

## Beschlussvorlage

Nr. 2016/FB III/2244

### **Satzungen über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 BauGB für die Gemeinde Edewecht auf Grundlage der im Städtebaulichen Entwicklungskonzept benannten Potenzialflächen**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Verwaltungsausschuss	13.09.2016	Vorberatung
Rat	20.09.2016	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

**Beteiligungen:** Stabstelle

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405/916 141

#### **Sachdarstellung:**

Am 15. März diesen Jahres hat der Rat das Städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Edewecht beschlossen. Damit bildet das Städtebauliche Entwicklungskonzept die Grundlage und Leitlinie für die zukünftige bauleitplanerische Entwicklung in der Gemeinde. Aus dem Konzept können zwar unmittelbar keine Rechtsfolgen abgeleitet werden. Durch die Leitlinienfunktion stellt das Konzept allerdings deutlich heraus, wo zukünftig – bei entsprechendem Bedarf - Flächenausweisungen in Betracht gezogen werden sollten. Hierdurch kommt dem Konzept auch eine gewisse steuernde Funktion zu, da unter Berufung auf das Konzept entgegenstehende Nutzungen auf den identifizierten Flächen im Rahmen von Genehmigungsverfahren abgewehrt werden könnten.

Neben diesem Ansatz ist für den Erfolg des Konzeptes allerdings von entscheidender Bedeutung, dass nicht nur entgegenstehende Nutzungen auf den Potenzialflächen abgewehrt werden können, sondern nach Möglichkeit auf Grundlage der Leitlinien auch eine positive Flächenausweisung erfolgen kann - also entsprechende Bauleitplanverfahren durchgeführt werden können, die dann auch in eine reale Flächenerschließung für Wohn- und Gewerbegebiete münden. Hierfür ist bekanntlich die Verfügbarkeit der Flächen von entscheidender Bedeutung. Da durch das Konzept insbesondere bislang unbeplante Außenbereichsflächen erfasst werden, befinden sich diese naturgemäß im Eigentum einer Vielzahl verschiedener Eigentümer.

Wie schon oben ausgeführt, lassen sich durch die Darstellung der Flächen im Entwicklungskonzept für die Gemeinde direkt keinerlei Zugriffsmöglichkeiten ableiten. Im Falle der Veräußerung von Flächen durch die jetzigen Eigentümer steht der Gemeinde kein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 des Baugesetzbuches (BauGB) zu.

Um durch das Entwicklungskonzept auch in dieser Hinsicht im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung handlungsfähiger aufgestellt zu sein, könnte das Instrument des sog. besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 BauGB nutzbar gemacht werden. Hierzu bedarf es des Erlasses einer entsprechenden Satzung. Erstmals hat die Gemeinde Edewecht im Vorfeld des Erwerbs der ehemaligen Baumschulflächen (Folkerts) für den im Entwicklungskonzept identifizierten Erweiterungsbereich des Industriegebiets eine derartige Satzung erlassen.

Die Gemeinde kann zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung das besondere Vorkaufsrecht für diejenigen Gebiete begründen, für die sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. In der Satzung sind diese Flächen konkret zu bezeichnen. In Betracht gezogene städtebauliche Maßnahmen sind hierbei alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen sollen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Das besondere Vorkaufsrecht ist darauf ausgerichtet, die Gemeinde in die Lage zu versetzen, die von ihr in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen zu gegebener Zeit leichter durchführen zu können. Die Satzung soll gezielt bereits in der Frühphase gemeindlicher Planungen deren Verwirklichung unterstützen. Mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept hat die Gemeinde für ihr gesamtes Gebiet mit Blick auf die Aspekte Wohnen und Gewerbe dargelegt, auf welchen Flächen sich bis zum Jahr 2030 bei Verwirklichung des prognostizierten Bedarfes die städtebauliche Entwicklung fokussieren soll. Darüber hinaus sind auch Erweiterungsbereiche für eine langfristige, d.h. über das Jahr 2030 hinausgehende Betrachtung im Konzept benannt worden. Hierdurch hat die Gemeinde umfassend dokumentiert, dass sie auf diesen Flächen städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht zieht, so dass die Voraussetzung gegeben ist, auf Grundlage der Aussagen des Entwicklungskonzeptes eine Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes zu erlassen.

Die im Konzept noch nicht parzellenscharf abgegrenzten Potenzialflächen wären im Rahmen einer Satzung über die Begründung des besonderen Vorkaufsrechtes flurstücksbezogen abzugrenzen.

Mit dieser Satzung würde sich die Handlungsfähigkeit der Gemeinde insoweit deutlich verbessern, dass bei Kaufvorgängen, die die im Entwicklungskonzept dargestellten Flächen betreffen, der Gemeinde Edewecht ein Vorkaufsrecht zustünde. Eine vorweggenommene Entscheidung über die tatsächliche Inanspruchnahme dieser Flächen ist damit nicht verbunden, da im Rahmen jedes Kaufvorganges der Flächen im Satzungsgebiet berührt, gesondert zu prüfen wäre, ob von dem Vorkaufsrecht tatsächlich Gebrauch gemacht werden soll. Es bestünde aber durch die Satzung fortan die Möglichkeit, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Erwerber zu verhindern, deren Nutzungsabsichten den Zielen des Entwicklungskonzeptes widersprechen und stattdessen diese Bereiche im Sinne des Konzeptes für die Gemeinde zu sichern.

Es wird daher vorgeschlagen, zur Unterstützung der mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept getroffenen Planungsaussagen, für die insgesamt im Konzept dargestellten Entwicklungsflächen Satzungen zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes zu erlassen. Die zu erfassenden Bereiche können den als **Anlage Nr. 1** beigefügten Auszügen aus dem Entwicklungskonzept entnommen werden.

Nach oben gesagtem sollte daher für jede Ortschaft, für die Flächenpotenziale benannt worden sind, eine Satzung aufgestellt werden. Hieraus ergibt sich die Aufstellung entsprechender Satzungen für die Ortschaften:

- Nord Edewecht I und II sowie Süd Edewecht
- Portsloge
- Friedrichsfehn Nord und Süd
- Kleefeld
- Jeddelloh I
- Jeddelloh II
- Osterscheps
- Klein Scharrel
- Husbäke
- Süddorf
- Wildenloh

Wie oben bereits ausgeführt, sind die Flächen in der Satzung konkret zu bezeichnen (Flurstücksbezeichnung). Diese Informationen werden bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses noch zusammengetragen und in den als **Anlage Nr. 2** beigefügten Entwurf eingearbeitet.

Der Beschlussvorschlag an den Rat sollte wie folgt lauten:

**Beschlussvorschlag:**

1. *Den Entwürfen der Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wie sie sich aus der **Anlage Nr. \_** zum Protokoll über die Sitzung des Verwaltungsausschusses am 13.09.2016 ergeben, wird zugestimmt. Die Entwürfe werden als Satzungen beschlossen.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzungen durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung „Ammerländer“ nachrichtlich hinzuweisen.*

**Anlagen:**

- Auszüge aus dem Entwicklungskonzept
- Musterentwurf einer Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 BauGB