

Grundsätze und Richtlinien zur Baulandentwicklung in der Gemeinde Hohenstein

(beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.09.2017)

§ 1 Grundsätze

1. Die Gemeinde Hohenstein legt den Schwerpunkt ihrer Baulandentwicklung auf die Schließung innerörtlicher Baulücken, die Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen und auf den Erhalt der städtebaulichen Struktur der Ortskerne in allen Ortsteilen. Grundlage soll eine gezielte Baulandpolitik sein, die als Basis eine stabile bis leicht steigende Bevölkerungsentwicklung für Hohenstein hat und möglichen negativen demographischen Entwicklungen entgegenwirkt.
2. Die Gemeinde Hohenstein wird eine Außenentwicklung durch Bauleitplanung – soweit im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplans möglich – nur dort verbindlich betreiben, wo sie Eigentümerin der beplanten oder der zu beplanenden Grundstücksfläche ist.
3. Vor Vergabe der Planungsleistungen ab Leistungsphase 2 und dem Abschluss von Grunderwerbsverträgen ist ein Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung zur Entwicklung des betreffenden Baugebietes erforderlich. Ein Aufstellungsbeschluss wird erst dann gefasst, wenn alle Kaufverträge abgeschlossen sind.
4. Der Gemeindevorstand prüft regelmäßig – mindestens alle fünf Jahre – gemeinsam mit den Ortsbeiräten, in welchem Ortsteil Bedarf an Bauplätzen besteht. Der Gemeindevorstand wertet die Bedarfssituation der Ortsteile aus und legt der Gemeindevertretung einen Beschlussvorschlag mit Priorisierung vor. Dieser soll aufzeigen, welche Bauplätze in den kommenden fünf Jahren entwickelt werden sollen.
5. Vor dem Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines Baugebietes prüft der Gemeindevorstand, ob durch den erwarteten Zuzug von Neubürgern die Kapazität in den gemeindlichen Kinderbetreuungsstätten sowie der Verkehrs- und Ver- bzw. Entsorgungsinfrastruktur ausreichend ist.

§ 2 Schließung von Baulücken

Der Gemeindevorstand ermittelt alle 5 Jahre die Lage, Größe und die Eigentumsverhältnisse der vorhandenen Baulücken (Baulückenkataster) und führt mit den Eigentümern Verhandlungen mit dem Ziel, die Grundstücke entweder zu bebauen oder an die Gemeinde zu veräußern.

§ 3 Erwerb von zukünftigem Bauland

1. Der Gemeindevorstand wird beauftragt zukünftiges Bauland im Rahmen der von der Gemeindevertretung zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel anzukaufen, sofern die Voraussetzungen des § 1 Punkt 3 gegeben sind.
2. Der Grunderwerb für zukünftiges Bauland wird innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 1 Punkt 3 (Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung Hohenstein) vollzogen. Sofern innerhalb dieser Frist ein Grunderwerb zu den angebotenen

Entwurf

Konditionen gemäß nachfolgendem Punkt 3 nicht vollzogen werden kann, ist die Gemeindevertretung hierüber umgehend in Kenntnis zu setzen. Eine einmalige Nachfrist von maximal 6 Monaten ab Beschluss der Gemeindevertretung ist möglich.

3. Für den Flächenankauf wird derzeit 20 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Bei bebauten Flächen ist der Verkehrswert der Immobilie zu ermitteln und zusätzlich auszugleichen. Mit kaufvertraglich vereinbarter Fälligkeit wird der vollständige Kaufpreis an den Grundstücksverkäufer gezahlt. Die Fälligkeit wird nicht an den Satzungsbeschluss für einen etwaigen Bebauungsplan geknüpft.

§ 4 Verfahren zur Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke

1. Nachdem die Gemeindevertretung aufgrund einer vorliegenden Kalkulation (Plankosten) über die Preise beschlossen hat, zu denen die Baugrundstücke verkauft werden, beginnt die Verkaufsphase. Der Verkaufspreis verringert sich je Kind bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres um 5%. Es wird geprüft, ob für besonders attraktive Lagen von Einzelgrundstücken ein Zuschlag erhoben wird.
2. Die abgebenden Grundstückseigentümer haben bis zum Beginn der Verkaufsphase ein Vorkaufsrecht auf ein Baugrundstück zu dem von der Gemeindevertretung gemäß Punkt 1 festgelegten Preis. Dies gilt für alle Grundstücke des neuen Baugebietes. Sofern es mehrere Anwärter für ein Baugrundstück aus dem Kreis der Alteigentümer geben sollte, erhält derjenige den Vorzug, der sein ehemaliges Grundstück erwerben möchte.
3. Sofern auf einzelnen Grundstücken bauliche Anlagen o.ä. vorhanden sind, die der Alteigentümer umbauen möchte, prüft der Gemeindevorstand, ob diese ohne Mehrkosten für die Gemeinde in der Planung berücksichtigt werden können.
4. Von der Verwaltung wird keine Vorauswahl getroffen, sondern lediglich der Eingang der Bewerbung erfasst.
5. Die Vergabe gemeindlicher Baugrundstücke an Bewerber erfolgt ausschließlich durch die Grundstückskommission. Diese setzt sich aus dem Gemeindevorstand und den Mitgliedern des haupt- und Finanzausschusses (HFA) zusammen und tagt in gemeinsamer Sitzung unter dem Vorsitz des HFA-Vorsitzenden. Gemeindevorstand und HFA fassen jeweils eigene Beschlüsse.
6. Sofern Bewerbungen vorliegen, tagt die Grundstückskommission unmittelbar vor den regulären Sitzungen des HFA. Beraten und beschlossen wird über alle Bewerbungen, die seit der letzten Zusammenkunft der Grundstückskommission bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind. Die kompletten Unterlagen (Bewerbung und Bewerbungsbogen) sind den Mitgliedern bis spätestens vier Tage vor der Sitzung der Grundstückskommission zuzusenden. Diese Fristen sind bei Ausschreibungen mitzuteilen.
7. Zu den Sitzungen der Grundstückskommission sind die Ortsvorsteher der von den zu beratenden Bewerbungen betroffenen Ortsteile zu laden. Sie nehmen beratend an den Sitzungen teil.
8. Die Grundstückskommission tagt in nichtöffentlicher Sitzung.
9. Für die Vergabeentscheidung werden die vorliegenden Bewerbungen zum jeweiligen Termin der Sitzung der Grundstückskommission herangezogen.

Entwurf

10. Ist kein Einvernehmen innerhalb der Grundstückskommission herzustellen, entscheidet die Gemeindevertretung in einer nicht öffentlichen Abstimmung über die Vergabe.

11. Es ist anzustreben, alle Baugrundstücke vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu vergeben.

§ 5 Wirtschaftliche Auswertung der Erschließung neuer Baugebiete

Der Gemeindevorstand legt dem HFA nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Fertigstellung der Roh-Straßendecke eine Gegenüberstellung der geplanten und der tatsächlichen Kosten vor. Darüber hinaus erhält der HFA nach endgültiger Fertigstellung der Straße eine Aufstellung der geplanten Kosten, der Erlöse aus dem Verkauf der Baugrundstücke und dem Ergebnis in Form einer Über- oder Unterdeckung.

§ 6 Bauverpflichtung

1. In den von der Gemeinde abzuschließenden Kaufverträgen über gemeindeeigene Baugrundstücke ist als Verpflichtung des Käufers mit aufzunehmen, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von zwei Jahren nach Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages ein Bauvorhaben zur Errichtung eines selbstgenutzten Wohnhauses als Hauptwohnsitz zu beginnen (Nachweis beim Gemeindevorstand durch Vorlage der Baubeginnanzeige). Der Käufer ist weiterhin verpflichtet, das Bauvorhaben spätestens vier Jahre nach Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages abzuschließen und durch Baufertigstellungsanzeige dem Gemeindevorstand anzuzeigen. Für den Fall, dass der Käufer diesen Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Grundstückskaufvertrag aufzulösen und das Baugrundstück neu zu vergeben.
2. Abweichend von Punkt 1. kann in begründeten Ausnahmefällen Käufern auf deren Antrag und mit Zustimmung der Grundstückskommission der Baubeginn in einer Frist von drei Jahren ab Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages gestattet werden.
Über weitere Änderungen entscheidet die Gemeindevertretung in nicht-öffentlicher Sitzung.

§ 7 Ausschreibung

Die von der Gemeinde zu vergebenen Baugrundstücke sind im Hohensteiner Blättche, auf der Homepage der Gemeinde und im jeweils gültigen Veröffentlichungsorgan der Gemeinde Hohenstein (derzeit AarBote) auszuschreiben.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrer Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung in Kraft und ersetzt alle bislang bestehenden Beschlüsse zur Entwicklung, Erschließung und Vergabe von Bauland in der Gemeinde Hohenstein. Sie hat gleichfalls Wirkung für sämtliche Verfahren zur Entwicklung, Erschließung und Vergabe von Bauland in der Gemeinde Hohenstein, welche bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

Entwurf