung**

Es steht im Ermessen der Gemeinde, welche Flächen sie innerhalb eines räumlichen Geltungsbereichs ausweist. Der räumliche Umfang der Flächen richtet sich nach dem Sicherungsbedürfnis in Bezug auf die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen. Dabei sind das Abwägungsgebot und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung findet sich in dem Lageplan vom 12.07.2018 wieder.

### **Finanzierung des Vorhabens**

Bei der erstmaligen Ausübung des Vorkaufsrechtes ist die finanzielle Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens (Grunderwerb, Erschließung, etc.) sicherzustellen. Die Finanzierung muss daher nach Konkretisierung des Flächenumgriffes des Gewerbegebietes und der Straßenplanung in die mittelfristige Finanzplanung des Haushaltsplanes übernommen werden.

Aufgestellt:  
Empfingen, den 12.07.2018  
Hauptamt  
Theo Walz



Ausgefertigt:  
Datum: 13.07.2018  
Ferdinand Truffner  
Bürgermeister