

### **Erläuterungen zur Flächenauswahl der Vorkaufsrechtsatzung „Nartum – Ortsmitte“**

Der vorliegende Entwurf der Vorkaufsrechtsatzung „Nartum – Ortsmitte“ umfasst 4 Teilbereiche (A – D). Die Flächenauswahl ergibt sich insbesondere aus der derzeitigen Nutzung sowie der damit in Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen. Außerdem wurde die langfristige städtebauliche Dorfentwicklung berücksichtigt. Es gilt der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Die Begründung zum Satzungsentwurf führt dazu wie folgt aus:

*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.*

Es handelt sich bei der zur Beratung gestellten Satzung ausdrücklich um einen Entwurf, welcher durch den Fachausschuss unter Berücksichtigung der Planungsziele (Vgl. Begründung) geändert und erweitert werden kann.

Die im BauA vom 18.02.2026 angesprochenen Flächen zwischen Teilbereich A und B ließen nach städtebaulicher Einschätzung nicht auf zu erwartende städtebauliche Missstände schließen. Es liegt eine durchmischte Nutzung vor, welche bereits sanierte und neu errichtete Bausubstanz umfasst. Ein darüberhinausgehender Bedarf zum regulierenden Eingriff durch die Gemeinde wurde nicht erkannt. Gegebenenfalls könnten private Freiflächen zur Sicherung und Umsetzung des innerörtlichen Nachverdichtung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Dies obliegt der fachlichen Einschätzung des Bauausschusses.