

Satzung

über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Aufgrund von § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722 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 Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) hat der Gemeinderat der Gemeinde Empfingen am 25.04.2017 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 künftige gewerbliche Entwicklungsflächen auf den Gemarkungen Empfingen und Wiesenstetten ein besonderes Vorkaufsrecht nach Maßgabe der Begründung vom 18.04.2017 zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 13.04.2017 maßgebend.

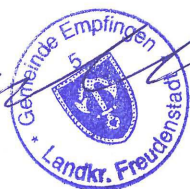
§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Empfingen, den 25.04.2017

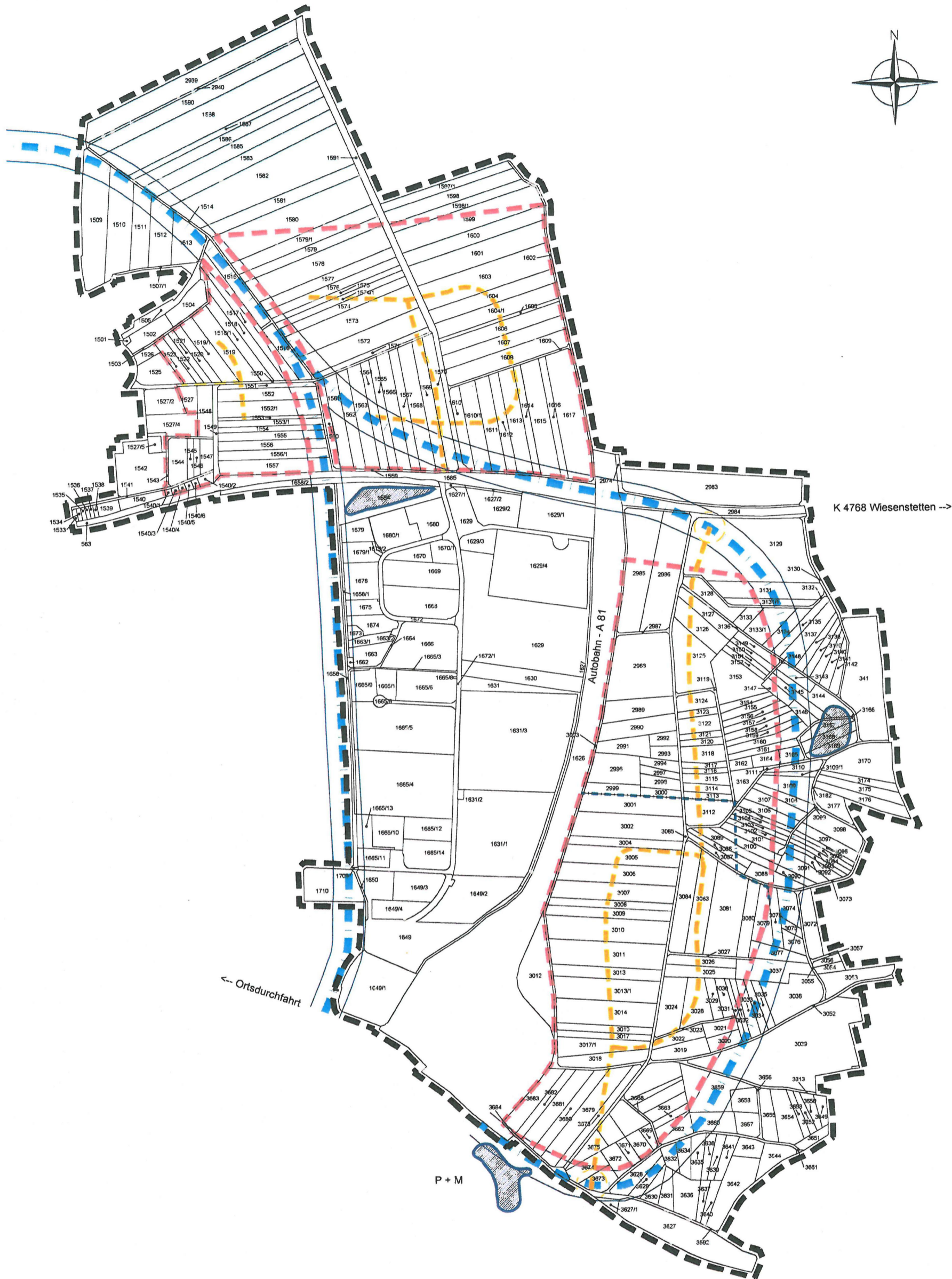
Albert Schindler
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Empfingen, den 26.04.2017

Albert Schindler
Bürgermeister



K 4768 Wiesenstetten -->

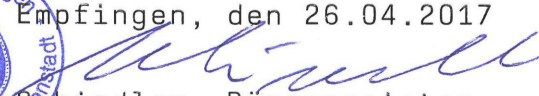
← Ortsdurchfahrt

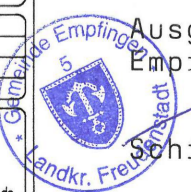
P + M

B 463 Haigerloch -->

Maßstab: 1 : 7.500		Projektnummer: 12035_var1+2	
		Plannummer: 2.0	
Gez./Geb.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: alk
Ch/Gf	31.03.17	Erstellt	
JS/Gf	13.04.17	Geltungsbereich reduziert, Flurstücke, Maßstab	

BÜROGRÖRER <small>Umwelt - Verkehr - Stadtplanung</small>	Büro Empfingen Dettenauer Str. 23 72186 Empfingen Tel.: 07485/9769-0 info@buero-groerer.de	Büro Überlingen Bahnhofstr. 18-20 88642 Überlingen Tel.: 07551/8008-0 info@buero-groerer.de
---------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ausgefertigt:
 Empfingen, den 26.04.2017

 Schindler, Bürgermeister



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Vorkaufrechtssatzung für künftige gewerbliche Entwicklungsflächen
der Gemeinde Empfingen**

BEGRÜNDUNG

Ziele einer städtebaulichen Entwicklung für künftige gewerbliche Entwicklungsflächen

Der Gemeinderat der Gemeinde Empfingen hat am 06.12.2016 den Beschluss gefasst, eine Arbeitsgruppe zu gründen, die sich gemeinsam mit der Stadt Horb um die Ausweisung eines Interkommunalen Gewerbegebiets (IKG) östlich der Autobahn befasst. Die gegründete Arbeitsgruppe tagt regelmäßig etwa im monatlichen Rhythmus.

Sollte das angedachte IKG mit der Stadt Horb wider Erwarten nicht zustande kommen, müssten alternativ Flächen westlich der A 81 in den Gewannen Stocken / Langenrain für die künftige gewerbliche Entwicklung näher untersucht werden.

Im Zusammenhang mit der Erschließung eines künftigen IKGs oder aber auch einer eigenständigen gewerblichen Entwicklung der Gemeinde, soll auch die im Maßnahmenplan zum Generalverkehrsplan enthaltene Nordumgehung Berücksichtigung finden.

Für diese vorgenannten Projekte benötigt die Gemeinde Grundstücksflächen in Eigentum, als auch Tauschflächen.

Bisher gibt es für diese künftigen Entwicklungsflächen keinen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan müsste zudem angepasst werden.

Mittels eines künftigen Bebauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erschließung von Flächen für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung. Die Entwicklung sollte in mehreren Abschnitten erfolgen können.
- Einbeziehung der Nordumgehungstrasse

Die Gemeinde Empfingen kann nur noch in geringem Umfang gewerbliche Flächen im Bereich entlang der A 81 anbieten.

Bauleitplanung und übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Region Nordschwarzwald überwiegend als Vorrang- und Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es sind zudem in größerem Umfang, Flächen über einen Regionalen Grünzug überplant. Die Gemeinde hat den landwirtschaftlichen Ausweisungen widersprochen. Im Rahmen der Abwägung wurde dies vom Regionalverband leider nicht berücksichtigt. Vom Regionalverband wurde allerdings signalisiert, dass ein IKG östlich der Autobahn nicht ausgeschlossen wird. Eine Umsetzung der Planung in Flächennutzungs- und Bebauungsplan wurde jedoch noch nicht vorgenommen.

Eigentumssituation und Flächenverfügbarkeit

Um eine im Detail sinnvolle Gebietsabgrenzung für einen Bebauungsplan 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. Artenschutzrechtliche Belange wurden bereits über die Arbeitsgruppe IKG in Abstimmung mit dem Gemeinderat beauftragt.

Zur Ermittlung der Flächenverfügbarkeit werden zu einem späteren Zeitpunkt alle Eigentümer angefragt. Da die genaue Lage der künftigen Entwicklungsflächen 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 festzulegen. An den o.g. städtebaulichen Zielen in diesem Bereich soll jedoch weiterhin festgehalten werden. Eine baldmöglichste Umsetzung wird daher nach wie vor angestrebt.

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 zur Entwicklung eines künftigen IKGs oder allgemeinen Gewerbegebietes 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 Sicherheitsbedürfnis 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 13.04.2017 wieder. Er wird deutlich größer als die spätere Fläche für den Bebauungsplan sein, soll aber auch Flächen sichern, die als alternativ Standorte für ein GE in Frage kommen (auch westlich der A 81) und zudem eventuelle Tauschgrundstücke berücksichtigen.

Finanzierung des Vorhabens

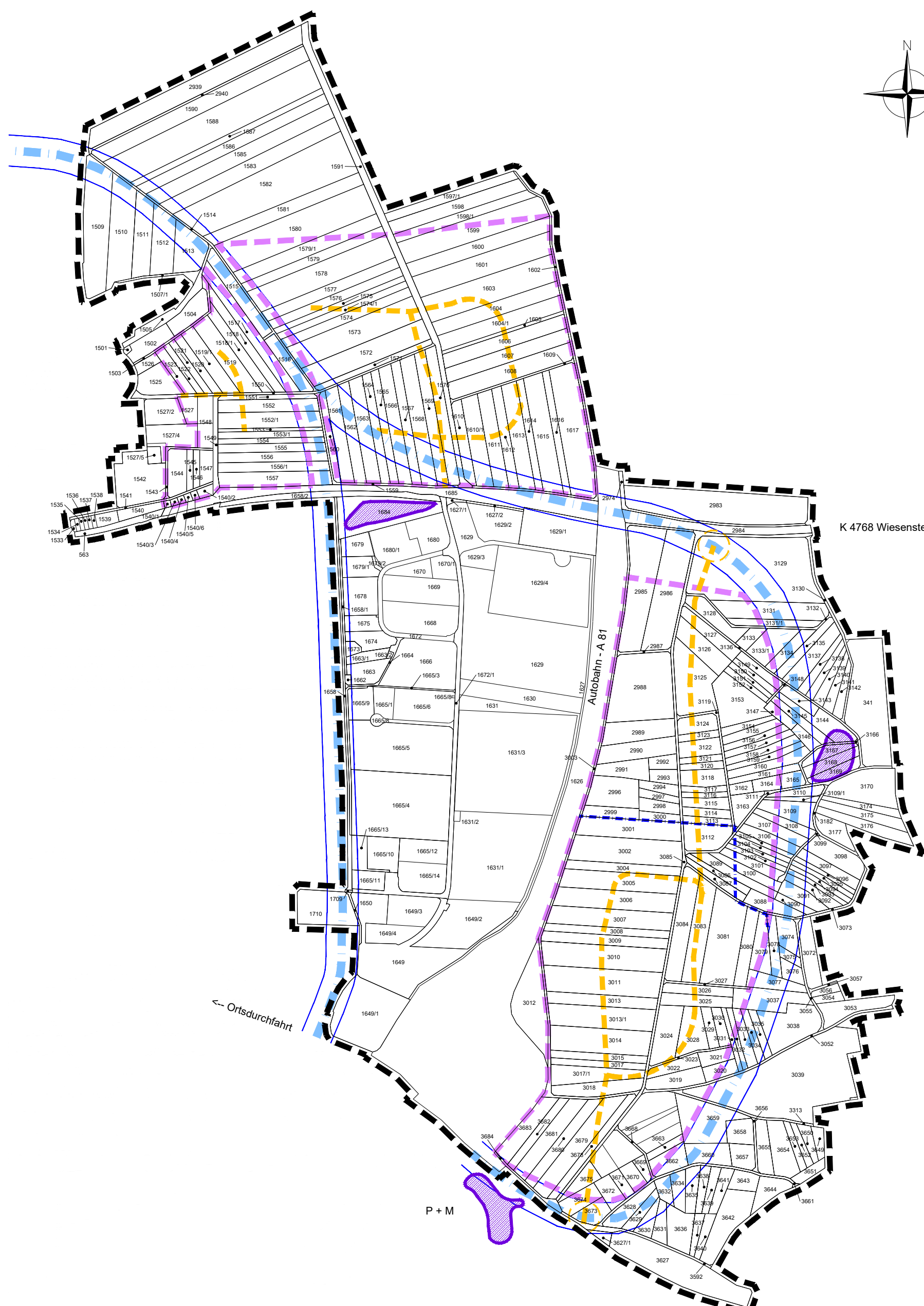
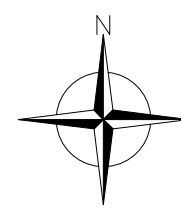
Bei der erstmaligen Ausübung des Vorkaufsrechtes ist die finanzielle Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens (Grunderwerb, Erschließung, etc.) sicherzustellen. Die Finanzierung muss daher nach Konkretisierung des Flächenumgriffes des Gewerbegebietes und der Straßenplanung in die mittelfristige Finanzplanung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

Aufgestellt:
Empfingen, den 25.04.2017
Hauptamt
Theo Walz



Ausgefertigt:
Datum: 26.04.2017


Bürgermeister Schindler



Maßstab: 1 : 7.500		Projektnummer: 12035_var1+2	
		Plannummer: 2.0	
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: alk
Ch/Gf	31.03.17	Erstellt	
JS/Gf	13.04.17	Geltungsbereich reduziert, Flurstücke, Maßstab	

 <p>BÜROGFRÖRER UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG</p>	<p>Büro Empfingen Dettenseer Str. 23 72186 Empfingen Tel.: 07485/9769-0 info@buero-gfroerer.de</p>	<p>Büro Überlingen Bahnhofstr. 18-20 88662 Überlingen Tel.: 07551/8008-0 info@gfroerer-archikom.de</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------