



AMTSBLATT DER GEMEINDE SONSBECK

- Amtliches Verkündungsblatt -

40. Jahrgang

Sonsbeck, 26. März 2026

Nr. 06/2026

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
<ul style="list-style-type: none">• Satzung der Gemeinde Sonsbeck über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Gelderner Straße“ (L 480) und „Alpener Straße“ (L 491)	2 - 6

Herausgeber:

Die Bürgermeisterin der Gemeinde Sonsbeck, 47665 Sonsbeck, Herrenstraße 2, Rathaus

Verantwortlich für den Inhalt:

Bürgermeisterin Nadine Bogedain

Erscheinungsweise:

nach Bedarf

Bezug:

Abholung im Rathaus; auf Wunsch Zustellung gegen Erstattung des Portos nach entsprechendem schriftlichen Antrag an die Gemeinde Sonsbeck.

**Satzung der Gemeinde Sonsbeck
über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
für den Bereich „Gelderner Straße“ (L 480) und „Alpener Straße“ (L 491)**

Der Rat der Gemeinde Sonsbeck hat in seiner Sitzung vom 17.03.2026 gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), sowie aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 617), die folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Satzungszweck**

- (1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Sonsbeck ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an den Grundstücken in dem in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zu.
- (2) Das übergeordnete Ziel dieser Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen und gewerblichen Entwicklung zu sichern. In den Bereichen der „Gelderner Straße“ (L480) und „Alpener Straße“ (L 491) sind aufgrund des dringenden Bedarfes an Gewerbeflächen städtebauliche Maßnahmen zur Entwicklung der bisher überwiegend unbebauten Außenbereichsflächen als gewerbliche Bauflächen vorgesehen.
- (3) Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne ein kommunales Zugriffsrecht würde das Erreichen der vorgenannten Entwicklungsziele erschweren und/oder verzögern.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung erstreckt sich auf das Gebiet, das in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt ist. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Sonsbeck, Flur 4, Flurstücke 61, 67, 70, 78, 80, 81, 215, 303.

**§ 3
Begrenzung des Vorkaufsrechtes**

- (1) Die Gemeinde Sonsbeck kann auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes aufgrund dieser Satzung verzichten, wenn die Realisierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich auf andere Weise erfolgen kann. Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzungen das Vorkaufsrecht durch die Gemeinde ausgeübt wird, erfolgt im konkreten Einzelfall durch Beschluss des Rates der Gemeinde Sonsbeck.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV NRW S. 618), kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen diese Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Sonsbeck, 23.03.2026

Bogedain
Bürgermeisterin

Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, mittels gemeindlichen Grunderwerbs die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Die Gemeinde Sonsbeck bietet Unternehmen eine Vielzahl attraktiver Standortfaktoren und hat sich in den vergangenen Jahren zu einem etablierten Wirtschaftsstandort entwickelt. Diese Entwicklung hängt maßgeblich von dem verfügbaren Gewerbeflächenangebot vor Ort ab. In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen kontinuierlich gestiegen. Die Gemeinde Sonsbeck verfügt jedoch kaum mehr über eigene und geeignete Gewerbegrundstücke, so dass ein Großteil der bisherigen Nachfrage nicht gedeckt werden konnte. Eine strategische Gewerbeflächenentwicklung ist daher aktuell faktisch nicht möglich.

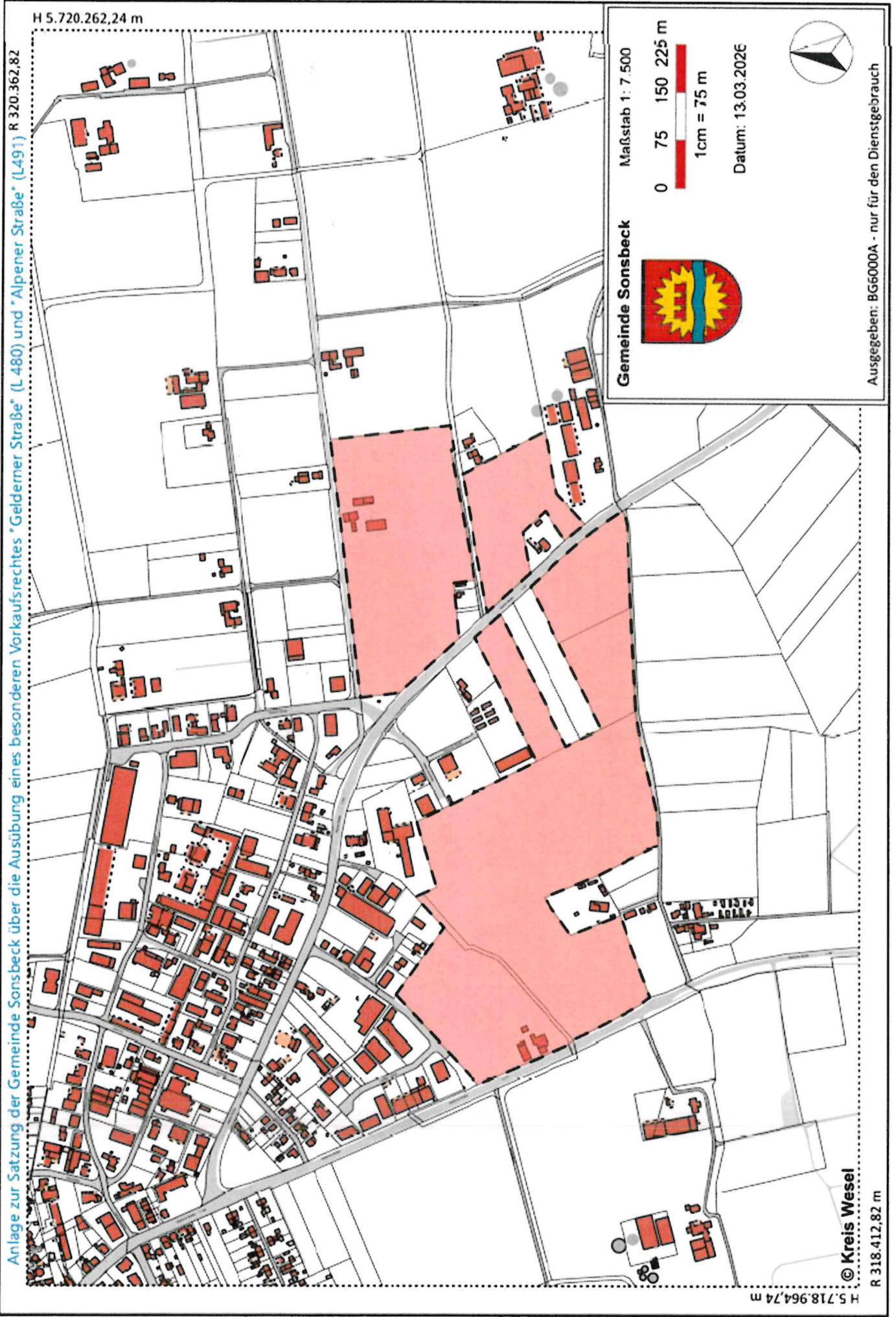
Kontinuierliche Gesamtplanungen, wie zuletzt die 2. Fortschreibung zum Gemeindeentwicklungsplan (2040), haben den Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen unterstrichen. Dabei ist in dem Gemeindeentwicklungsplan als maßgebendes Hemmnis bzw. Problem abermals die fehlende Verfügbarkeit von gewerblichen Entwicklungsflächen festgehalten worden. Alle Potenzialflächen liegen fast ausnahmslos nicht im Eigentum der Gemeinde Sonsbeck. Hinzu kommt, dass sich in den bereits bestehenden Gewerbegebieten, die südöstlich zur Ortslage Sonsbeck in dem Bereich „Gelderner Straße“ (L480) und „Alpener Straße“ (L 491) gelegen sind, über mehrere Jahre vermehrt Wohn- und Einzelhandelsnutzungen in diesen Bereichen etabliert haben, so dass dem „klassischen Gewerbe“ keine adäquaten Standorte zur Verfügung stehen. Um den bestehenden Gewerbetreibenden weiterhin Erweiterungs- und Wachstumsmöglichkeiten einzuräumen und auch künftigen Gewerbebetrieben entsprechende Ansiedlungsoptionen zu eröffnen, erscheint es unter Würdigung der spezifischen Zielstellungen des durch den Rat der Gemeinde Sonsbeck beschlossenen Gemeindeentwicklungsplanes geboten, die Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung durch den gemeindlichen Grunderwerb zu sichern.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung orientiert sich in diesem Zusammenhang an den bestehenden Gewerbegebieten und den sich daran anschließenden Eignungs- und Erweiterungsflächen. Für diese Flächen bestehen zudem aufgrund der planerischen Ausweisungen auf Ebene des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sonsbeck entsprechende Entwicklungsoptionen. Die Satzung umfasst dabei weitgehend unbebaute Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich, die im Einzelnen mit Angabe der Flurstücke im Satzungstext aufgeführt sind.

Mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde Sonsbeck sicherstellen, dass bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingegriffen werden kann. Mit dem besonderen Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verfügt die Gemeinde Sonsbeck über ein städtebauliches Instrument, die Entwicklungsziele des Gemeindeentwicklungsplanes zu erreichen. Hierzu hat der Gesetzgeber den Kommunen im Baugesetzbuch (BauGB) unter anderem das „Besondere Vorkaufsrecht“ zur Verfügung gestellt. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne kommunales Zugriffsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erheblich erschweren und verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse daran, im Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu sichern.

Die Satzung soll im Rahmen einer Einzelfallentscheidung maßnahmenbezogen angewendet werden. Das Vorkaufsrecht soll ausdrücklich nicht zu bodenpolitischen Vorratszwecken ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme ausgeübt werden. Diese fiskalisch motivierten Grundstückskäufe sind aufgrund der strukturellen Haushaltsbelastungen der Gemeinde Sonsbeck zudem als ausgeschlossen anzusehen. Zum aktuellen Zeitpunkt können die Anzahl der in Anspruch zu nehmenden Vorkaufsrechte nicht prognostiziert werden. Daher soll stets eine


Einzelfallentscheidung über den Erwerb unter Würdigung des Satzungszeckes durch den Rat der Gemeinde Sonsbeck herbeigeführt werden.



Anlage zur Satzung der Gemeinde Sonsbeck über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes "Gelderner Straße" (L 480) und "Alpener Straße" (L 491) R 320.362,82

H 5.720.262,24 m

Gemeinde Sonsbeck




Maßstab 1 : 7.500

0 75 150 225 m

1cm = 75 m

Datum: 13.03.2026



© Kreis Wesel
R 318.412,82 m

H 5.718.964,74 m

Ausgegeben: BG6000A - nur für den Dienstgebrauch