

BEGRÜNDUNG
zur Anwendbarkeit des besonderen Vorkaufsrechts
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
im Bereich des geplanten regionalen Gewerbeschwerpunkts
einschließlich der gemeindlichen Eigenentwicklungsfläche

Die Gemeinde Schwieberdingen verfolgt mit dieser Vorkaufsrechtssatzung das städtebauliche Ziel, durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik die im geltenden Regionalplan seit dem 22.7.2015 enthaltene Zielsetzung der Entwicklung eines regionalen Gewerbeschwerpunkts auf der Gemarkung der Gemeinde Schwieberdingen im Anschluss an den bereits vorhandenen Gewerbestandort zu ermöglichen (dazu nachstehend I), und die Fläche der einzigen, im aktuellen Flächennutzungsplan noch dargestellten gemeindlichen Entwicklungsfläche für gewerbliche und industrielle Nutzung zu sichern (dazu nachstehend II).

I. Regionaler Gewerbeschwerpunkt:

Die im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) festgelegten regionalen Gewerbeschwerpunkte dienen der Sicherung besonders geeigneter Standorte für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe in der Region Stuttgart. Es sollen sowohl Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe als auch Arbeitsplätze gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit erhalten werden. Sie dienen ferner der Zielsetzung, den Verkehr zu steuern und zu reduzieren um die durch kleinere Gewerbegebiete entstehenden negativen Auswirkungen auf Freiraumstrukturen zu begrenzen.

Da die Gemeinde Schwieberdingen entsprechend ihrer regionalplanerischen Funktionszuweisung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist, kommt eine Realisierung des Gewerbeschwerpunkts durch planerische Zulassung entsprechender Gewerbegebiete nur im Rahmen einer interkommunalen Kooperation in Betracht. In diesem Zusammenhang finden derzeit Gespräche mit Nachbarkommunen statt. Es ist beabsichtigt, zusammen mit diesen einen Zweckverband zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbeschwerpunkts zu gründen. Im Vorgriff auf die Gründung des Zweckverbands macht die Gemeinde Schwieberdingen von der Möglichkeit Gebrauch, ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Flächen innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Areals des zukünftigen Gewerbeschwerpunkts anzuordnen.

II. Gemeindliche Entwicklungsfläche für gewerbliche und industrielle Nutzung:

Die Gemeinde Schwieberdingen verfolgt mit dieser Vorkaufsrechtssatzung auch das städtebauliche Ziel, durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik die im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Eigenentwicklungsfläche ausgewiesenen Flächen zielgerichtet im Rahmen der Bauleitplanung zu entwickeln. Es handelt sich bei dieser, ca. 4 ha umfassenden, Fläche um die letzte im aktuellen

Flächennutzungsplan dargestellte gewerblich und industriell nutzbare Fläche. Aufgrund der Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes westlich des bestehenden Gewerbegebiets und der nördlichen Begrenzung durch die Schnellbahntrasse kann nur noch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in östlicher Richtung erfolgen. Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist nahezu vollständig bebaut. Wenige verbleibende unbebaute Flächen stehen im Eigentum Privater. Die Gemeinde ist deshalb derzeit nicht in der Lage, eingehende Anfragen von ortsansässigen Gewerbetreibenden, die ihren Betrieb erweitern und / oder verlagern wollen sowie Anfragen nach gewerblich nutzbaren Flächen von außerhalb zu befriedigen. Weitere Gewerbegebietsflächen stehen der Gemeinde Schwieberdingen nicht zur Verfügung, insbesondere gibt es in Schwieberdingen auch kein Flächenpotential in Form von brachgefallenen oder untergenutzten Flächen, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten. Aus diesem Grund wird zur Vorbereitung einer Bauleitplanung auch für die gemeindliche Entwicklungsfläche, die nach Überplanung der Fläche des regionalen Gewerbeschwerpunkts unmittelbar an diesen angrenzt, ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB angeordnet.

Die Vorkaufssatzung für die beiden vorgenannten Gebiete dient der Arrondierung und Konzentration der gewerblichen und industriellen Nutzungen in dem im Norden der Gemeinde schon vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet durch eine räumlich zusammenhängende Erweiterung im verbleibenden Areal zwischen der Schnellbahntrasse, den Landesstrassen L 1140 und L 1141 sowie der schon vorhandenen gewerblichen Bebauung.

Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde grundsätzlich bei allen Grundstücksverkäufen im Geltungsbereich der Satzung zur Verfügung. Ob ein Vorkaufsrecht im Einzelfall besteht oder ausgeschlossen ist, ob die Voraussetzungen eines entsprechenden Bescheids im Einzelfall bestehen und wie das Ermessen im Einzelfall auszuüben ist, ist jeweils auf der Vollzugsebene zu entscheiden.

Dies entspricht der Zielsetzung des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, der den Zweck verfolgt, durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wurde die vorliegende Vorkaufssatzung erlassen.