

TEIL A: SATZUNG

Satzung der Stadt Twistringen über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für den Bereich „Ortsmitte Mörsen / Ehemalige Schule“

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Stadt Twistringen in seiner Sitzung am 18.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Das besondere Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die Grundstücke in der Gemarkung Mörsen, Flurstücke 107/1, 102/4 und 103/6. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) rot umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Stadt Twistringen ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

§ 3 Zweck des Vorkaufsrechts

Das Vorkaufsrecht dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Stadt zieht für diesen Bereich städtebauliche Maßnahmen zur Deckung eines dringenden Bedarfes an Einrichtungen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte, Jugend- und Seniorenarbeit) in Betracht.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

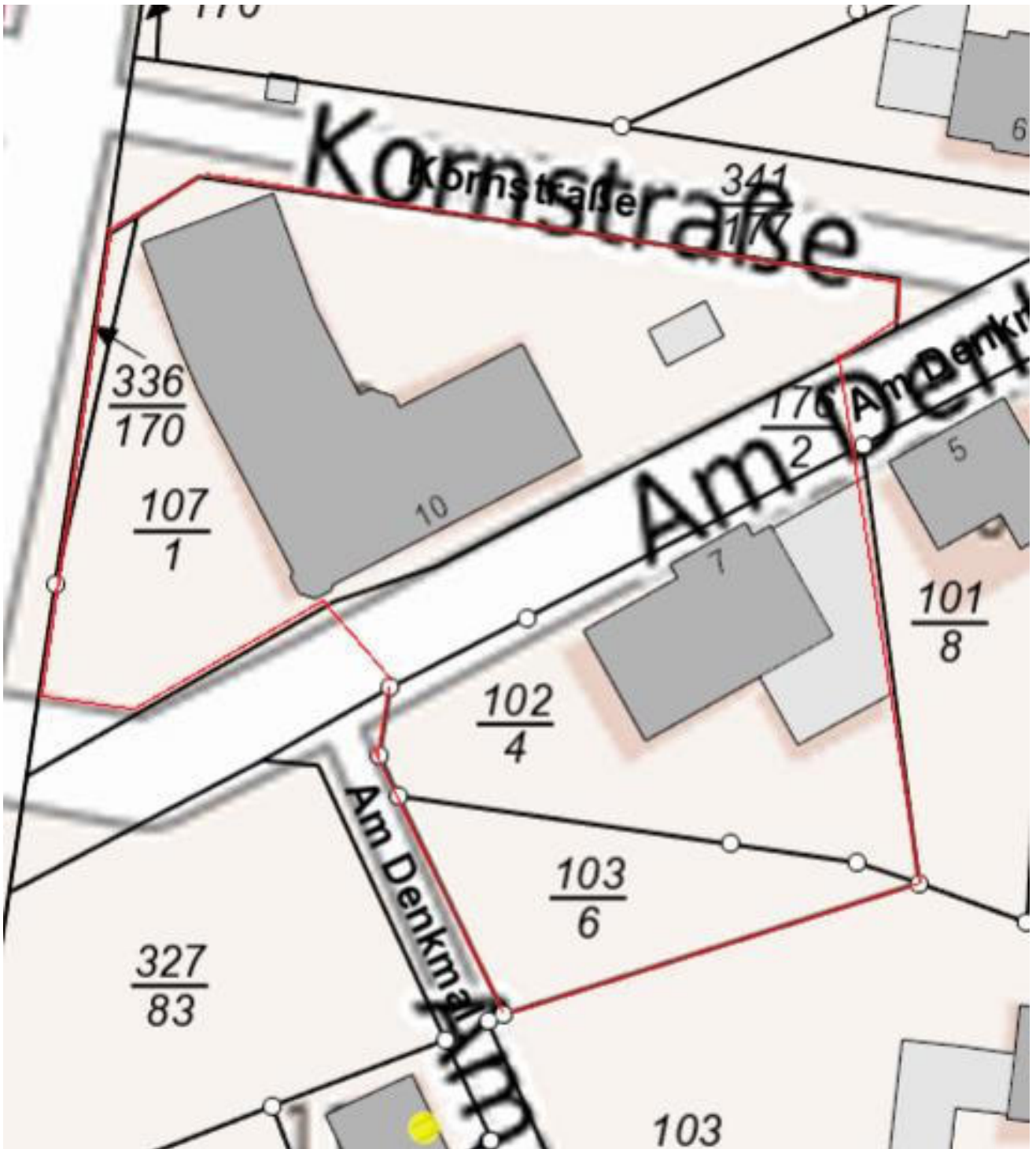
Twistringen, den 19.12.2025

Der Bürgermeister

gez. J. Bley

Die Satzung ist nach Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Diepholz vom 23.12.2025 am 24.12.2025 in Kraft getreten.

Lageplan Mörsen, Ortsmitte



TEIL B: BEGRÜNDUNG

Begründung zur Satzung nach § 25 BauGB „Ortsmitte Mörsen“

1. Anlass und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 107/1 (ehemalige Schule, derzeit Pflegeheim) sowie die angrenzenden Flurstücke 102/4 (Wohnbebauung) und 103/6 (Freifläche).

Das Gebäude auf dem Flurstück 107/1 diente historisch als Schulstandort. Nach Erweiterungen und Umnutzungen steht ein Eigentumswechsel bzw. eine Nutzungsaufgabe bevor. Das Gebiet ist derzeit nicht überplant (§ 34 BauGB). Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern und den Zugriff auf strategisch wichtige Gemeinbedarfsflächen zu sichern, ist das Vorkaufsrecht erforderlich.

2. Städtebauliche Ziele und konkrete Bedarfsermittlung

Die Stadt Twistringen verfolgt das strategische Ziel eines Bevölkerungswachstums von ca. 1.000 Einwohnern bis zum Jahr 2031. Aus dieser Entwicklung und aktuellen Planungen resultiert ein zwingender Handlungsbedarf:

- Rechnerisches Defizit (Kita): Die städtische Bedarfsplanung weist bereits jetzt eine notwendige Erweiterung der Kapazitäten um insgesamt 4 bis 6 Gruppen aus. Durch Maßnahmen im Ortsteil Marhorst konnten bislang nur zwei Gruppen realisiert werden, sodass ein rechnerisches Defizit von mindestens vier Gruppen verbleibt.
- Zusatzbedarf durch Neubaugebiet: In Mörsen ist eine gesonderte Baulandentwicklung geplant, durch die ca. 100 bis 120 neue Wohneinheiten entstehen. Dies wird den Zuzug junger Familien forcieren und den Bedarf an Betreuungsplätzen unmittelbar weiter erhöhen.
- Standorteignung: Aufgrund der historischen Nutzung und der zentralen Lage ist das Objekt auf Flurstück 107/1 für die Deckung dieses Bedarfs prädestiniert.

3. Standortwahl und Ausschluss von Alternativen (EU-Verordnung / Umweltschutz)

Die Stadt hat geprüft, ob der Bedarf durch einen Neubau innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes gedeckt werden kann. Dies wurde aus rechtlichen und ökologischen Gründen verworfen:

- EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur: Gemäß der aktuellen EU-Verordnung (Wiederherstellung des natürlichen Raums) sind Kommunen verpflichtet, den Verlust städtischer Grünflächen zu stoppen (Netto-Null-Ziel). Da die Stadt Twistringen nicht unter die Ausnahmeregelungen fällt, ist sie unmittelbar angehalten, keine weiteren Nettoverluste an Grünflächen zu produzieren.
 - Vorrang der Innenentwicklung: Die Errichtung einer Kita im Neubaugebiet würde zu einer weiteren massiven Bodenversiegelung auf bisherigen Flächen führen. Demgegenüber stellt die Nutzung des Standortes „Ehemalige Schule“ eine klassische Innenentwicklung dar: Hier wird ein bereits versiegelter Standort und ein Bestandsgebäude reaktiviert.
 - Freihaltung von Flächen: Indem die Kita *nicht* im Neubaugebiet, sondern im Be-
-

stand realisiert wird, können die entsprechenden Flächen im Neubaugebiet als weitere notwendige Wohnbaufläche zur Abdeckung des Wohnbedarfs oder gegebenenfalls als öffentliche Grünanlagen genutzt werden.

4. Begründung der Flächenkulisse und Flächenbilanzierung

Die Einbeziehung der angrenzenden Flurstücke 102/4 und 103/6 ist aufgrund der physikalischen Begrenzungen des Stammgrundstücks (Flurstück 107/1) zwingend erforderlich. Eine überschlägige Flächenbilanzierung belegt, dass das angestrebte Raumprogramm allein auf dem Bestandsgrundstück nicht rechtskonform umsetzbar ist:

- **Rechtliche Vorgabe:** Für die Betriebserlaubnis einer Kindertagesstätte ist eine ausreichende Außenspielfläche nachzuweisen. Als Richtwert für eine pädagogisch wertvolle und genehmigungsfähige Anlage werden 12 m² Außenspielfläche pro Kind angesetzt.
- **Bestandssituation Flurstück 107/1:** Das Grundstück weist eine Gesamtgröße von ca. 1.600 m² auf. Hiervon entfallen bereits ca. 450 m² auf die Grundfläche des Bestandsgebäudes.
- **Verkehrsflächen:** Zusätzlich sind auf dem Grundstück zwingend Flächen für PKW-Stellplätze (Personal/Besucher) sowie Zuwegungen und Anlieferung vorzuhalten, was die verfügbare Netto-Freifläche weiter signifikant reduziert.
- **Kapazitätsgrenze:** Bei einer rechnerischen Zielgröße von 4 Gruppen (je nach Gruppenart ca. 80 bis 100 Kinder) würde allein der Bedarf an Außenspielfläche (ca. 960 m² bis 1.200 m²) die verfügbare Restfläche des Grundstücks übersteigen.

Konsequenz: Ohne die Erweiterung auf die Nachbarflächen wäre auf dem Flurstück 107/1 unter Berücksichtigung der Versiegelung maximal ein Betrieb von drei Gruppen möglich, wobei dies aufgrund der beengten Verhältnisse keinen städtebaulich und pädagogisch erstrebenswerten Idealzustand darstellt. Unter realistischen Bedingungen wäre die Kapazität auf nur zwei Gruppen beschränkt. Um den unter Punkt 2 ermittelten Bedarf (mind. 4 Gruppen + Synergien Jugend/Senioren) zu decken, ist der Zugriff auf die Flurstücke 102/4 und 103/6 daher alternativlos.

5. Weitere Gemeinbedarfsziele (Jugend, Senioren, Klinikum)

Neben der Kinderbetreuung verfolgt die Stadt am Standort weitere soziale Ziele (Campus-Lösung):

- **Jugendarbeit:** Das derzeitige Jugendhaus ist stark sanierungsbedürftig; ein neuer Standort wird in den nächsten 3 bis 5 Jahren zwingend benötigt.
- **Seniorenarbeit:** Es fehlt ein fester Treffpunkt für die Seniorenarbeit in Mörsen. Geplant ist die Gründung eines Seniorenzentrums.
- **Zentralklinikum:** Die unmittelbare Nähe zum Zentralklinikum des Landkreises ermöglicht es, auch Betreuungsbedarfe der dortigen Belegschaft abzudecken.

6. Ermessensausübung

Das Vorkaufsrecht ist das mildeste Mittel. Das öffentliche Interesse an der Sicherung der Daseinsvorsorge (Kita, Jugend, Senioren) und der Einhaltung ökologischer Vorgaben (Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung im Außenbereich gemäß EU-Recht) überwiegt das private Verkaufsinteresse.
