Gemeinde Twist

Twist, den 12.05.2025

Vorlage: 0416/2025

Beratungsfolge:	**Datum**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	27.05.2025	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	12.06.2025	Vorberatung
Gemeinderat	26.06.2025	Entscheidung

Fachbereich:	Bau und Planung
Sachbearbeitung:	Wiebke Bruns

Bezeichnung:	**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich "Industriestraße"**

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Industriestraße“ wird beschlossen.

Sachdarstellung:

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zusteht. Dieses Instrument eines vorsorgenden Grunderwerbs ermöglicht eine an städtebauliche Ziele gebundene kommunale Bodenvorratspolitik.

Im Industriegebiet im Ortsteil Siedlung befindet sich seit der Gründung am 15. August 1956 der Betriebsstandort der Wavin GmbH, der im Laufe der 69 Jahre Betriebsentwicklung eine Fläche von 29,32 ha eingenommen hat. Im Oktober 2024 hat das Unternehmen die Betriebsschließung bis Ende des Jahres 2026 bekanntgegeben.

Die zur Betriebsfläche gehörenden Flurstücke befinden sich vollständig im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB und sind bis auf eine rd. 12.000 m² große Grün- und Wasserfläche als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Areals hat als Zielsetzung die Bebauung und Nutzung der gesamten Flächen zu industriellen Zwecken. Dies beinhaltet eine Fortführung der industriellen Nutzung bereits bebauter Grundstücke und die Bebauung bisher unbebauter und damit ungenutzter Flächen. Dies kann einhergehen mit der Notwendigkeit einer neuen bzw. geänderten Erschließung. Dabei gilt es die zukünftige städtebauliche Nutzung verträglich mit der Umgebung zu gestalten.

Damit das Erreichen dieser Zielsetzung nachhaltig und verlässlich sichergestellt werden kann, ist es erforderlich, dass die Gemeinde durch Satzung Flächen ausweist, an denen ihr ein besonderes Vorkaufsrecht zusteht.

Mit Rechtskraft der Satzung kann die Gemeinde beim Grundstücksverkauf im Geltungsbereich das Vorkaufsrecht für sich oder zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.

Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend zu nutzen und er sich hierzu innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags gegenüber der Gemeinde verpflichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden steht im Haushaltsplan 2025 unter der Investitionsnummer *I111-007 Erwerb und Verkauf von Grundstücken* ein Bedarfsansatz i. H. v. 100.000,- € zur Verfügung. Bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten ist der aufgerufene Kaufpreis durch diesen zu tragen.

Mit dem Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht sind über die Personalaufwendungen hinaus keine weiteren direkten Aufwendungen verbunden.

Anlagen:

- Vorkaufsrechtsatzung
- Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung
- Geltungsbereich

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis: ____ Ja ____ Nein ____ Enthaltung

Beschlussergebnis: ☐ Lt. Vorschlag ☐ Abweichend

Gez.
Wiebke Bruns
(Verfasser)

Gez.
Bürgermeisterin
(Freigabe)