



Städtebauliches Konzept

-

Vorkaufsrechtsatzung

„Nartum – Ortsmitte“

Satzung der Gemeinde Gyhum
über ein gemeindliches Vorkaufsrecht für
mehrere Teilbereiche in der Ortsmitte
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1) ERFORDERLICHKEIT

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

Der Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht. Durch das Vorkaufsrecht sollen Erschwerungen für die zukünftige Bauleitplanung und andere städtebauliche Maßnahmen für den Fall, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, vermieden werden. Mit der Vorkaufsrechtssatzung soll rechtlich abgesichert werden, dass die notwendigen Grundstücke im Falle ihrer Veräußerung von der Gemeinde Gyhum vorrangig erworben werden können, da bis zu diesem Zeitpunkt die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht möglich ist. Ein vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde soll eine zügige Erschließung von Flächen im nicht überplanten Innenbereich und eine zügige Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Es werden nur Flächen einbezogen, deren Erwerb der Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen dienlich ist und für deren Erwerb mithin ein Sicherheitsbedürfnis besteht. Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht dient der Gemeinde nicht für die Vorratsbeschaffung von Grundstücken. Um die nachfolgenden Planungsziele umsetzen zu können, ist daher ein Flächenerwerb durch die Gemeinde sinnvoll und erforderlich. Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung „Nartum - Ortsmitte“ umfasst mehrere Teilbereiche (A bis D) mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,9 ha. Die betroffenen Flurstücke werden nachfolgend einzeln benannt.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung umfasst folgende Flurstücke:

Teilbereich A

Gemarkung Nartum, Flur 2, Flurstücke 1/2, 1/1, 585/1, 2/1, 13/6, 14/1, 21/7, 13/5, 15/4, 17/3, 17/4.

Teilbereich B

Gemarkung Nartum, Flur 29, Flurstück 14,

sowie

Gemarkung Nartum, Flur 2, Flurstücke 127/1, 119/1, 356/2, 112/2, 113/5, 118/3, 113/3, 118/4, 111/7, 111/6, 104/3, 355/2, 95/2, 97/5, 102/3

Teilbereich C

Gemarkung Nartum, Flur 2, Flurstücke 58/3, 48/6, 346/2, 59/1, 57/7, 48/7, 47/3, 29/7, 29/2, 31/8, 31/7, 349/3, 348/1, 348/2, 43/4, 43/2, 56/4

Teilbereich D

Gemarkung Nartum, Flur 1, Flurstücke 358/277, 359/277, 276/8, 273/1, 272/12, 271/5,

Die Abgrenzung der räumlichen Teilbereiche A bis D des städtebaulichen Konzeptes zur Vorkaufssatzung „Nartum - Ortsmitte“ wird aus dem anhängenden Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

3) STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die vier räumlichen Teilbereiche A bis D befindet sich in der Ortschaft Nartum, der Gemeinde Gyhum. Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven sind für die Geltungsbereiche gemischte Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen dargestellt. Verbindliche Bauleitplanungen liegen nicht vor.

Im Bereich der Teilfläche A der der Satzung zum Vorkaufsrecht befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Betrieb sowie angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Diese werden teilweise zur Weidetierhaltung genutzt.

Im Bereich der Teilfläche B der der Satzung zum Vorkaufsrecht befinden sich als baulich prägende Anlagen fünf landwirtschaftliche Hofstellen sowie mehrere ehemalige Hofstellen. Letztere sind bereits in ihrer ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben worden und werden als großflächige Wohngrundstücke genutzt. Zudem befindet sich in Teilfläche B der Gastronomie- und Saalbetrieb des „Natumer Hof“ mit angegliedertem Schießstand des örtlichen Schützenvereines. Vereinzelt befinden sich Einfamilienhäuser im Teilbereich. Die Hofstellen sind teilweise bereits in ihrer ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben worden.

Im Bereich der Teilfläche C der Satzung zum Vorkaufsrecht befinden sich als baulich prägende Anlagen drei landwirtschaftliche Hofstellen sowie mehrere ehemalige Hofstellen. Letztere sind bereits in ihrer ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben worden und werden als großflächige Wohngrundstücke genutzt. Die Hofstellen sind teilweise bereits in ihrer ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben worden. Ergänzt werden diese Nutzungen durch landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen sowie durch untergeordnete Gehölzbestände.

Im Bereich der Teilfläche D befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen.

In Teilen des Satzungsgebietes findet derzeit bereits kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr auf den Hofstellen statt. Durch die Aufgabe der Landwirtschaft, welche zukünftig erwartungsgemäß im fortsetzenden Strukturwandel zunehmen wird, werden Brachflächen entstehen und sich kurz- bis mittelfristig zu einem städtebaulichen Missstand entwickeln.

Die vorgenannten Nutzungen sowie die damit zusammenhängende Wohnnutzung weisen in Ihrer Struktur und in Ihrer baulichen Ausgestaltung bereits heute Mängel und eine Mindernutzung der Fläche auf. Mittel- bis langfristig soll die Nutzung daher in eine konzeptionelle Neugliederung und optimierte Grundstücksnutzung überführt werden.

Da sich die besagten Hofstellen mit angrenzender Wohnnutzung im direkten und erweiterten Ortskern des Ortes Nartum befinden, ist hier die Neuordnung und Strukturierung des ortsbildprägenden Areals erforderlich. Die Gemeinde Gyhum strebt aus den dargestellten Gründen eine Überführung der vorgenannten Nutzung entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplans in eine geordnete gemischte Nutzung an.

Ergänzt werden die vorgenannten bebauten Flächen durch unbebaute Grundstücke im Ortskern der Ortschaft Nartum, welche im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung einer gemischten bzw. wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden strebt die Gemeinde Gyhum in Nartum eine Innenverdichtung an, um den Außenbereich vor weiterem Flächenverbrauch zu schützen. Hierbei werden die bestehenden Ortsränder berücksichtigt.

Die Planungsziele, welche der Vorkaufssatzung zu Grunde gelegt werden, sind im nachfolgenden Kapitel ausführlich dargestellt.

4) PLANUNGSANLASS/ PLANUNGSZIELE

Für die in Kap. 2 bezeichneten Flächen zieht die Gemeinde Gyhum städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zu diesen städtebaulichen Maßnahmen zählt, die Grundstücke einer städtebaulich verträglichen Misch- und Wohnnutzung zuzuführen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der Flurstücke im Ortskern, welche bereits oder zukünftig aus ihrer ursprünglichen Nutzung zu fallen drohen, beabsichtigt die Gemeinde Gyhum die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies bedeutet die strukturierte bauliche Entwicklung des direkten und erweiterten Ortskerns in Nartum. Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan, beabsichtigt die Gemeinde Gyhum für die Ortschaft Nartum eine durchmischte Baunutzung bestehend aus Wohnen und Dienstleistungen bzw. nicht störendem Gewerbe. Der dargestellte Bereich hat aufgrund seiner zentralräumlichen Lage sowohl für die Nutzung Wohnen als auch für nicht störendes Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe eine sehr hohe Attraktivität und kann einen wichtigen Beitrag zur Ortsentwicklung leisten.

Der Bedarf lässt sich aus dem stetig fortschreitenden Bevölkerungswachstum ableiten. So sind in den vergangenen 5 Jahren im Schnitt 8,5 Einwohner pro Jahr hinzugekommen, was 2 bis 3 neuen Haushalten jährlich entspricht. Dies spiegelt sich auch in der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre wider. Seit 1976 wurde etwa alle 10 Jahre ein Bebauungsplan aufgestellt. Insgesamt wurden so in 45 Jahren knapp 100 neue Grundstücke entwickelt, also im Schnitt über 2 Grundstücke pro Jahr.

Auch unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (s. insbesondere zukünftig mehr und dafür kleinere Haushalte) ist für die nächsten Jahre in Nartum eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen.

Darüber hinaus gibt es in Nartum derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, was neben der guten Autobahnanbindung auch der sehr aktiven Dorfgemeinschaft und dem regen Vereinsleben geschuldet ist. Durch die Bereitstellung von Möglichkeiten zur Misch- und Wohnbebauung soll insbesondere der jungen Generation weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung im Ort gegeben werden. In diesem Zuge muss auch das Mitwachsen der örtlichen Infrastruktur und der Gemeinbedarfseinrichtungen

berücksichtigt werden sowie eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden.

Die qualitative Aufwertung der Teilflächen, soll zu einer Revitalisierung dieser Flächen im Siedlungszusammenhang sowie einer Aufwertung der Baukultur führen und damit ein entscheidender Beitrag zur Quartiers- und Dorfentwicklung geleistet werden. Durch eine Neuordnung soll eine sinnvolle Bodenordnung und anschließende Um- bzw. Neubebauung ermöglicht werden.

Innerhalb des beschriebenen Gebietes ist durch den Strukturwandel und die Umwandlung von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen sowie dem bestehenden Gastronomie- und Saalbetrieb eine zukünftig größtenteils ungeordnete städtebauliche Situation zu erwarten. Mittlerweile haben einige Flächen bereits ihre ursprüngliche Funktion verloren, wodurch bereits ein Flickwerk aus genutzten Bereichen mit brachliegenden bzw. mindergenutzten Flächen entstanden ist. Neben der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Geltungsbereiches, soll durch die städtebaulichen Maßnahmen entsprechend eine Abwendung städtebaulicher Missstände bewirkt werden. Um Entwicklungshemmnisse durch den fehlenden Zugriff auf die Grundstücke durch die Gemeinde zu vermeiden, sollen der Gemeinde das Zugriffsrecht und damit die städtebauliche Entwicklung eines bedeutenden Siedlungsbereiches gesichert werden.

Es ist geplant, die mindergenutzten bzw. aus der Nutzung fallenden Grundstücke einer gemischten bzw. wohnbaulichen Bebauung zuzuführen, die ihrer zentralen Lage im Siedlungsgebiet entspricht. Entsprechend der vergangenen Entwicklung der Ortschaft, gibt es einen erheblichen Bedarf an Flächen für wohnbauliche und gemischte Nutzungen in Nartum.

Ergänzend sollen unbebaute Grundstücke im Ortskern der Ortschaft Nartum im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung einer gemischten bzw. wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Hierzu zählen die Freiflächen in Teilfläche C im zentralen Ortskern Nartums sowie die bestehenden Ortsränder abrundenden Teilflächen A und D. Die Teilfläche D beispielweise greift die Wohnbauentwicklung der vergangenen 20 Jahre auf und stellt den wohnbaulichen Lückenschluss zwischen den vergangenen Wohnbaugebieten „Finnenbrok“ und „Sonnenwinkel“ dar.

Grundsätzlich angestrebte städtebauliche Maßnahmen für den Bereich der Vorkaufsrechtssatzung sind:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im nicht überplanten Innenbereich (Nachverdichtung / Schließung von Baulücken),
- Bedarfsgerechte Erschließung der nach der städtebaulichen Konzeption zu erwartenden Bauflächen,
- Bereitstellung der Flächen für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Misch- und Wohnbauentwicklung,
- Bereitstellung von Baugrundstücken zur Schaffung von Flächen für die Sicherstellung der örtlichen Nahversorgung (z.B. Einzelhandel, Dienstleistung und öffentliche Einrichtungen),
- Stärkung des Ortes durch Sicherung vorhandener Infrastrukturen,
- Schaffung alternativer Wohnangebote (s. kleinere, kostengünstige Wohneinheiten, Mehrgenerationenwohnen oder sonstige Wohnmodelle) im Dorf.

Angesichts der Flächenknappheit aktivierbarer Freiflächen im Ortskern, besitzen die beschriebenen Flächen eine hohe Bedeutung für die gesamtstädtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung. Im Sinne der Innen- vor der Außenentwicklung, kommt der Reaktivierung und Aufwertung vorhandener Flächenpotenziale im zentralen Siedlungsgefüge eine prioritäre Rolle zu, damit im Rahmen des Wohls der Allgemeinheit der langfristige Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen gesichert werden kann.

Die Möglichkeit der Gemeinde, zum Verkauf stehende Flächen zu erwerben, stellt sicher, dass diese städtebaulich erforderlichen Maßnahmen für die Wiedernutzung der Flächen umgesetzt werden können und Entwicklungsabsichten nicht durch den fehlenden Zugriff auf das Eigentum scheitern. So soll im Vorfeld auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen verhindert werden, dass private Grundstückskäufe der bereits erkennbaren städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen und so die weitere Entwicklung erschweren.

Im Hinblick auf kommende städtebauliche Maßnahmen (Erschließung, Erweiterung Wohnbauentwicklung, Sicherung der örtlichen Nahversorgung, Nachverdichtung u.a.) sollen eventuell zu befürchtende Bodenspekulationen verhindert werden. Von der Satzung wird eine ausgeglichene Wirkung auf die Bodenpreise erwartet.

Zeven, den

Gemeindedirektor