

**Satzung der Hansestadt Stade vom 10.04.2019  
über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich  
des Landschaftskonzeptes Riensförde südlich der  
Heidesiedlung**



Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113), hat der Rat der Hansestadt Stade in seiner Sitzung am 01.04.2019 folgende Vorkaufsrechtsatzung beschlossen:

**§ 1**

**Voraussetzung des Vorkaufsrechtes**

Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der Flächen für notwendige Kompensationsmaßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Heidesiedlung Riensförde festgesetzt. Hiermit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Großraum Riensförde gesichert werden, ohne dass die weitere landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich infrage gestellt wird.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung umfasst das Gebiet südlich der Heidesiedlung Riensförde bis hin zur Ortschaft Hagen in den Gemarkungen Stade und Hagen. Der Geltungsbereich sowie die betreffenden Flurstücke sind in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

**§ 3**

**Vorkaufsrecht**

An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung liegenden Grundstücken und Grundstücksteilen steht der Hansestadt Stade ein besonderes Vorkaufsrecht zur Umsetzung der unter § 1 genannten städtebaulichen Ziele zu.


**§ 4**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Stade in Kraft.

Ausgefertigt:

Hansestadt Stade, den 10.04.2019

  
Nieber  
(Die Bürgermeisterin)

Anlage 1

N  
1:15.000

Gr. Thun


Barge


Riensförde

Ottenbeck

Hagen

Bestehende Satzung gem. §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
für die Entwicklungsmaßnahme Riensförde bleibt  
unverändert bestehen.

 Bereich Entwicklungsmaßnahme  
Riensförde - bestehende Satzung

 Geltungsbereich der Vorkaufsrechts-  
satzung für den Bereich des Land-  
schaftskonzeptes Riensförde

**Übersichtsplan Stade**  
Planung Riensförde

Liegenschaftskarte 1:15000  
Gemarkung: Stade u. Hagen  
Bearbeiter: Alpers      Erstellt am 21.11.2018



**FB Bauen und Stadtentwicklung**  
Abteilung Planung und Umwelt  
Hökerstraße 2 - 21682 Stade

## **Begründung**

Satzung der Hansestadt Stade über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des Landschaftskonzeptes Riensförde südlich der Heidesiedlung

Die Hansestadt Stade verfolgt grundsätzlich das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung, indem vorzugsweise innenstadtnahe, brachliegende und bereits versiegelte Flächen einer Nachnutzung zugeführt, Baulücken geschlossen und bestehende Gebäude aufgestockt bzw. erweitert werden. Um den Bedarf an (kostengünstigem) Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau und Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäusern jedoch auch mittelfristig decken zu können, soll die Heidesiedlung in Riensförde erweitert werden. Die angestrebte Weiterentwicklung der Heidesiedlung löst erhebliche Kompensationsbedarfe aus, die im umgebenen Landschaftsraum umgesetzt werden müssen. Zu diesem Zweck hat die Hansestadt Stade das Landschaftskonzept Riensförde erarbeiten lassen. Dieses wurde vom Rat der Hansestadt Stade in seiner Sitzung am 24.09.2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Landschaftskonzept erfasst und bewertet den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und stellt Entwicklungsziele dar. Es wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade ausgearbeitet. Das vorliegende Landschaftskonzept soll dabei dem stetigen Verlust von ökologisch wertvollen Flächen und landschaftlich attraktiven Räumen entgegenwirken, indem für den Bereich Riensförde insbesondere für den Naturschutz und die landschaftsgebundene Erholung schützenswerte Bereiche identifiziert und darauf aufbauend Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Entwicklung des Gebietes definiert und konkretisiert werden. Dabei wurde das Gebiet gesamträumlich und nicht nur sektoral z.B. im Hinblick auf ein Bauvorhaben betrachtet. Mit den Erkenntnissen aus der Erfassung von Natur und Landschaft wurden landschaftsplanerische Entwicklungsziele durch konkrete Maßnahmen zur Umsetzung aufgezeigt. Diese Maßnahmen sollen insbesondere für zukünftige Kompensationsbedarfe genutzt werden.

Der Geltungsbereich des Landschaftskonzeptes Riensförde wurde in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade festgelegt und grenzt den von der vorgesehenen Siedlungsflächenentwicklung wesentlich betroffenen Landschaftsraum ab. Die Umsetzung der aus der weiteren Siedlungsentwicklung resultierenden Kompensationserfordernisse ist gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde innerhalb dieses Landschaftsraums zu erbringen, weshalb es für die Hansestadt Stade von herausgehobener Bedeutung ist, Zugriffsrechte auf Flächen in diesem Bereich zu erhalten. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung stimmt daher weitestgehend mit der Abgrenzung des Landschaftskonzeptes überein. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle Flächen im Geltungsbereich der Satzung benötigt werden, um sinnvolle Aufwertungsmaßnahmen für Natur und Landschaft durchführen zu können.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung wird durch eine weitere Satzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aus dem Jahr 2000 in Teilen überlagert. Diese Vorkaufsrechtssatzung aus dem Jahr 2000 dient der Entwicklungsmaßnahme Riensförde und bleibt in ihrem Bestand und ihren Zielen unberührt. Der überlagerte Bereich ist in der beige-fügten Planzeichnung schraffiert dargestellt.

Die Umsetzung der in diesem Landschaftsraum notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind von grundlegender Bedeutung für die Schaffung weiterer Bauflächen insbesondere im Bereich der Heidesiedlung Riensförde, die zu einem eigenständigen Stadtteil weiterentwickelt werden soll. Um also die aufgrund der Bevölkerungszunahme notwendige Siedlungsflächenentwicklung durchführen zu können, ist die Hansestadt Stade darauf angewiesen, Flächen für die Umsetzung von Kompensationserfordernissen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Vorkaufsrechtssatzung zu erwerben und Maßnahmen zur landschaftsplanerischen sowie ökologischen Aufwertung zu ergreifen.

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Städte und Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihnen ein Vorkaufsrecht zusteht. Durch das Landschaftskonzept Riensförde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hat die Hansestadt Stade deutlich gemacht, dass sie in diesem Bereich städtebauliche Maßnahmen nicht nur in Betracht zieht, sondern bereits ein Konzept zur Umsetzung erarbeitet hat. Die städtebaulichen Ziele betreffen dabei unmittelbar den § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, also die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, mittelbar werden zudem die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 1-3 BauGB berührt. Dann nämlich, wenn die durch die Kompensationsmaßnahmen eine weitere Siedlungsflächenentwicklung überhaupt erst ermöglicht wird.

Somit ist die vorliegende Vorkaufsrechtssatzung ein Instrument zur Umsetzung städtebaulicher Ziele im Bereich des südlichen Stadtgebietes zwischen Riensförde und Hagen, nämlich zum Grunderwerb von Flächen, welche die für die Entwicklung von Siedlungsflächen notwendigen Kompensationsmaßnahmen aufnehmen können. Das Vorkaufsrecht darf dabei nur ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Hansestadt Stade den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit dies zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts bereits möglich ist.

In den landwirtschaftlichen Bodenverkehr soll dabei grundsätzlich jedoch nicht eingegriffen werden, wenn weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Ausgenommen hiervon sind Teilbereiche, für die im Landschaftskonzept Riensförde südlich der Heidesiedlung explizit Maßnahmen vorgesehen sind und nur Teile des jeweiligen Flurstücks betreffen. Nach finaler Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung im Bereich Riensförde soll die Vorkaufsrechtssatzung wieder aufgehoben werden.