

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB



Aufgrund von § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 1 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) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 der Verbandssatzung des Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil – Rottweil (IN•KOM Südwest) vom 29.07.1999 zuletzt geändert am 20.07.2023 hat die Verbandsversammlung des Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil – Rottweil (IN•KOM Südwest) am 16.10.2023 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Dem Zweckverband IN•KOM Südwest steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs.1 Nr.2 BauGB für die Erweiterung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet IN•KOM Südwest auf der Gemarkung Zimmern o.R. ein besonderes Vorkaufsrecht nach Maßgabe der Begründung vom 16.10.2023 zu.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 16.10.2023 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ihr als Anlage beigefügt. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung wird somit an das Verbandsgebiet angepasst.

Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Zimmern o.R.:

Flst. Nr.	1726/1	1725	1724	1720	1719	1718
	1717	1716	1715	1714	1712	

Er umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke der Gemarkung Zimmern o.R. - Horgen:

Flst. Nr.	345	343/1	342	339	339/2	336
	335	334	333	289/1	289	

Im Zweifelsfall geht der Lageplan der textlichen Beschreibung des Geltungsbereichs vor.

§3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Zimmern o.R., den 17.10.2023

Dr. Christian Ruf

Verbandsvorsitzender und Oberbürgermeister



Hinweis nach § 4 Abs. 4 S. 4 GemO

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 dem Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern o.R.-Rottweil geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Adresse: Rathausstraße 2 in 78658 Zimmern o.R. – Rottweil; E-Mail: info@inkom-suedwest.de

Bekanntmachungsvermerk: Die Bekanntmachung erfolgt mittels Ersatzverkündung. Die Entsprechende Satzung ist als Anlage beigefügt und wurde wie folgt bekannt gemacht

Schwarzwälder Bote am 20.10.2023

Amtsblatt Zimmern o.R.: 20.10.2023

Zimmern o.R., den 6.11.2023



Heiko Gutekunst

Anlage 2: Begründung

Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil – Rottweil (IN•KOM Südwest)

Landkreis Rottweil

Vorkaufrechtssatzung für die Erweiterung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet IN•KOM Südwest für die künftigen gewerblichen Entwicklungsflächen des Zweckverband IN•KOM Südwest

BEGRÜNDUNG

Ziele einer städtebaulichen Entwicklung für künftige gewerbliche Entwicklungsflächen

Vorspann/Historie

Sowohl die Große Kreisstadt Rottweil als auch die Gemeinde Zimmern o.R. können nur noch in geringem Umfang attraktive und verkehrsgünstige gewerbliche Flächen anbieten. Aus diesem Grund wurde im Jahr 1999 der Zweckverband IN•KOM Südwest gegründet, welche die Konversionsfläche der ehemaligen Kaserne in ein ca. 60 ha großes Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt hat. Das Verbandsgebiet wurde 2013 und 2022 erweitert und umfasst ca. 66,2 ha. Da auch diese Flächen zum Großteil Vermarktet sind, haben die beiden Gemeinden beschlossen, das Verbandsgebiet um weitere 22,3 ha zu erweitern. Diese Erweiterung wurde durch die Erweiterung des Verbandsgebiets mittels Satzungsänderung vom 20.07.2022 beschlossen.

Die Gemeinde Zimmern o.R. hat mittels Verbandssatzung den Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen gem. §25 BauGB an den Zweckverband IN•KOM Südwest übertragen. Der Zweckverband IN•KOM Südwest übernimmt nach §2 Abs. 3 Verbandssatzung für das Verbandsgebiet die Aufgabe eines Planungsverbandes i.S. des §205 Abs. 1 BauGB. Ziele einer städtebaulichen Entwicklung sind die Bereitstellung künftiger gewerblicher Entwicklungsflächen.

Der Geltungsbereich der von der Gemeinde Zimmern o.R. am 30.04.1997 erlassenen Vorkaufsrechtssatzung ist durch die Überschneidung mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Satzung anzupassen.

Bauleitplanung und übergeordnete Planung

Am 13.06.2023 hat die Verbandsversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet 7. Änderung und 3. Erweiterung“ gefasst. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 23,54 ha beinhaltet die Flurstücke / Teile der Flurstücke 289, 334, 335, 336, 339, 339/1, 340, 342, 343/1, 345 (Römerweg), 346 (K 5541), 351, 1538, 1539, 1541, 1542, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1724, 1725, 1726/1 und 1812/35.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2013 sowie in der Fortschreibung (Stand: Entwurf) als schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Vorrangflur ausgewiesen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In der punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 (Stand Entwurf) wird die Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Anlage 2: Begründung

Eigentumssituation und Flächenverfügbarkeit

Um eine im Detail sinnvolle Gebietsabgrenzung für einen Bebauungsplan und/oder Straßenplanung vornehmen zu können, ist insbesondere die Eigentumssituation und Flächenverfügbarkeit entscheidend. Die benannten Flurstücke sind ganz oder teilweise im zukünftigen Geltungsberiech den Bebauungsplan „Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet 7. Änderung und 3. Erweiterung“. Daher werden derzeit für den Flächenumfang/Abgrenzungsgebiet weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (z.B. Verkehrs- und Erschließungsplanung, ...).

Mit den ersten Eigentümern wurden bereits Gespräche geführt, einige Verkäufe sind auch bereits erfolgt. Allen Eigentümern wurde durch den Verband ein einheitliches Angebot als Diskussionsgrundlage unterbreitet. Einige Eigentümer haben jedoch bereits angedeutet die Flächen nicht an den Verband verkaufen zu wollen.

Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann der Zweckverband IN•KOM Südwest in Gebieten, in denen er städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht oder bereits eingeleitet hat, eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB erlassen. Durch den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung kann der Zweckverband in Kaufverträge zwischen Dritten eintreten und sich so notwendige Flächen für die geplante Entwicklung des Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet IN•KOM Südwest sichern. Der Erwerb der Flächen durch den Zweckverband würde die Umsetzung der beabsichtigten Entwicklung erheblich erleichtern.

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 des Zweckverbands, welche Flächen er 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 vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung beschränkt sich auf die Flächen, für die der Zweckverband die städtebauliche Maßnahme einer Erweiterung/Neuschaffung von Gewerbeflächen in Betracht zieht. Dass sich bereits Flächen im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung im Eigentum des Zweckverbands befinden, ist unschädlich, da nur unter Einbeziehung aller Flächen im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung vorliegend eine sinnvolle Gebietsabgrenzung möglich ist.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung findet sich in dem Lageplan vom 16.10.2023 wieder.

Finanzierung des Vorhabens

Bei der erstmaligen Ausübung des Vorkaufsrechtes ist die finanzielle Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens (Grunderwerb, Erschließung, etc.) sicherzustellen. Die Finanzierung ist bereits

Anlage 2: Begründung

im Haushaltsplan des Zweckverbands eingestellt und wird entsprechend in die Folgejahr übernommen werden.

Aufgestellt: Zimmern o.R., den 16.10.2023



Heiko Gutekunst
Verbandsgeschäftsführer

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB



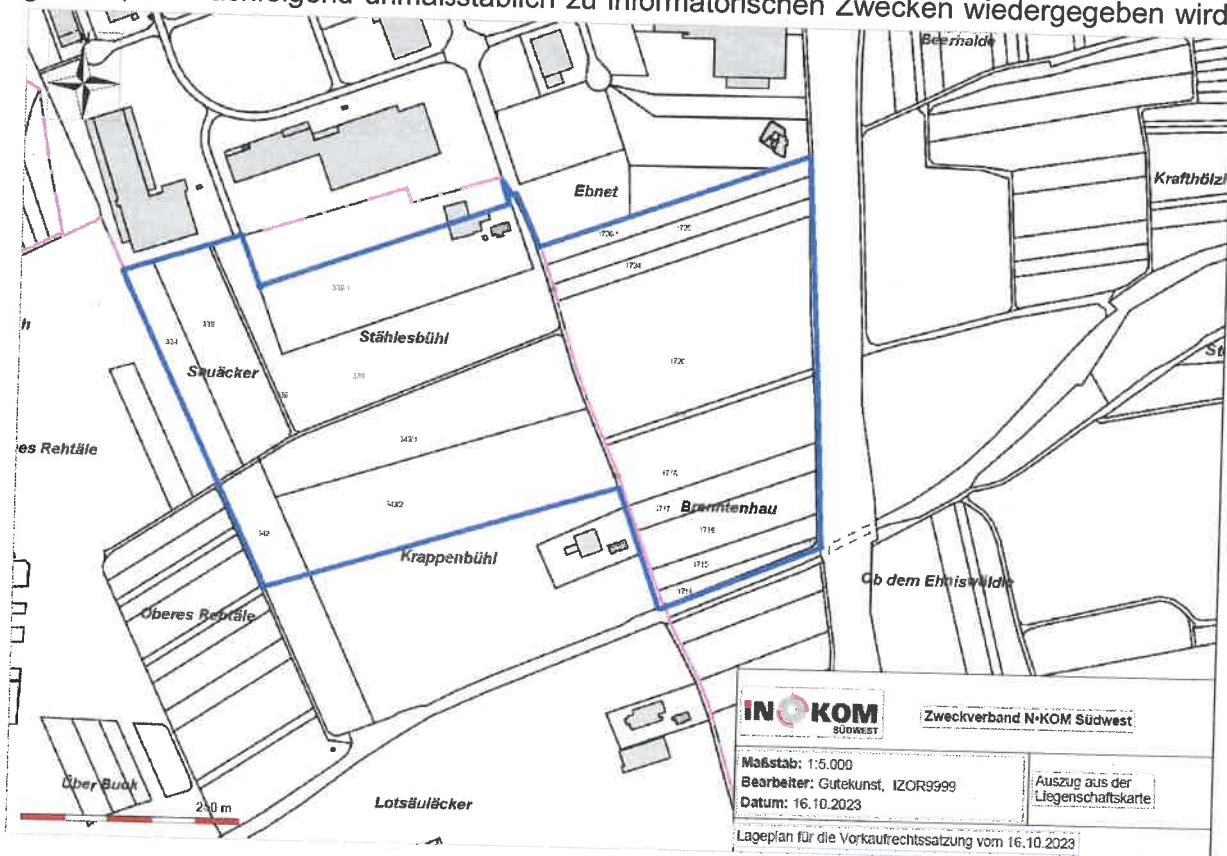
Aufgrund von § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 1 2017, 3634) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 2000 S. 698), zuletzt geändert durch § 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 der Verbandssatzung des Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil – Rottweil (IN•KOM Südwest) vom 29.07.1999 zuletzt geändert am 20.07.2023 hat die Verbandsversammlung des Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern ob Rottweil – Rottweil (IN•KOM Südwest) am 16.10.2023 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Dem Zweckverband IN•KOM Südwest steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs.1 Nr.2 BauGB für die Erweiterung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet IN•KOM Südwest auf der Gemarkung Zimmern o.R. ein besonderes Vorkaufsrecht nach Maßgabe der Begründung vom 16.10.2023 zu.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 16.10.2023 maßgebend, der nachfolgend unmaßstäblich zu informatorischen Zwecken wiedergegeben wird.



Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung wird somit an das Verbandsgebiet angepasst.

Er umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Zimmern o.R.:

Flst. Nr.	1726/1	1725	1724	1720	1719	1718
	1717	1716	1715	1714	1712	

Er umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke der Gemarkung Zimmern o.R. - Horgen:

Flst. Nr.	345	343/1	342	339	339/2	336
	335	334	333	289/1	289	

Im Zweifelsfall geht der Lageplan der textlichen Beschreibung des Geltungsbereichs vor.

§3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Satzung kann bei der Gemeinde Zimmern o.R.-Büro der Verbandsverwaltung, Rathausstraße 2, Zimmer 10, 78658 Zimmern ob Rottweil während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Zimmern o.R., den 17.10.2023

Gez. Dr. Christian Ruf
Verbandsvorsitzender und Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 S. 4 GemO

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 dem Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern o.R.-Rottweil geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Adresse: Rathausstraße 2 in 78658 Zimmern o.R. – Rottweil; E-Mail: info@inkom-suedwest.de