

	<b>ORTSRECHT WACHTENDONK</b>	
<b>63-07</b>	<b>- Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach §25 BauGB im Baugebiet „In der Dell“ -</b>	<b>63-07</b>

## S A T Z U N G

### über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Baugebiet „In der Dell“ vom 20.08.2025<sup>1</sup>

---

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 10.07.2025 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 des geplanten Baugebiets – In der Dell - zu.

#### § 2

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

Gemarkung Wankum

Flur 7 die Flurstücke 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 und 170 und Flur 3, Flurstück 98

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

#### § 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

---

<sup>1</sup> In Kraft getreten am 21.08.2025

## **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 Wankum stehen kaum noch Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Demgegenüber besteht für die nächsten Jahre weiterhin Bedarf für zusätzlichen Wohnraum. Im Bereich „In der Dell“ in Wankum soll Planungsrecht zur Wohnbebauung für die im Regionalplan Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesene Fläche geschaffen werden. Das Gebiet soll zeitlich und räumlich getrennt in Bauabschnitten entwickelt werden. Im Rahmen der nun beginnenden Planung für den ersten Bauabschnitt soll der weitere Allgemeine Siedlungsbereich konzeptionell insbesondere hinsichtlich der späteren Erschließung für die Wohnbaulandentwicklung berücksichtigt werden.

Die vorliegende Satzung dient der Sicherung von Grundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs und den dazu erforderlichen Erschließungsanlagen sowie Flächen für eine Ortsrandeingrünung.

### **Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich am Nordostrand des Ortsteils Wankum, im Bereich von Gärtner- und ackerbaulich genutzten Flächen. Im Süden verläuft die L 140, im Westen schließt die bestehende Wohnbebauung „Auf dem Schelberg“, im Norden und Osten jeweils landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an.

Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die Grundstücke Gemarkung Wankum, Flur 7, Flurstücke 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 und 170 sowie Flur 3, Flurstück 98.

### **Aktuelles Planungsrecht**

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtendonk stellt die von der Satzung betroffenen Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Fläche des Satzungsgebietes befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreis Kleve 14 Straelen-Wachtendonk. Sie ist größtenteils dem Entwicklungsziel 6.2 „Wohnbaufläche nordöstlich von Wankum“ zugeordnet und damit für diesen Bereich bereits für eine Bebauung vorgesehen. Der östliche Erweiterungsbereich ist dem Entwick-

lungsziel 7 „Spezialisierte Intensivnutzung“ zugeordnet. Hier wird ein Anpassungsverfahren erforderlich.

Das Satzungsgebiet befindet sich nicht in einem von Hochwasser oder Starkregen gefährdeten Bereich.

Nordöstlich des projektierten Wohngebiets befindet sich in ca. 530 m Entfernung eine Windenergieanlage (WEA). Aufgrund der Nähe zum geplanten Baugebiet ist der Belang des Immissionsschutzes sorgfältig zu prüfen und zu berücksichtigen. Eine erste Schallberechnung vom 13.01.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) bezogen auf die umliegenden Windenergieanlagen aus schalltechnischer Sicht denkbar ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind erforderliche besondere Anforderungen an den Immissionsschutz – auch bezüglich der südlich verlaufenden Landstraße – zu berücksichtigen.

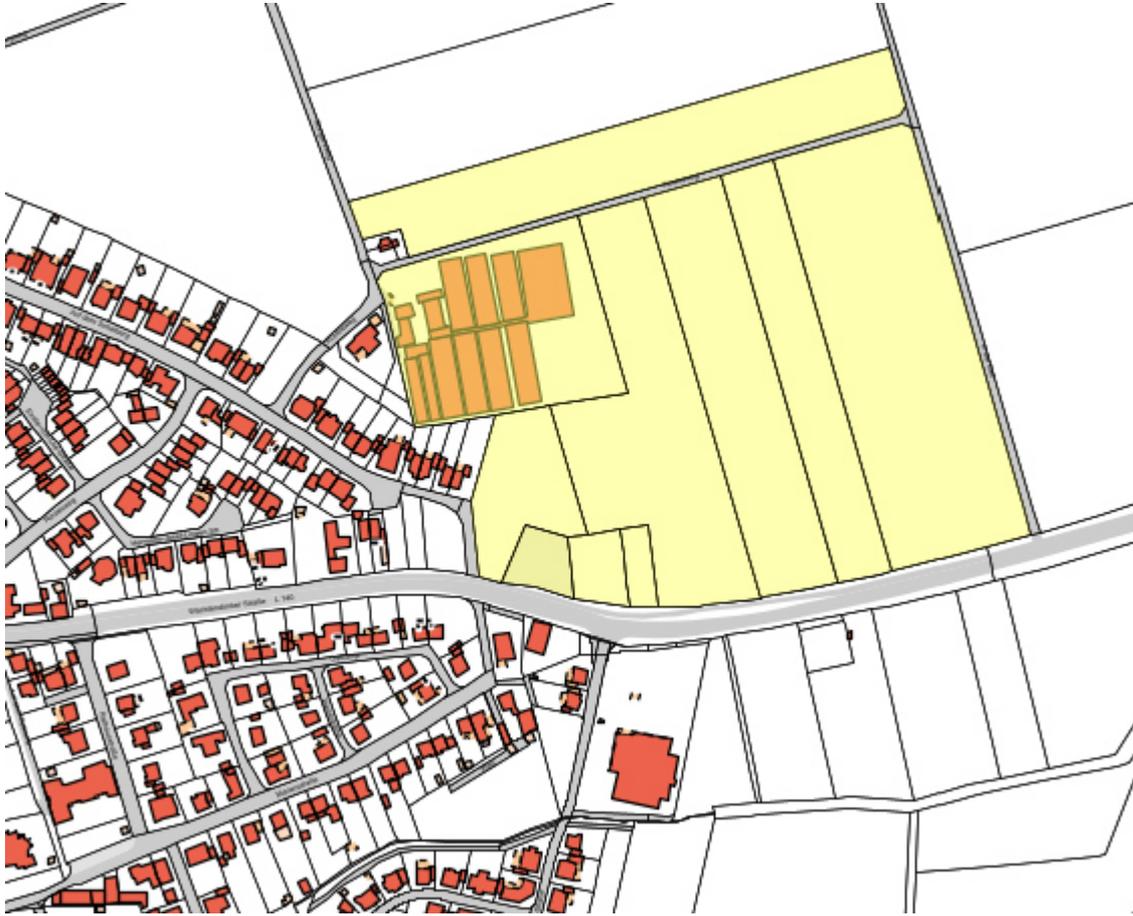
Insgesamt sind dennoch derzeit keine Belange zu erkennen, die nicht mit entsprechender Abwägung und Berücksichtigung durch eine Bauleitplanung zur Realisierung des Baugebietes überwunden werden können.

### **Städtebauliche Maßnahmen**

Die Gemeinde Wachtendonk beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Wankum, nördlich der L 140, ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln. Städtebauliches Ziel dieser Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für verschiedene Wohnbedarfe (Mehrfamilien-, Einzel- und Doppelhäuser) mit unmittelbarem Anschluss an den Ortsteil von Wankum. Nördlich und östlich der Wohnbebauung soll eine Ortsrandeingrünung angelgt werden.

Zur Sicherung und Realisierung dieser städtebaulichen Maßnahme wird die Vorkaufrechtsatzung für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich aufgestellt. Die Satzung ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die zuvor beschriebene städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.

## Anlage 2: Geltungsbereich



Geltungsbereich = gelb hinterlegte Fläche