

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Bereich
Bebauungsplan Nr.4 „Anschlussstelle an die BAB 7 und
Energieversorgung InterFranken“ des Zweckverbandes Industrie-/
Gewerbepark InterFranken**

**Satzung
des Zweckverbandes Industrie-/Gewerbepark InterFranken
über das besondere Vorkaufsrecht
im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4
„Anschlussstelle an die BAB 7 und Energieversorgung 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) beschließt die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken in seiner Sitzung vom 15.02.2024 folgende Satzung:

**Satzung des Zweckverbandes Industrie-/Gewerbepark InterFranken
über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 im Bereich des
aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4 „Anschlussstelle an die BAB 7 und
Energieversorgung 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 Vorkaufsrechtssatzung befindet sich in einem Gebiet, für das die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Anschlussstelle an die BAB 7 und Energieversorgung InterFranken“ beschlossen hat inklusive der damit verbundenen baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst folgende Flächen:

Teilflächen der Flurnummern 2065, 2065/1, 2065/2, 2065/3, 2065/4, 2166, 2167, 2176, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2182/1, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2200, 2201, alle Gemarkung Wörnitz,

Teilflächen der Flurnummern 319, 364, 365, 366, 379, 380, 385, 386, 400 alle Gemarkung Wildenholz,

Teilflächen der Flurnummer 543 Gemarkung Unterampfrach,

Teilflächen der Flurnummern 287/1, 2254/2, 2244, 2245, 2248, 2249, 2250, 2252, 2257/2, 2282, 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.
- (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 15.02.2024

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

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Bereich Bebauungsplan Nr.4 „Anschlussstelle an die BAB 7 und Energieversorgung 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

Der Zweckverband Industrie-/Gewerbepark InterFranken plant die Ausweisung eines Industriegebietes mit 81 ha Größe. In diesem Rahmen soll auch ein Güterverkehrszentrum zur Verlagerung von Gütern von der Straße auf die Schiene realisiert werden. Das vorgesehene Gelände des Gewerbe- und Industrieparks liegt 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. Erfasst sind auch westlich der A7 liegende Flächen, um auf diesen die für das Plangebiet sinnvolle Energieinfrastruktur (Umsetzung des Energienutzungsplanes und einer Weiterführung der Wasserstoffmodellregion im Rahmen des HyLand-Programms) realisieren zu können.

Hierzu hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken am 15.02.2024 einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde die Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 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 zur Verlagerung von Gütern von der Straße auf die Schiene. Das vorgesehene Gelände des Gewerbe- und Industrieparks liegt 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. Erfasst sind auch westlich der A7 liegende Flächen, um auf diesen die für das Plangebiet sinnvolle Energieinfrastruktur (Umsetzung des Energienutzungsplanes und einer Weiterführung der Wasserstoffmodellregion im Rahmen des HyLand-Programms) realisieren zu können.

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.

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Bereich Bebauungsplan Nr.4 „Anschlussstelle an die BAB 7 und Energieversorgung InterFranken“ des Zweckverbandes Industrie-/ Gewerbepark InterFranken

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

Gerade im Hinblick auf die Energieversorgung des Gebietes mit Umsetzung des Energienutzungsplanes und einer Weiterführung der Wasserstoffmodellregion im Rahmen des HyLand-Programms entsprechend der im Abschlussbericht formulierten Ziele, ist es unabdingbar, geeignete Flächen im Umgriff des geplanten Industriegebietes vorzuhalten, da derzeit Auflagen im Rahmen der Genehmigung von z.B. Wasserstoffanlagen nicht absehbar sind bzw. zusätzliche Flächen für die Gewinnung regenerativer Energien vorgehalten werden müssen. Zu den Inhalten des Bebauungsplanes zählt auch der Bereich für die Verlegung des Grundgrabens. Diese ist aufgrund der geplanten Umschlagsanlage nördlich der Bahnhauptstrecke notwendig und dient darüber hinaus der Hochwasserfreilegung der Grundstücke südlich der Bahnlinie.

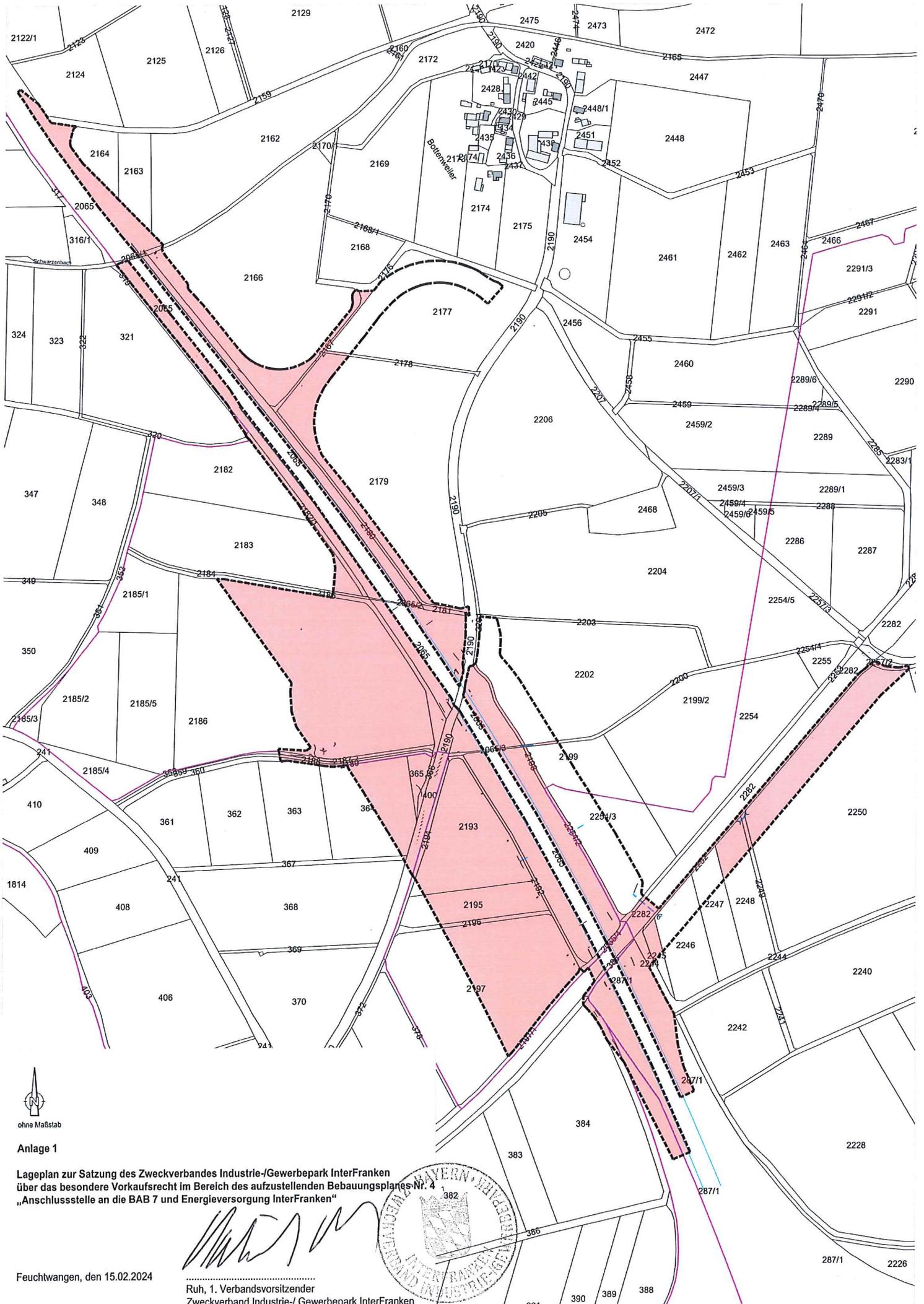
Um zu verhindern, dass durch Einzelmaßnahmen zukünftige Entwicklungen zum Wohl der Allgemeinheit nicht mehr durchgeführt werden können, hat der Zweckverband beschlossen, eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 zu erlassen.

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 das besondere Vorkaufsrecht im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4 „Anschlussstelle an die BAB 7 und Energieversorgung Interfranken“

[Handwritten signature]



Feuchtwangen, den 15.02.2024

Ruh, 1. Verbandsvorsitzender
Zweckverband Industrie- / Gewerbepark Interfranken