

# **Satzung der Gemeinde Panten über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB**

Auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Panten in ihrer Sitzung am 13.04.2022 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken für ein Gebiet im Ortsteil Hammer, östlich der Mannhagener Straße sowie nördlich und südlich des Kanalwegs beschlossen.

## **§ 1**

### **Zweck der Satzung**

Die Gemeinde zieht städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht. Insbesondere sollen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gesichert werden.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Vorkaufsrechtsatzung gilt für ein Gebiet im Ortsteil Hammer, östlich der Mannhagener Straße sowie nördlich und südlich des Kanalwegs und umfasst folgende Flurstücke: 7/14 teilweise, 8/10 teilweise, 9/6 teilweise, 9/4, 9/11, 7/10, 10/3, 10/4.

Der genaue Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan dargestellt, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 3**

### **Vorkaufsrecht**

An den im Geltungsbereich dieser Satzung bezeichneten Grundstücken und Grundstücksteilen steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu.

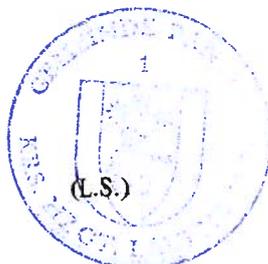
## **§ 4**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Anlage:** Übersichtsplan

Panten, 13.04.2022



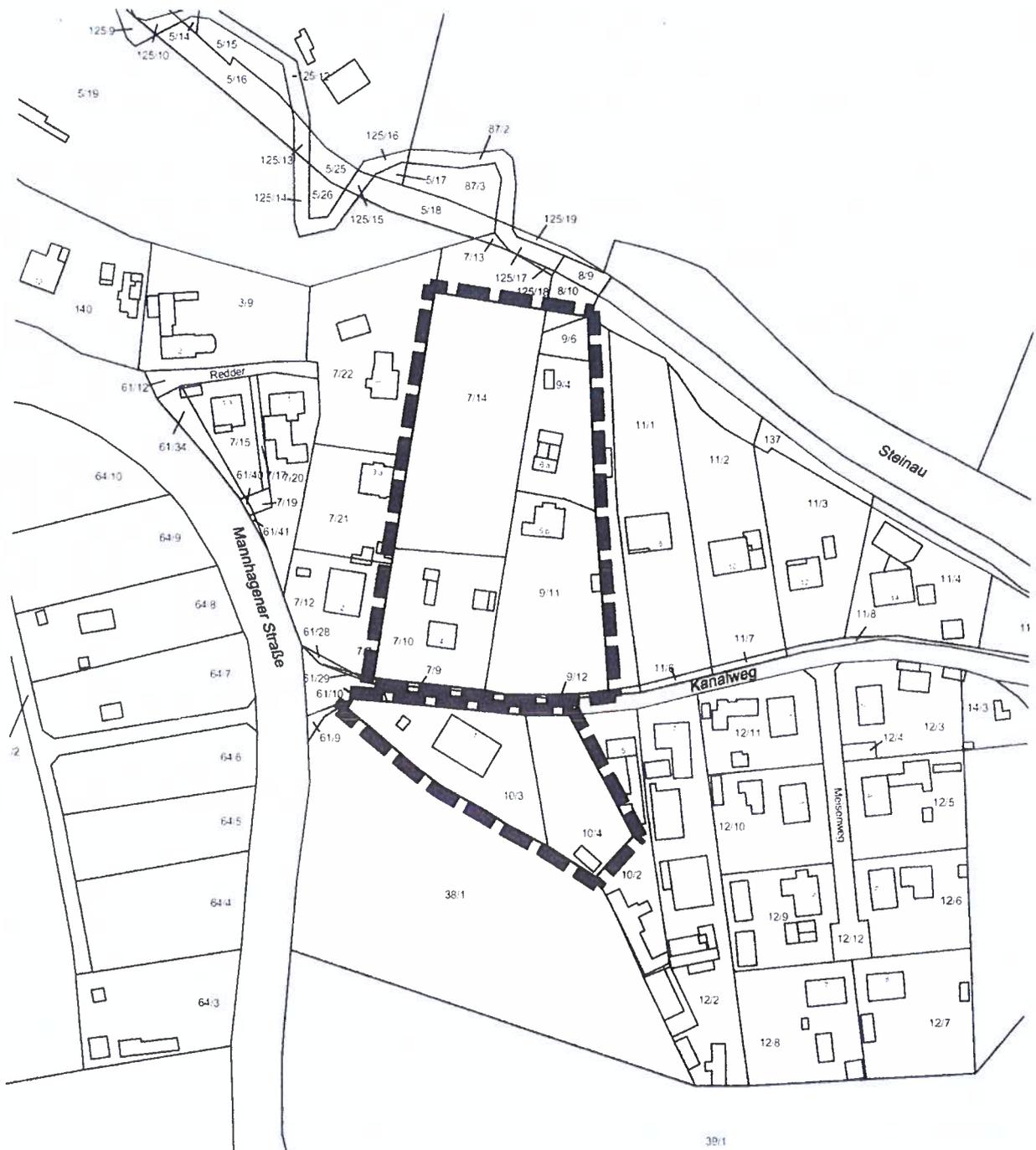
  
\_\_\_\_\_  
Gemeinde Panten - Der Bürgermeister

# Übersichtsplan

## Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde Panten

Gebiet: Ortsteil Hammer, östlich der Mannhagener Straße sowie nördlich und südlich des  
Kanalwegs

ohne Maßstab



## Vorlage

### für die Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Panten am 13.04.2022

zu TOP 9: **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB**  
hier: **Satzungsbeschluss**

---

#### Vorbemerkung

Die Gemeinde Panten möchte auf die absehbare demografische Entwicklung reagieren und im Gemeindegebiet Flächen für in Zukunft zunehmende spezielle Nutzergruppen entwickeln. Auf der einen Seite wird mit einer Zunahme der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen zu rechnen sein, andererseits besteht eine zunehmende Nachfrage nach alternativen Wohnformen z.B. in genossenschaftlich organisierten Projekten. Hierbei denkt die Gemeinde auch an die Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Tiny-Houses (Kleinhäusern). Mit dem Ziel, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern, möchte die Gemeinde z.B. den Mietwohnungsbau und generationenübergreifende Wohnprojekte im Gemeindegebiet unterstützen.

Im Rahmen der Erstellung eines Amtsentwicklungskonzeptes für den gesamten Bereich des Amtes Sandesneben-Nusse mit seinen 25 angehörigen Gemeinden wurden 2021 auch die Innenbereichspotenziale der Gemeinde Panten untersucht und nach städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien hinsichtlich einer baulichen Nachverdichtung bewertet.

Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wurden Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, betrachtet. Darüber hinaus wurden Flächen, welche gemäß § 34 BauGB innerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile zu bewerten sind, untersucht (*Amtsentwicklungskonzept, Januar 2021*).

Im Ergebnis schließt die Untersuchung mit dem Fazit, dass im Gemeindegebiet in den Ortsteilen Panten, Mannhagen und Hammer noch drei als für eine Bebauung mit insgesamt vier Wohnungen geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Eine kurzfristige Verkaufsbereitschaft seitens der privaten Flächeneigentümer besteht jedoch nicht, so dass die Gemeinde keine Steuerungsmöglichkeit für eine Entwicklung dieser Flächen hat.

Darüber hinaus wurden 12 Flächen in integrierten Außenbereichslagen in die nähere Betrachtung bei der Suche nach Entwicklungspotenzialen genommen (*Standortuntersuchung für wohnbauliche Entwicklung, November 2021*). Im Ergebnis stellen sich lediglich drei dieser Flächen als für eine Siedlungsentwicklung geeignet heraus.

Um nunmehr vorsorglich der gemeindlichen Entwicklungsziele entsprechend geeignete Flächen vorhalten zu können, möchte die Gemeinde sich ein Vorkaufsrecht an diesen Flächen sichern.

Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, im Flächennutzungsplan bereits als Kleinsiedlungsgebiet dargestellte Flächen für eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde in Anspruch zu nehmen.

Da sich diese Flächen nicht im Gemeindeeigentum befinden, möchte sich die Gemeinde diese Entwicklungsoption durch ein Vorkaufsrecht sichern.

Die Flächen liegen außerhalb eines Bebauungsplanbereiches. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt Kleinsiedlungsgebiet dar, die Flächen sind bereits teilweise bebaut. Aufgrund dieser Sachverhalte und da auch die übrigen Voraussetzungen für ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB nicht zutreffen, kommt hier das besondere Vorkaufsrecht nach 25 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB in Frage. Danach muss die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, die dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen.

Nach allgemeiner Rechtsprechung sollte die Gemeinde spätestens mit Beschlussfassung der Satzung einen bestimmten planerischen Willen bekunden. Unverbindliche Entwürfe, Verwaltungsvorschläge oder informelle Planungen genügen diesem Anspruch in der Regel nicht. Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens stellt in jedem Fall eine solche städtebauliche Maßnahme dar. Dabei muss die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen noch nicht vollständig ins Werk gesetzt und noch nicht zwingend förmlich begonnen worden sein. Es reicht eine ernsthaft dokumentierte Absicht.

Um den erforderlichen Tatbestand „städtebauliche Maßnahme“ hinreichend zu erfüllen, soll daher auf Grundlage einer separaten Beschlussvorlage ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für dieses Gebiet gefasst werden, in welchem die städtebaulichen Maßnahmen konkretisiert werden.

## Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, beschließt die Gemeindevertretung die als Anlage beiliegende Satzung.

## Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 9;

davon anwesend: 8; Ja-Stimmen: 8; Nein-Stimmen: 0; Stimmenthaltungen: 0

## Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

