

## SATZUNG

### **über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Bereich „Müldersfeld - Am Schimmelpfad“ vom 25.06.2020**

---

Aufgrund von § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuchs 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 25.06.2020 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Müldersfeld - Am Schimmelpfad“ entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Begründung steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs zu.

#### **§ 2**

Das Vorkaufsrecht nach § 1 erstreckt sich auf folgende Grundstücke:

**Gemarkung Wachtendonk,  
Flur 12, Flurstücke 40, 113, 114, 115, 245  
Flur 13, Flurstücke 5, 6, 7**

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

#### **§ 3**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

#### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wachtendonk, den 26.06.2020



Hans-Josef Aengenendt  
Bürgermeister

## **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**

Das Gewerbegebiet „Müldersfeld“ wurde zuletzt durch einen 2. Bauabschnitt erweitert. Die in diesem Bereich geschaffenen Gewerbegrundstücke sind bereits zu einem großen Teil an Gewerbebetriebe verkauft. Weitere größere Gewerbeflächen stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung. Langfristig werden aber in der Gemeinde weitere Gewerbeflächen benötigt.

Die vorliegende Satzung dient der Sicherung von Grundstücken zur Erweiterung des Gewerbegebietes.

### **Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Norden des Ortsteils Wachtendonk. Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes befindet sich zwischen der Holtheyder Straße (L 361) im Nordosten, der Holtheyder Straße (Gemeindestraße) im Nordwesten und der Meerendonker Straße sowie dem Gewerbegebiet „Müldersfeld“ im Süden. Eine Teilfläche des Satzungsgebietes (Gemarkung Wachtendonk, Flur 12, Flurstück 245) befindet sich zentral gelegen im 2. Bauabschnitt des Gewerbegebietes Müldersfeld.

Zwischen den Flurstücken 7 (Flur 13) und 40 (Flur 12) und am östlichen Rand der Flurstücke 40, 113 und 115 (Flur 12) verläuft ein Wirtschaftsweg (Flurstück 116). Zwischen diesem Weg und der Holtheyder Straße (L361) befindet sich ein Gehölzstreifen (Flurstücke 112 und 117). Diese Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Wachtendonk und sind deshalb nicht von dieser Satzung betroffen.

Die von der Satzung betroffenen Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt.

### **Aktuelles Planungsrecht**

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den Bereich dieser Satzung als „Allgemeinen Freiraum“ dar. Bei Gewerbeflächenentwicklungen (ggf. einzelne Bauabschnitte) in einem Umfang von weniger als 10 ha gelten die Regelungen zum Gewerbeflächenpool des Kreises Kleve.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtendonk stellt die von der Satzung betroffenen Grundstücke als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Bebauungspläne gibt es für die Grundstücke nicht.

Südlich angrenzend befinden sich die durch die Bebauungspläne Wachtendonk Nr. 19 (mit den Änderungen 1 bis 3) und Wachtendonk Nr. 19a ausgewiesenen Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Müldersfeld. Das Flurstück 245 (Flur 12) ist umgeben vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 19a – Gewerbegebiet Müldersfeld 2. BA -.

Die Flächen des Satzungsgebietes befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Kleve Nr. 14 Straelen-Wachtendonk. Landschafts- oder Naturschutzgebiete setzt

der Landschaftsplan hier aber nicht fest. Allerdings befindet sich westlich des Geltungsbereiches entlang der Gemeindestraße Holtheyder Straße eine geschützte Allee.

Darüber hinaus sind keine weiteren Restriktionen für das Satzungsgebiet bekannt (kein Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet, kein Vogelschutzgebiet, keine geschützten Biotope).

Insgesamt sind für das Satzungsgebiet derzeit keine Belange zu erkennen, die nicht durch eine Bauleitplanung zugunsten der Ausweisung von Gewerbeflächen überwunden werden können.

### **Städtebauliche Maßnahmen**

Die Gemeinde Wachtendonk beabsichtigt eine langfristige Versorgung des Gemeindegebietes mit Gewerbeflächen. Hierzu soll sowohl das einzige noch nicht überplante Grundstück innerhalb des Gewerbegebietes „Müldersfeld“ als auch der nördlich an das Gewerbegebiet angrenzende Bereich bis einschließlich des Flurstücks 5 (Gemarkung Wachtendonk, Flur 13) als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

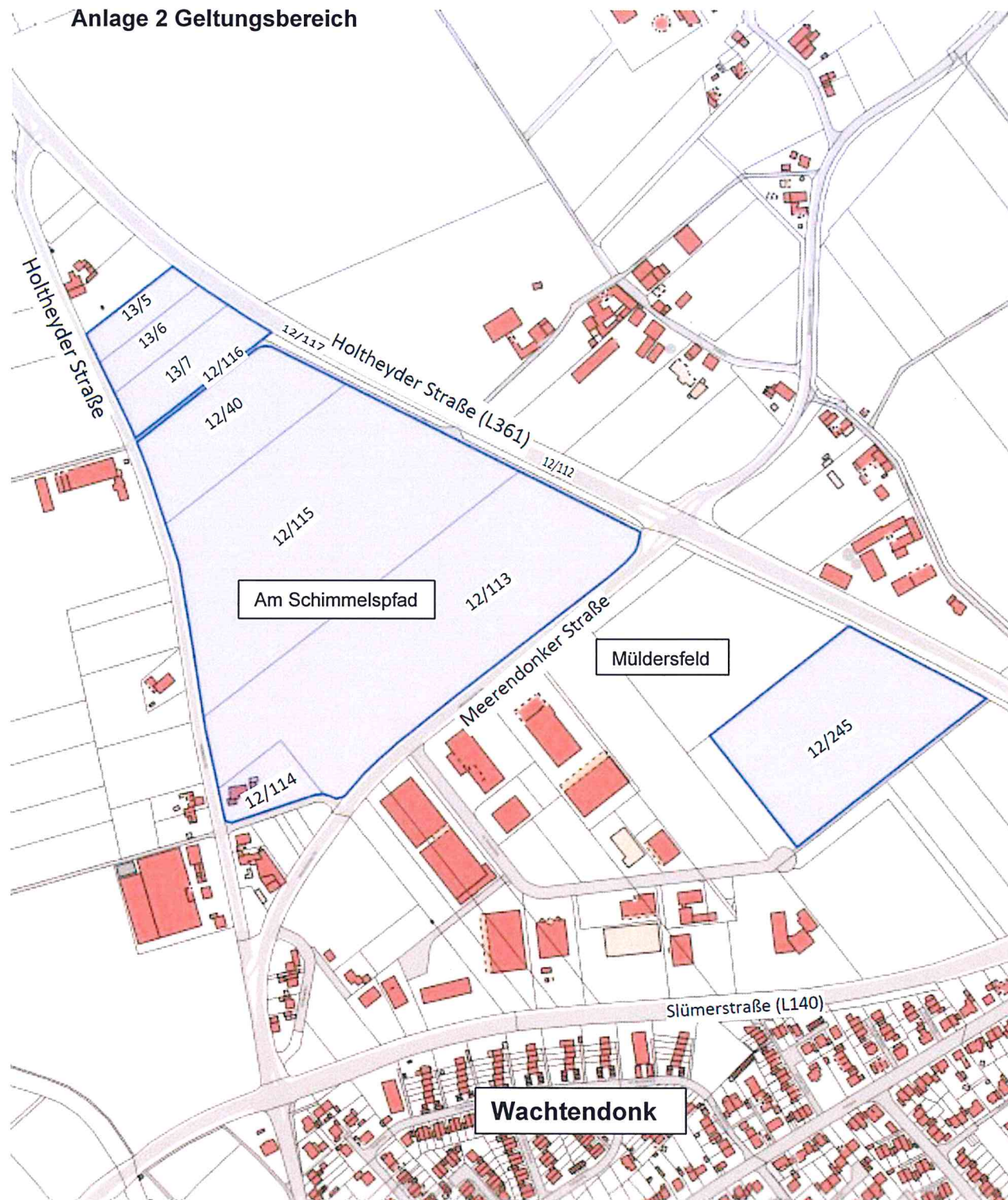
Vorgesehen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Am östlichen Rand soll entlang der Holtheyder Straße (L361) ein Gehölzstreifen entstehen bzw. erhalten bleiben. Dieser Gehölzstreifen soll auch der optischen Abschirmung des Gewerbegebietes aus Sicht der Baudenkmale entlang des Kootweges dienen.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen „Am Schimmelpfad“ soll von der Meerendonker Straße aus erfolgen. Eine konkrete Planung - auch zur weiteren inneren Erschließung - steht noch aus. Das Grundstück 245 (Flur 12) wird über die Straße „Im Müldersfeld“ erschlossen. Ggf. wird zur weiteren Erschließung noch eine hiervon abzweigende Stichstraße erforderlich.

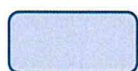
Städtebauliches Ziel dieser Planung ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage, in einem restriktionsfreien Raum, als Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes. Zur Sicherung und Realisierung dieser städtebaulichen Maßnahme wird die Vorkaufsrechtsatzung für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich aufgestellt. Die Satzung ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die zuvor beschriebene städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.

## Anlage 2 Geltungsbereich



© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2015)

Karte ohne Maßstab



Darstellung des Geltungsbereichs

z.B. 12/245 Flur/Flurstück