

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Bereich
Bebauungsplan Nr.2 „Industriegebiet Zweckverband
InterFranken“ des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken**

**Satzung
des Zweckverbandes Industrie-/Gewerbepark InterFranken
über das besondere Vorkaufsrecht
im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2
„Industriegebiet Zweckverband InterFranken“**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) beschließt die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken in seiner Sitzung vom 05.12.2023 folgende Satzung:

**Satzung des Zweckverbandes Industrie-/Gewerbepark InterFranken
über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 im Bereich des
aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Industriegebiet Zweckverband
InterFranken“**

§ 1 Voraussetzung des Vorkaufsrechts

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht dem Zweckverband in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich in einem Gebiet, für das die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Industriegebiet Zweckverband InterFranken“ beschlossen hat.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst folgende Flächen:

Teilflächen der Flurnummern 2178, 2179, 2180, 2190, 2198, 2200, 2264, 2409, 2454, 2455, 2462, 2463, 2466, 2467, 2467/1 sowie die Flurnummern 2199/2, 2203, 2207, 2207/1, 2259/6, 2458, 2459, 2459/4, 2459/6, 2460/3, 2460/4, 2465 alle Gemarkung Wörnitz und

Teilflächen der Flurnummern 2254/2, 2279, 2291/3 und 2295 sowie die Flurnummern 2253, 2254, 2257/3, 2283/1, 2284, 2285, 2287, 2288, 2289/4, 2289/5, 2291, 2291/2, 2291/3, 2291/4, 2292, 2293, 2294/4, 2295, 2296, 2298 alle Gemarkung Breitenau.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkung des besonderen Vorkaufsrechts

- (1) Auf den im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen steht dem Zweckverband zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

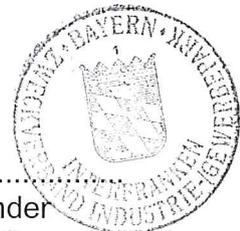
**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Bereich
Bebauungsplan Nr.2 „Industriegebiet Zweckverband
InterFranken“ des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken**

- (2) Wird dieses Vorkaufsrecht ausgeübt, so ist der Verwendungszweck des Grundstücks gemäß § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB anzugeben, soweit dies bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.
- (3) Das Vorkaufsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und wenn Ausschlussgründe gemäß § 26 BauGB nicht zu berücksichtigen sind.
- (4) Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, dem Zweckverband den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück gemäß § 28 Abs. 1 BauGB unverzüglich anzuzeigen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.
- (5) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen 2 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden (§ 28 Abs. 2 BauGB)

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Feuchtwangen, den 05.12.2023



.....
Ruh, 1. Verbandsvorsitzender
Zweckverband Industrie-/ Gewerbepark
InterFranken

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Bereich
Bebauungsplan Nr.2 „Industriegebiet Zweckverband
InterFranken“ des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken**

Begründung

Gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch kann der Zweckverband 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 den Grundstücken zusteht.

1. Anlass der Vorkaufsrechtsatzung

Beim Zweckverband Industrie-/Gewerbepark InterFranken haben sich die Städte Feuchtwangen und Schillingsfürst, die Märkte Dombühl und Schopfloch sowie die Gemeinden Diebach, Schnellendorf, Wettringen und Wörnitz zusammengeschlossen zur Ausweisung eines Gewerbeparks am Autobahnkreuz Feuchtwangen mit dem Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen im strukturschwachen Raum Westmittelfranken. Im Rahmen der Ausweisung eines Industriegebietes ist ein Güterverkehrszentrum zur Verlagerung von Gütern von der Straße auf die Schiene geplant. Das vorgesehene Gelände des Gewerbe- und Industrieparks liegt am Schnittpunkt der Autobahnen A6 und A7 und grenzt direkt an die Hauptbahnstrecke Nürnberg – Stuttgart.

Hierzu hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken am 11.12.2018 einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. In der Sitzung am 05.12.2023 wurde die Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen zur Sicherung der vom Zweckverband vorgesehenen Planungsziele. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Satzung über die Veränderungssperre wurden ortsüblich bekannt gemacht.

2. Ziel der Vorkaufsrechtsatzung

Der Zweckverband Industrie-/Gewerbepark InterFranken plant im Rahmen der Ausweisung eines Industriegebietes mit 81 ha Größe ein Güterverkehrszentrum am Schnittpunkt der Autobahnen A6 und A7 und grenzt direkt an die Hauptbahnstrecke Nürnberg – Stuttgart. Die geplante Anschlussstelle an die BAB 7 ermöglicht eine direkte Anbindung der Umschlagsanlage an das übergeordnete Straßennetz.

Mit dem geplanten bimodalen Standort eröffnet sich die Chance, CO₂-neutral mehr Güter umweltverträglich mit der Bahn zu transportieren und zu verladen. Mit der Anschlussstelle an die Autobahn A 7 lassen sich die Verkehrsträger optimal vernetzen und eine bedeutende Lücke im Netz der bayerischen Güterverkehrszentren (GVZ) geschlossen werden.

Durch die verkehrstechnisch vorteilhafte Lage und die geplant Schienenanbindung kann der Standort eine herausgehobene Stellung für mittelständische, produzierende Unternehmen sowohl innerhalb des Industrie-/Gewerbeparks als auch bei Unternehmen in der Region einnehmen. Damit werden die Attraktivität des Standortes und die Wirtschaftskraft der Region deutlich gesteigert. InterFranken eröffnet insbesondere den angesiedelten Unternehmen im Landkreis Ansbach die Möglichkeit, ihre Logistik im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität neu zu

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Bereich
Bebauungsplan Nr.2 „Industriegebiet Zweckverband
InterFranken“ des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken**

organisieren und auch betriebswirtschaftlich von dem neuen Anschluss an die Schiene erheblich zu profitieren.

Mit dem Industrie- u. Gewerbepark InterFranken sollen folgende übergeordnete Entwicklungsziele verfolgt werden:

- Verbesserung der wirtschaftlichen Standortbedingungen im strukturschwachen ländlichen Raum durch Ausnutzung der überregional bedeutsamen Entwicklungspotenziale „Autobahnkreuz“ und „Bahnhauptstrecke“
- Verhinderung der Abwanderung gerade der jüngeren Bevölkerung aus dem strukturschwachen ländlichen Raum durch Sicherung der vorhandenen, sowie Schaffung neuer qualifizierter Arbeitsplätze
- Stärkung und Verbesserung der Standortqualität durch Verbesserung und Optimierung der regionalen und überregionalen Erschließung
- Schonung der Umwelt und Vermeidung der Zersiedlung von Natur und Landschaft durch Konzentration von Sonderbauflächen auf dafür geeignete Vorzugsstandorte
- Bündelung der Kräfte im Teilraum zur Erzeugung einer nachhaltigen Anschub- und Motivationswirkung mit Vorbildfunktion für die weitere Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit im Allianzgebiet und darüber hinaus

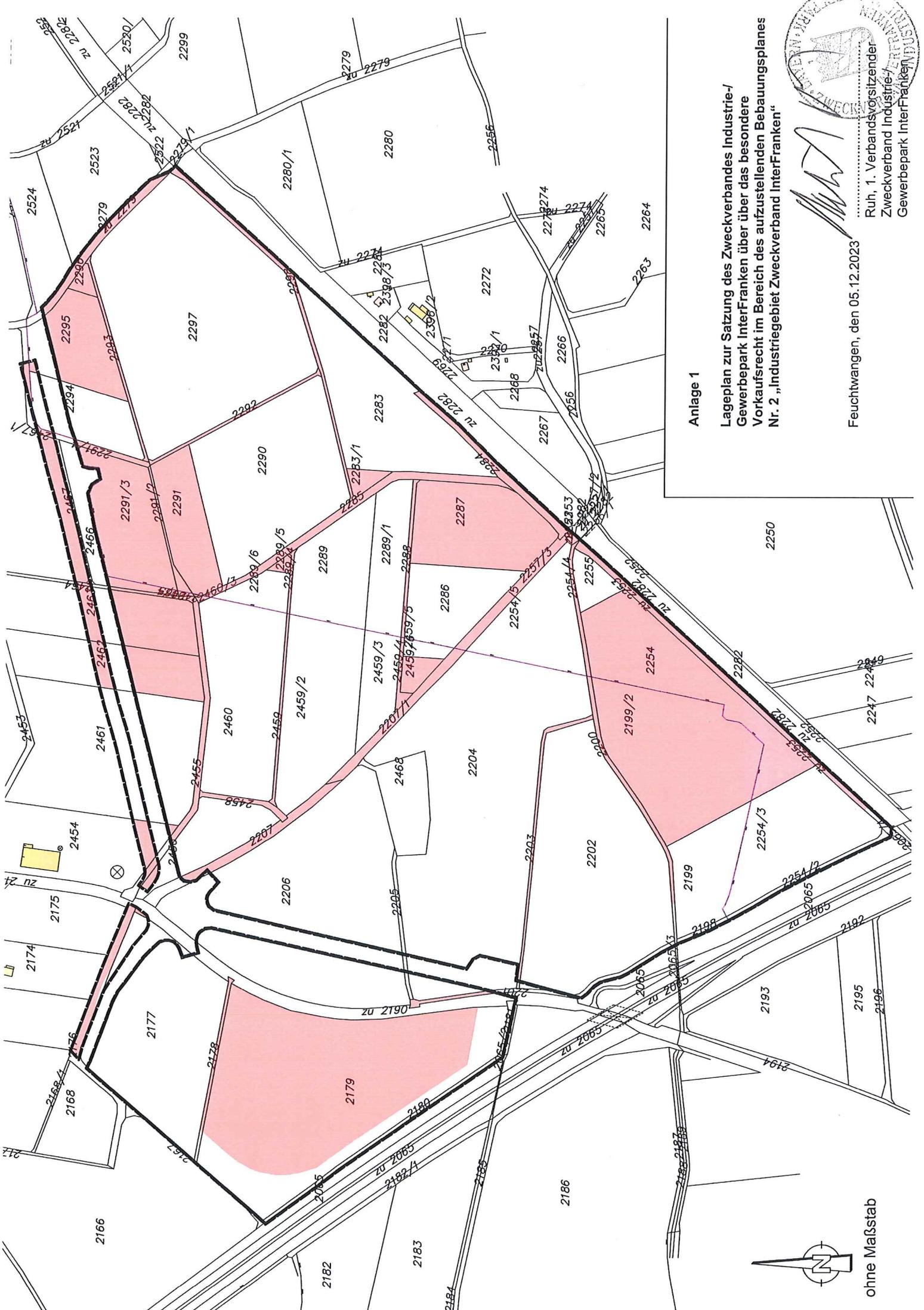
Um auszuschließen, dass durch Einzelmaßnahmen zukünftige Entwicklungen zum Wohl der Allgemeinheit nicht mehr durchgeführt werden können, hat der Zweckverband beschlossen, eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 zu erlassen.

Hierzu werden auf den im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht als Satzung vom Zweckverband erlassen.

3. Anwendung des besonderen Vorkaufsrechts

Das Bestehen einer Vorkaufsrechtsatzung gibt dem Zweckverband lediglich das Recht, in einem Verkaufsfall gegen den Verkäufer ein Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt auszuüben. Der Zweckverband ist jedoch nicht verpflichtet, dieses auszuüben.

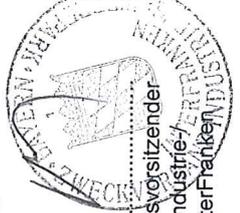
Übt der Zweckverband das Vorkaufsrecht aus, so hat sie in den bereits beurkundeten Kaufvertrag anstelle des Käufers zu dem festgelegten Preis einzutreten. Falls der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, kann der Zweckverband gemäß § 28 Abs. 3 BauGB den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen. In diesem Fall ist der Verkäufer berechtigt bis zum Ende eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten.



Anlage 1

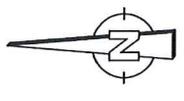
Lageplan zur Satzung des Zweckverbandes Industrie-
 Gewerbepark InterFranken über über das besondere
 Vorkaufsrecht im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes
 Nr. 2 „Industriegebiet Zweckverband InterFranken“

Feuchtwangen, den 05.12.2023



[Signature]

 Ruh, 1. Vorstandsvorsitzender
 Zweckverband Industrie-
 Gewerbepark InterFranken



ohne Maßstab