

	<b>ORTSRECHT WACHTENDONK</b>	
<b>63 – 05</b>	<b>- Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Baugebiet „Nördlich Achter de Stadt“ -</b>	<b>63 - 05</b>

## S A T Z U N G

### über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Baugebiet „Nördlich Achter de Stadt“ vom 21.12.2022

---

Aufgrund von § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wachtendonk am 20.12.2022 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Begründung steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 7 –Achter de Stadt- für den Bereich „Nördlich Achter de Stadt“ zu.

#### § 2

(1) Das Vorkaufsrecht nach § 1 erstreckt sich auf folgende Grundstücke:

Gemarkung Wachtendonk

Flur 1 die Flurstücke 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 39, 40, 41, 49 (teilweise), 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 96, 97, 98, 99, 100, 103, 143 und 165 sowie in der Flur 2 die Flurstücke 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 282, 289, 313 und 314.

Der Geltungsbereich ist aus dem dieser Satzung als Anlage 2 beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

#### § 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

	<b>ORTSRECHT WACHTENDONK</b>	
<b>63 – 05</b>	<b>- Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Baugebiet „Nördlich Achter de Stadt“ -</b>	<b>63 - 05</b>

## **Anlage 1: Begründung**

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde 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 Grundstücken zusteht.

### **Anlass**

Im Ortsteil Wachtendonk stehen kaum noch Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Demgegenüber besteht eine große Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs soll im Bereich nördlich der Straße Achter de Stadt Planungsrecht zur Wohnbebauung geschaffen werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 7 – Achter de Stadt – wurde bereits gefasst. Ein Entwicklungskonzept „Wohnen zwischen Nette und Niers – Wachtendonk Achter de Stadt“ wurde aufgestellt.

Die vorliegende Satzung dient der Sicherung von Grundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs und den dazu erforderlichen Erschließungsanlagen sowie der Erweiterung des Tennisgeländes und des Wohnmobilstellplatzes entsprechend dem Entwicklungskonzept mit Stand August 2022 sowie dem Aufstellungsbeschluss vom 11.10.2018 zur Änderung des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 7 für diesen Bereich.

### **Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Norden des Ortsteils Wachtendonk. Der überwiegende Bereich des Satzungsgebietes befindet sich zwischen der Wankumer Straße (L 140) im Norwesten, der Straße Steindeich im Nordosten, der Straße Achter de Stadt bzw. der vorhandenen Bebauung entlang dieser Straße im Südosten und dem Gelände des Tennisplatzes bzw. des Wohnmobilstellplatzes im Westen / Südwesten. Der östliche Teil des Satzungsgebietes befindet sich zwischen der Wankumer Straße (L 140) im Nordwesten, der Niers im Nordosten, der Straße Niersaue im Südosten und der Straße Steindeich im Südwesten.

Die Grundstücke der Gemarkung Wachtendonk, Flur 1, Flurstücke 14, 16, 95, 101, 104 befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Wachtendonk und sind deshalb nicht von dieser Satzung betroffen.

### **Aktuelles Planungsrecht**

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den Bereich dieser Satzung als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtendonk stellt die von der Satzung betroffenen Grundstücke überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauer-

	<b>ORTSRECHT WACHTENDONK</b>	
<b>63 – 05</b>	<b>- Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Baugebiet „Nördlich Achter de Stadt“ -</b>	<b>63 - 05</b>

kleingärten“ und teilweise mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ dar. Ein Streifen entlang der Straße „Achter de Stadt“ wird im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich zwischen der L 140 und der Straße Niersaue wird im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Das Satzungsgebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 7 – Achter de Stadt -. Dieser setzt für die betroffenen Grundstücke überwiegend eine Nutzung als Dauerkleingärten und für Teilbereiche eine Nutzung als Parkanlage bzw. als Fläche für die Landwirtschaft fest.

Die Flächen des Satzungsgebietes befinden sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Kleve Nr. 14 Straelen-Wachtendonk.

Ursprünglich war fast das ganze Plangebiet als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aufgehoben. Aktuell ist lediglich ein kleiner Bereich zwischen L 140 und der Straße Niersaue als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Gleichwohl ist das Thema Hochwasser besonders zu berücksichtigen, da große Bereiche in der Gefahrenkarte HQextrem als von Hochwasser betroffen dargestellt werden.

Insgesamt sind dennoch derzeit keine Belange zu erkennen, die nicht mit entsprechender Abwägung und Berücksichtigung durch eine Bauleitplanung zur Realisierung des Entwicklungskonzeptes überwunden werden können.

### **Städtebauliche Maßnahmen**

Die Gemeinde Wachtendonk beabsichtigt die Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen im Ortsteil Wachtendonk. Hierzu soll auf Grundstücken nördlich der Straße „Achter de Stadt“ ein neues Wohnbaugebiet mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie Spielplätzen entstehen. Ursprünglich war auch die Verlegung und Überplanung des Tennisplatzes geplant. Diese Idee wird derzeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Stattdessen soll dem Tennisclub eine Erweiterung der Anlage um eine Tennishalle ermöglicht werden. Die Planung sieht inzwischen außerdem die Erweiterung des vorhandenen Wohnmobilstellplatzes vor, um auch hier dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden.

Städtebaulich vorrangiges Ziel dieser Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen mit unmittelbarem Anschluss an den Ortskern von Wachtendonk entsprechend dem Entwicklungskonzept mit Stand August 2022. Hinzu kommen noch einige Grundstücke, die im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung liegen, derzeit aber nicht im Entwicklungskonzept berücksichtigt werden. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um Gartengrundstücke, die zu den Häusern entlang der Straße Achter de Stadt gehören und auf Wunsch der Eigentümer nicht im Entwicklungskonzept überplant werden. Sollten die Eigentümer sich aber im Zeitraum der Planentwicklung zur Verkleinerung ihrer Gärten und zum Verkauf der Grundstücke entschließen, kann das Entwicklungskonzept noch entsprechend geändert werden und diese Flächen mitberücksichtigen.

Zur Sicherung und Realisierung dieser städtebaulichen Maßnahme wird die Vorkaufsatzung für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich aufgestellt. Die Satzung

	<b>ORTSRECHT WACHTENDONK</b>	
<b>63 – 05</b>	<b>- Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Baugebiet „Nördlich Achter de Stadt“ -</b>	<b>63 - 05</b>

ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die zuvor beschriebene städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.