

**Satzung der Gemeinde Heeslingen**  
**über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts**  
**Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309), in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Rat der Gemeinde Heeslingen in seiner Sitzung am 08.07.2020 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Zweck der Satzung**

Der Rat der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 das Städtebauliche Konzept „Heeslingen Marktstraße“ beschlossen. Das Konzept bildet die Grundlage und Leitlinie für die zukünftige bauleitplanerische Entwicklung in dem in § 2 angesprochenen Bereich.

Für den genannten Bereich zieht die Gemeinde Heeslingen im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Um im Sinne des Konzepts zu gegebener Zeit städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen, wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Satzung gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen.

**§ 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Heeslingen,

Flur 4,:

Flurstück 28/13, Flurstück 21/2, Flurstück 51/12, Flurstück 12/12, Flurstück 16/7,

Flur 5,:

Flurstück 149/5, Teilbereich Flurstück 142/34, Teilbereich Flurstück 205/3.

Die Lage der von der Satzung erfassten Flurstücke und Teilbereiche von Flurstücken ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

**§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht**

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Heeslingen ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung wurde vom Gemeinderat Heeslingen in seiner Sitzung am 08. Juli 2020 beschlossen.

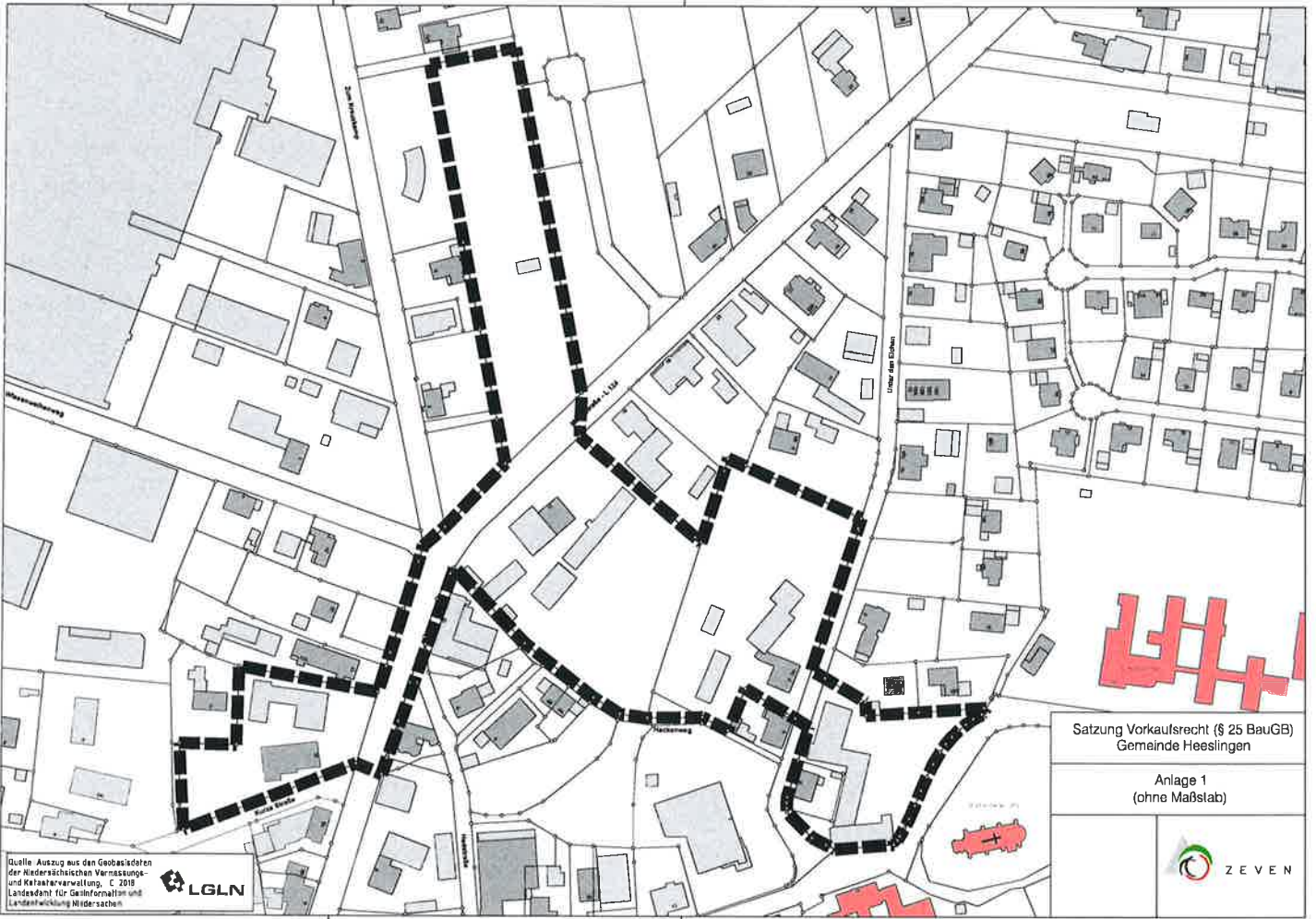
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heeslingen, den 08. Juli 2020

Gemeinde Heeslingen

Henning Fricke

Gemeindedirektor



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen



Satzung Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB)  
Gemeinde Heeslingen

Anlage 1  
(ohne Maßstab)





# Städtebauliches Konzept

-

## Vorkaufssatzung „Heeslingen – Bereich Marktstraße“

Satzung der Gemeinde Heeslingen

über ein gemeindliches Vorkaufsrecht für den Teilbereich der  
Ortsmitte zwischen Marktstraße und Kirchstraße

nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

## **1) ERFORDERLICHKEIT**

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde Heeslingen 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 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherungsbedürfnis 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 sollen rechtlich abgesichert werden, dass die notwendigen Grundstücke im Falle ihrer Veräußerung von der Gemeinde Heeslingen 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 Sicherungsbedürfnis 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 „Heeslingen – Bereich Marktstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha und liegt im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Heeslingen. Das Plangebiet befindet sich nördlich, westlich und südlich entlang des Verlaufs der „Marktstraße“ in Heeslingen und grenzt östlich an die „Kirchstraße“. Die betroffenen Flurstücke werden nachfolgend einzeln benannt.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Heeslingen,

Flur 4,

Flurstück 28/13, Flurstück 21/2, Flurstück 51/12, Flurstück 12/12, Flurstück 16/7,

Flur 5,

Flurstück 149/5, Teilbereich Flurstück 142/34, Teilbereich Flurstück 205/3.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des städtebaulichen Konzeptes zur Vorkaufssatzung „Heeslingen – Bereich Marktstraße“ wird aus dem anhängenden Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

### **3) STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Der Planbereich befindet sich im Ortskern der Ortschaft Heeslingen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven sind für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt. Verbindliche Bauleitplanungen liegen nicht vor.

Im Bereich der Satzung zum Vorkaufsrecht befinden sich als baulich prägende Anlagen vier landwirtschaftliche Hofstellen und ein Geschäftshaus mit angrenzender Wohnnutzung. Die Hofstellen sind teilweise bereits in ihrer ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben worden. Das Geschäftshaus befindet sich derzeit zum Teil in betrieblicher Nutzung durch eine Fahrschule, einen Druckereiservice sowie durch ein SB-Bankdienstleistungsangebot.

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

Die Nutzung des Geschäftshauses sowie die damit zusammenhängende Wohnnutzung weisen in Ihrer Struktur und in Ihrer baulichen Ausgestaltung bereits heute Mängel und eine Mindernutzung der Fläche auf. Die gewerbliche Nutzung sowie die städtebauliche Gliederung entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus im Kernbereich der Ortschaft Heeslingen. Mittel- bis langfristig soll die Nutzung daher in eine konzeptionelle Neugliederung und optimierte Grundstücksnutzung überführt werden.

Da sich die besagten Hofstellen und das Geschäftshaus mit angrenzender Wohnnutzung im direkten Ortskern des Ortes Heeslingen befinden, ist hier die Neuordnung und Strukturierung des ortsbildprägenden Areals erforderlich. Der Planbereich stellt eine planerische Entwicklungsachse, ausgehend von der Ortsmitte bis hin zur historischen Bebauungsstruktur des Kirche mit ihrem näheren Umfeld, dar. Die Gemeinde Heeslingen strebt aus den dargestellten Gründen eine Überführung der Nutzung entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplans in eine geordnete gemischte Nutzungen an.

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 Heeslingen städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zu diesen städtebaulichen Maßnahmen zählt, die Grundstücke einer städtebaulich verträglichen Mischnutzung zuzuführen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der Flurstücke im Ortskern, welche bereits oder zukünftig aus ihrer ursprünglichen Nutzung fallen, beabsichtigt die Gemeinde Heeslingen die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies bedeutet die strukturierte bauliche Entwicklung des Ortskerns im Grundzentrum Heeslingen. Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan, beabsichtigt die Gemeinde Heeslingen für die Ortschaft Heeslingen 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.

Die qualitative Aufwertung des Areals rund um das beschriebene Geschäftshaus mit angrenzender Wohnnutzung, 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. Aufgrund der direkten Lage an der historischen Bebauungsstruktur, bestehend aus der Kirche mit ihrem direkten Umfeld, können Synergieeffekte sowohl hinsichtlich der Baukultur, als auch hinsichtlich der gesamtörtlichen Entwicklung erzielt werden. Durch eine Neuordnung des Grundstückes kann die Vernetzung der historischen Bebauung an die Ortsmitte Heeslingens gesteigert werden. Das angrenzende Wohngrundstück wurde in das städtebauliche Konzept aufgenommen, um das Grundstück zur Arrondierung erwerben zu können, damit eine sinnvolle Bodenordnung und anschließende Um- bzw. Neubebauung ermöglicht werden kann.

Innerhalb des beschriebenen Gebietes ist durch den Strukturwandel und die Umwandlung von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen 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 zuvorzukommen, 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 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 gewerbliche Nutzungen in Heeslingen. Die gemischten Bauflächen sollen dabei u.a. den folgenden Nutzungen zur Verfügung stehen können: (mehrgeschossige) Wohngebäude sowie nicht störende Gewerbebetriebe (Geschäfts- und Bürogebäude, Dienstleistungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, sowie sonstige Gewerbebetriebe).

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 Gewerbeland- und Wohnbauentwicklung,
- Bereitstellung von Baugrundstücken zur Schaffung von Flächen für die Sicherstellung der örtlichen Nahversorgung (z.B. Einzelhandel, Dienstleistung und öffentliche Einrichtungen).



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 Wohn- und Gewerbeentwicklung, 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.

