Linnich

l(i)ebenswerte Stadt an der Rur

- Die Bürgermeisterin -

# Vorkaufsrechtssatzung Erweiterung des Gewerbegebietes „Buschweg“

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Stand: 24. Juni 2026

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nr. 348) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) hat der Rat der Stadt Linnich folgende Satzung in seiner Sitzung am ……. folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Zweck der Satzung

Der Rat der Stadt Linnich beabsichtigt, die geordnete städtebauliche Entwicklung und Erweiterung gewerblicher Bauflächen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes entlang der Straße Buschweg langfristig sicherzustellen.

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf das Grundstück der Gemarkung Linnich, Flur 7, Flurstück 250. Für dieses Flurstück besteht bereits verbindliches Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Linnich Nr. 24n „Buschweg“ sowie dessen erste Änderung. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Bereich als Gewerbegebiet (GE) fest. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Linnich.

Die Stadt Linnich verfolgt darüber hinaus das städtebauliche Ziel, die bestehenden Gewerbeflächen in östlicher Richtung zu erweitern. Hierzu ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen vorgesehen (vgl. Neuausweisung 8-G-14 in Anhang 1). Die geplanten Erweiterungsflächen sollen der langfristigen Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Linnich sowie der Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen für überwiegend ortsansässige aber auch weitere ansiedlungswillige Unternehmen dienen.

Nach derzeitigem Planungsstand kann eine verkehrliche Erschließung der vorgesehenen Erweiterungsfläche nur über die bereits festgesetzten Gewerbeflächen, also über das unbebaute Gewerbegrundstück, erfolgen. Eine zusätzliche unmittelbare Anbindung an die nördlich verlaufende Landesstraße L 253 erscheint aus heutiger Sicht nicht realisierbar, da entsprechende neue Zufahrten erfahrungsgemäß durch den zuständigen Straßenbaulastträger Straßen.NRW regelmäßig nicht genehmigt werden. Die Erschließung der künftigen Gewerbeflächen ist daher auf eine rückwärtige Anbindung über das Grundstück Gemarkung Linnich, Flur 7, Flurstück 250 angewiesen.

Es besteht die konkrete Gefahr, dass das derzeit unbebaute Grundstück veräußert und anschließend in einer Weise bebaut wird, die eine spätere rückwärtige Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen erheblich erschwert, beeinträchtigt oder sogar dauerhaft ausschließt. Dadurch könnten die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Linnich sowie die Umsetzung der vorgesehenen Gewerbegebietserweiterung wesentlich beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele und zur Wahrung der erforderlichen Handlungsmöglichkeiten der Stadt bei Grundstücksveräußerungen, wird für den Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB begründet. Das besondere Vorkaufsrecht dient dazu, die für die zukünftige gewerbliche Nutzung und deren Erschließung bedeutsamen Grundstücke bei Bedarf in städtisches Eigentum zu überführen und damit die Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen sicherzustellen.

## § 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Westen an die Straße „Buschweg“ sowie im Norden an die Jülicher Straße (Landesstraße 253) an. Während er im Süden durch die Bahnlinie begrenzt wird, befindet sich im Osten die offene Feldflur, welche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das folgende Flurstück gemäß der Abbildung in Anhang 2.

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|---|---|---|
| Linnich | 7 | 250 |

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 2,1 ha.

## § 3 Besonderes Vorkaufsrecht

Der Stadt Linnich steht in dem unter § 2 genannten Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu. Die Eigentümer/-innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt Linnich den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Die Regelungen des § 28 BauGB bleiben unberührt.

## § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Linnich, den _____

_____

Marion Schunck-Zenker

(Bürgermeisterin)

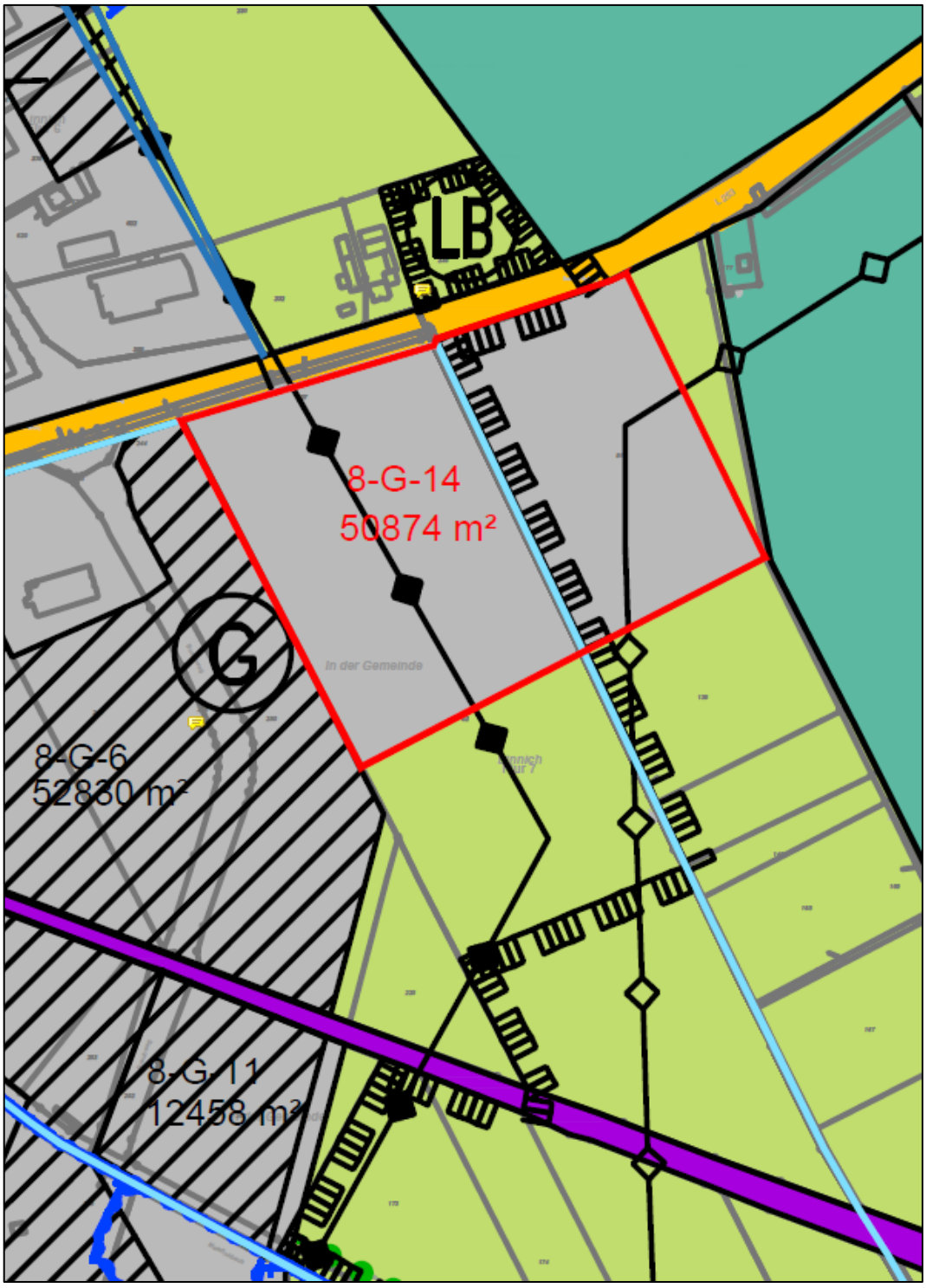
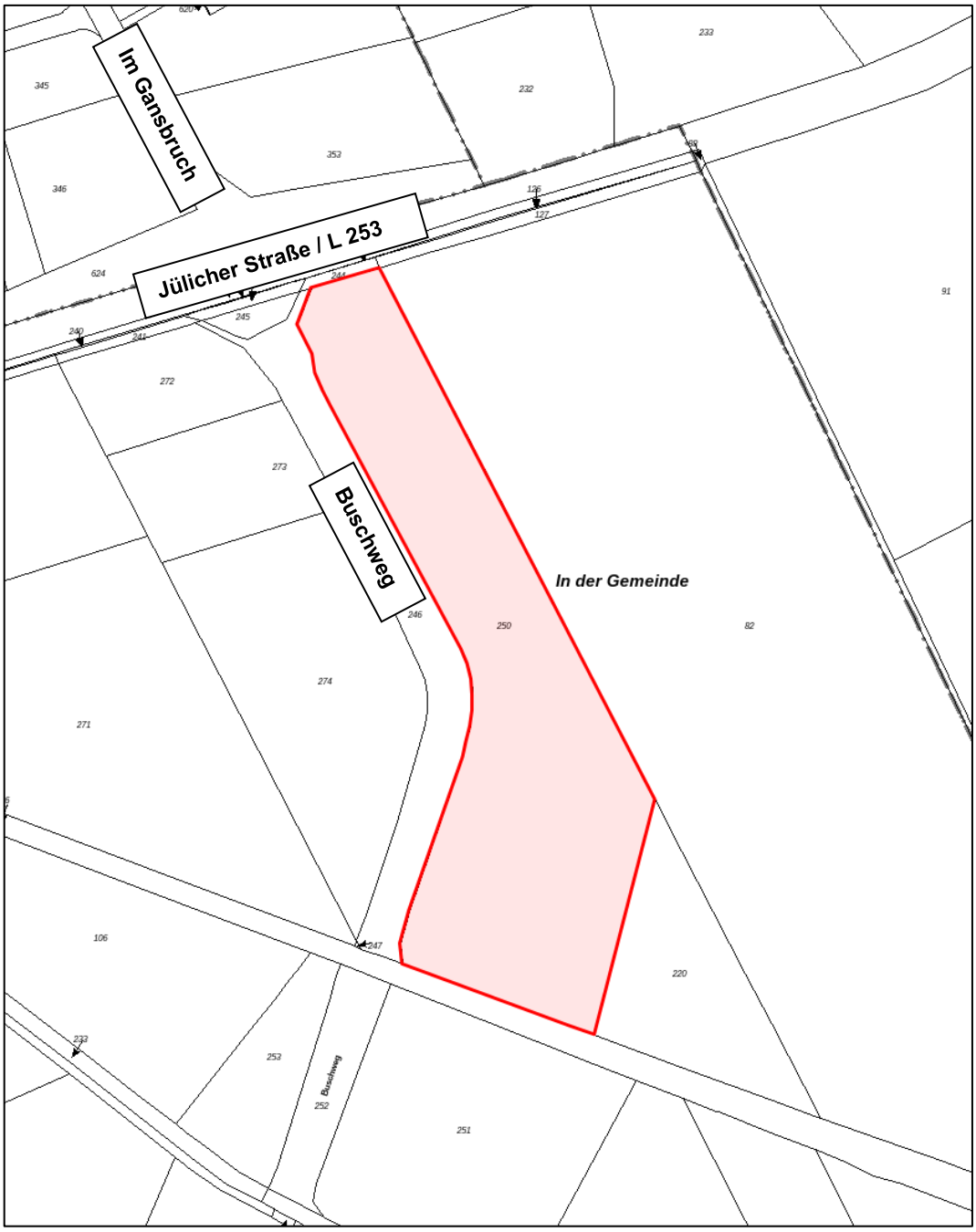



Abbildung 1: Auszug der Gewerbegebiets-Neuausweisung „8-G-14“ aus dem Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich




Anhang 2: Geltungsbereich (rote Linie) der Vorkaufsrechtssatzung Erweiterung des Gewerbegebietes "Buschweg" (Quelle: Stadt Linnich; Kartengrundlage: tim-online.nrw)