

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

Der Zweckverband Laiblinger Weg verfolgt mit dieser Vorkaufsrechtssatzung das städtebauliche Ziel, durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik die im geltenden Regionalplan seit dem 22.07.2015 enthaltene Zielsetzung der Entwicklung eines regionalen Gewerbeschwerpunkts auf der Gemarkung der Gemeinde Schwieberdingen zu ermöglichen (dazu nachstehend I), und die Fläche der beiden im aktuellen Flächennutzungsplan noch dargestellten gemeindlichen Entwicklungsflächen 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 wurde der Zweckverband Laiblinger Weg gegründet. Der Zweckverband macht 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 Entwicklungsflächen für gewerbliche und industrielle Nutzung:

Der Zweckverband Laiblinger Weg verfolgt mit dieser Vorkaufsrechtssatzung auch das städtebauliche Ziel, durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik die im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Eigenentwicklungsflächen ausgewiesenen Flächen zielgerichtet im Rahmen der Bauleitplanung zu entwickeln. Es handelt sich bei diesen Flächen um die letzten im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblich und industriell nutzbaren Flächen. 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 Schwieberdingen 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 gemeindlichen Entwicklungsflächen, die nach Überplanung der Fläche des regionalen Gewerbeschwerpunkts unmittelbar an diesen angrenzen, ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB angeordnet.

Die Vorkaufssatzung für die 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 dem Zweckverband 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 Vorkaufsrechtssatzung erlassen.