

GEMEINDE EMMERTHAL

Der Bürgermeister



Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich des „Energieclusters Emmerthal“

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), in Kraft seit dem 30.10.2025 und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), hat der Rat der Gemeinde Emmerthal in seiner Sitzung am 02.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Städtebauliche Maßnahmen und Zweck der Satzung

Die Gemeinde Emmerthal zieht in Betracht, zur Umsetzung der am 02.12.2025 vom Rat der Gemeinde beschlossenen Rahmenplanung für das Energiecluster Emmerthal, ihren Flächennutzungsplan zu ändern und mehrere Bebauungspläne zur Festsetzung von Gewerbegebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicheranlagen“ aufzustellen. Städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung ist die geordnete Ansiedlung von Nutzungen mit Bezug zur Energieinfrastruktur wie Batteriegroßspeicher, Anlagen der Stromnetzinfrastuktur und sonstiger Gewerbebetriebe. Der Erlass dieser Satzung dient der Sicherung der mit der Rahmenplanung und der Bauleitplanung beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und erleichtert die Umsetzung der planerischen Ziele. Eine ausführliche Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ist der Anlage 3 zu entnehmen, welche Bestandteil der Satzung ist.

§ 2

Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Der Gemeinde Emmerthal steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem unter § 3 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.
- (2) Der Verkäufer eines im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücks hat der Gemeinde Emmerthal den Inhalt eines Kaufvertrags über sein Grundstück unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 06.11.2025 (Anlage 1). Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

- (2) Die Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, sind zudem in der Anlage 2 aufgeführt. Die Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.
- (3) Werden innerhalb des Geltungsbereichs Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstückszusammenlegungen oder -teilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
- (4) Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gilt im Zweifelsfall die Darstellung im Lageplan (Anlage 1).

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Emmerthal, den 02.12.2025


Gemeinde Emmerthal
Der Bürgermeister



Sonstige Darstellungen

Vorkaufsrechtssatzung



Projekt	Emmerthal	Datum	06.11.2023
Plan	Vorkaufsrechtssatzung	Blatt	4000
Maßstab	1:15.000		
Verarbeitet	LandchaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald Landchaftsarchitekt BD-LA Stadtplaner StL Georg von Luckwald Telefon: 0511 11 11 11, www.vonluckwald.de		
Gezeichnet	Gemeinde Emmerthal		
Gezeichnet	Berliner Straße 15 31828 Emmerthal		

Gemeinde Emmerthal			
Gemarkung Kirchohsen (034970)			
Flur	Zähler	Nenner	Bemerkung
1	265	3	
1	274	9	teilweise
2	2	7	
2	37	1	teilweise
2	38	17	
2	39	6	
2	40	4	
2	41	1	
2	45		
2	46		
2	48	9	
2	49	2	teilweise
2	72	1	teilweise
Gemarkung Grohnde (034971)			
Flur	Zähler	Nenner	Bemerkung
2	2	8	teilweise
2	2	10	teilweise
2	5	9	
2	5	11	teilweise
2	12	3	teilweise
3	11	8	teilweise
3	11	15	teilweise
3	13	16	
3	16	3	
3	17	2	
3	20	3	
3	21	4	
3	22	2	
3	23	3	
3	23	4	
3	23	9	
3	24	1	
3	24	4	
3	25	3	
3	26	2	
3	27	5	
3	34	2	teilweise
3	35	5	
4	1	4	
4	2	3	
4	3	10	teilweise
4	13	2	teilweise
5	5	6	teilweise

GEMEINDE EMMERTHAL

Der Bürgermeister



Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich des „Energieclusters Emmerthal“

Die Gemeinde Emmerthal zieht in Betracht, ihren Flächennutzungsplan zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen, Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Umspannwerk) und Sonderbauflächen zu ändern und mehrere Bebauungspläne zur Festsetzung von Gewerbegebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicher“ aufzustellen, um diese Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nutzbar zu machen. Grundlage dieser städtebaulichen Maßnahmen ist die von der Gemeinde Emmerthal am 02.12.2025 beschlossene Rahmenplanung zum „Energiecluster Emmerthal“.

Anlass für die in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen sind Projektanfragen von Vorhabenträgern für die Ansiedlung von Nutzungen mit Bezug zur Energieinfrastruktur wie Batteriegroßspeicher, Anlagen der Stromnetzinfrastuktur und sonstiger Gewerbebetriebe. Diese Projektanfragen stehen im Zusammenhang mit der zwischen den Ortsteilen Kirchhohnsen und Grohnde vorhandenen leistungsfähigen und perspektivisch weiter ausgebauten (Stromnetz-)Infrastruktur aufgrund des stillgelegten Kernkraftwerks Grohnde. Flächen zur Realisierung dieser Vorhaben stehen derzeit in der Gemeinde Emmerthal nicht in den erforderlichen Bereichen und nicht in ausreichender Größe zur Verfügung.

Die Gemeinde Emmerthal verfolgt mit den städtebaulichen Maßnahmen verschiedene städtebauliche Ziele, insbesondere die geordnete Ansiedlung der geplanten Vorhaben, die Förderung der Wirtschaft durch Schaffung von bestmöglichen Standortbedingungen und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Es sollen Ansiedlungen von gewerblichen Vorhaben, insbesondere mit Bezug zur Energieinfrastruktur, sowie Erweiterungen vorhandener gewerblicher Betriebe ermöglicht werden. Hiermit soll auch den in der Gewerbeflächenpotentialanalyse ausformulierten Handlungsempfehlungen, denen sich die Gemeinde Emmerthal mit Beschluss vom 26.09.2019 angeschlossen hat, Rechnung getragen werden.

Die angefragten Vorhaben mit Bezug zur Energieinfrastruktur lassen größere gewerbliche Ansiedlungen erwarten. Die Gemeinde Emmerthal verfolgt daher auch das Ziel große zusammenhängende Flächen für Vorhaben zur Transformation der Wirtschaft bereitzustellen, also für Betriebe, die die Dekarbonisierung, die Digitalisierung, die Diversifizierung der Lieferketten und neue Innovationen in der Wirtschaft umsetzen. Die Bereitstellung solcher Flächen wurde als Planungsauftrag in den Entwurf einer Verordnung zur Änderung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen aufgenommen und der Landkreis Hameln-Pyrmont beabsichtigt in Umsetzung dieses Planungsauftrags bei der Neuaufstellung seines Regionalen Raumordnungsprogramms zwei Vorranggebiete industrielle Anlagen und Gewerbe südöstlich des stillgelegten Kernkraftwerks Grohnde und eines vom zuständigen Übertragungsnetzbetreiber geplanten Umspannwerks festzulegen. Die Gemeinde Emmerthal beabsichtigt mit der baulichen Nutzbarmachung dieser Flächen den günstigen Ansiedlungsmöglichkeiten dieser Vorhaben im Umfeld der vorhandenen leistungsfähigen (Stromnetz-)Infrastruktur Rechnung zu tragen.

ANLAGE 3

Die Rahmenplanung zum „Energiecluster Emmerthal“ begründet eine Flächenkulisse für die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Emmerthal, die der Bestimmung des räumlichen Geltungsbereichs zugrunde lag. Es wurden geeignete Standorte für die Ansiedlung und Entwicklung von Nutzungen mit Bezug zur Energieinfrastruktur und sonstiger Gewerbebetriebe nach raumordnerischen, immissionsschutzrechtlichen, wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Kriterien identifiziert. Zur Sicherstellung kurzer Leitungswege für möglichst geringe Energieverluste, zur größtmöglichen Verhinderung einer Zerschneidung der Flächen durch Energieleitungen und zur Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft lag der Rahmenplanung die Annahme zugrunde, dass die beabsichtigten Ansiedlungen energiebezogener Nutzungen wie Batteriespeicheranlagen und stromintensiver Gewerbebetriebe in einem Umkreis von 1,25 Kilometern um ein Umspannwerk konzentriert werden müssen. Anknüpfungspunkt hierfür war insbesondere die geplante Errichtung eines neuen Umspannwerks auf dem Flurstück 11/7, Flur 2 der Gemarkung Grohnde.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, mittels gemeindlichen Grunderwerbs die Realisierung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen zu erleichtern, zu befördern und zu sichern. Die Gemeinde Emmerthal zieht hierfür in Betracht, die in § 3 bezeichneten Flächen zu erwerben, neu zu ordnen und für die beabsichtigte Nutzung geeignete Grundstücke zu schaffen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Gemeinde Emmerthal über ein Vorkaufsrecht könnte das Erreichen der angestrebten planerischen Ziele erschweren und damit der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Die Entscheidung darüber, ob bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das Vorkaufsrecht durch die Gemeinde Emmerthal ausgeübt wird, erfolgt im jeweiligen konkreten Einzelfall durch das zuständige Organ der Gemeinde Emmerthal.