



Beschluss über die Ausweisung von Baugelände der Gemeinde Hasselroth

Im Hinblick auf eine soziale und städtebaulich sinnvolle Bau- und Bodenpolitik beschließt die Gemeindevertretung folgende Punkte:

Punkt 1

Ziel dieses Bauland-Beschlusses ist, bauwilligen Hasselrother Bürgerinnen und Bürgern den kostengünstigen Erwerb von Grundstücken für den privaten Wohnungsbau zu ermöglichen.

Punkt 2

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hasselroth definiert in einer Absichtserklärung den genauen Bereich, in dem ein neues Baugebiet entstehen soll.
2. Verbindliche Bauleitplanungen zur Ausweisung von Neubaugebieten werden jedoch nur dann eingeleitet, sobald die Gemeinde Hasselroth Eigentümer der gesamten davon betroffenen Flächen ist bzw. ein Umlegungsverfahren nach dem BauGB eingeleitet wurde. Ausnahmen hiervon sind nur aus zwingenden Gründen durch Entscheidung der Gemeindevertretung im Einzelfall möglich.
3. Der Geländeerwerb durch die Gemeinde erfolgt unter der Bedingung, dass die Kaufverträge nur dann wirksam werden, wenn die gesamte zur Beplanung anstehende Fläche in das Gemeindeeigentum übergeht. Gültig für die Preisfestsetzung ist der Bodenrichtwert der Gemeinde Hasselroth zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses.

Punkt 3

Die Gemeinde kauft die gesamte in den bebaubaren Bereich des Planungsgebietes eingebrachte Grundstücksfläche zum Preis von 25 % des mittleren Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen (z. Z. 40,00 Euro/m²).

Punkt 4

1. Der Rückkauf der Grundstücke erfolgt nach Abzug des 30 %-igen Flächenbeitrages zum Preis von 100/70 des Ankaufspreises (z. Z. 57,14 Euro/m²).
2. Grundstückseigentümern, denen nach Abzug des 30 %-igen Flächenbeitrages nicht genügend Fläche zum Erwerb eines Baugrundstückes zur Verfügung steht, haben für die Mehrzuteilung bis zu 10 % vom Sollanspruch den obengenannten Preis zu zahlen.
3. Für eine ausnahmsweise Mehrzuteilung – über 10 % vom Sollanspruch – wird der für dieses Baugebiet 75 % vom mittleren Bodenrichtwert der Gemeinde Hasselroth berechnet.

4. Zusätzlich zum Ankaufspreis sind die der Gemeinde entstandenen Kosten z. B. für Vermessung und evtl. bisher entstandene Beiträge zu erstatten.

Punkt 5

1. Bei dem Verzicht auf den Erwerb von Baugelände wird der Gesamtkaufpreis innerhalb eines Monats nach Abschluss des Kaufvertrages fällig. Die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages und seiner Ausführung sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Erwerber.
2. Bei dem Erwerb von Baugelände, nach rechtskräftiger Ausweisung des Baugebietes und abgeschlossener Vermessung, ist der Kaufpreis nach Abschluss der vorbezeichneten Maßnahmen fällig und wird mit dem Rückkaufpreis verrechnet. Die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages und seiner Ausführung sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Erwerber.

Punkt 6

1. Nach rechtskräftiger Ausweisung des Baugebietes und abgeschlossener Vermessung der neuen Baugrundstücke erhalten die vorherigen Grundstückseigentümer jeweils einen Bauplatz gemäß Punkt 4 zur freien Verfügung.
2. Ein weitergehender Bedarf an Baugrundstücken muss nachgewiesen werden. Bringt der bisherige Grundstückseigentümer eine Fläche ein, aus der nach rechtskräftiger Ausweisung des Baugebietes mehr als ein Bauplatz resultiert, kann er, wenn weitergehender Bedarf nachgewiesen wird, zusätzlich ein oder mehrere Grundstücke erwerben.

Weitergehender Bedarf ist grundsätzlich anzuerkennen, wenn

- a) der Eigentümer selbst bauen möchte
- b) seine Kinder bauen möchten.

Die Entscheidung hierüber wird vom Gemeindevorstand getroffen.

Punkt 6a

Die erforderlichen eigentumsrechtlichen Regelungen aus den Punkten 2-6 und Grundbuchabsicherungen aus Punkt 7 und 9 können durch Notarverträge oder eine Baulandumlegung nach §45 Baugesetzbuch oder eine Vereinfachten Umlegung nach §80 Baugesetzbuch realisiert werden. Geldleistungen werden bei den letzten beiden Möglichkeiten mit Rechtskraft des Umlegungsverfahrens fällig.

Punkt 7

Hat die Gemeinde Hasselroth weitere Baugrundstücke zu veräußern, werden diese auch an andere Bauwillige unter sozialen Gesichtspunkten verkauft. Hierbei ist es das Ziel vor allem Hasselrother Familien mit Kindern vorrangig zu bedienen.

Hierbei sind Leitlinien bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischen-Modells zu beachten.

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge.

Einheimischen-Modelle dienen dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

Erwerber und Grundstückseigentümer, die nach den vorstehenden Regelungen Anspruch auf mehr als ein Baugrundstück haben, erhalten die weiteren Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung übertragen. Auf diesen Grundstücken ist innerhalb einer Frist von 5 Jahren das Wohnhaus in bezugsfertigem Zustand fertig zu stellen.

Die Grundstückseigentümer haben sich ferner zu verpflichten, das Wohnhaus nach Fertigstellung selbst zu beziehen und mindestens 10 Jahre zu bewohnen. Eine Veräußerung des Grundstückes ist innerhalb dieser Frist nicht zulässig.

Ausnahmen von diesen Bedingungen sind nur auf begründeten Antrag zulässig. Über diese Anträge entscheidet der Gemeindevorstand.

Für den Fall, dass die Erwerber den vorbezeichneten Verpflichtungen nicht nachkommen, steht der Gemeinde Hasselroth ein Wiederkaufsrecht zu. Bei Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes wird der gezahlte Kaufpreis zugrunde gelegt. Bereits gezahlte Erschließungskosten und sonstige gezahlte Kosten werden erstattet. Eine Verzinsung findet nicht statt. Vergütet wird ferner in solchen Fällen der Wert der Baulichkeiten und sonstigen Anlagen, die auf dem Grundstück bereits errichtet wurden, soweit diese wesentliche Bestandteile des Baugrundstückes geworden sind. Maßgebend dabei ist der Wert im Zeitpunkt des Wiederkaufs.

Die Schätzung des Wertes erfolgt durch den für die Gemeinde Hasselroth zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Main-Kinzig-Kreis. Die Entscheidung des Gutachterausschusses wird von allen Beteiligten als endgültig anerkannt.

Alle beim Wiederkauf entstehenden Kosten sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des ursprünglichen Grundstückseigentümers und werden vom Wiederkaufspreis abgezogen.

Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes erteilt der Grundstückseigentümer der Gemeinde Hasselroth unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) Vollmacht, die Rückauflassung zu erklären und alle übrigen Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, den Eigentumswechsel auf die Gemeinde Hasselroth im Grundbuch zu vollziehen. Die Vollmacht ist nicht widerruflich. Sie erlischt nicht mit dem Ableben des Vollmachtgebers und bleibt vielmehr gegenüber den Erben und Rechtsnachfolgern in Kraft. Die Vollmacht ist nicht übertragbar. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die von ihm eingegangenen Verpflichtungen zur Rückübertragung des Eigentums auch etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und weiterhin diese zu verpflichten, sie auch ihren Nachfolgern im Eigentum aufzuerlegen.

Zur Sicherung der vorbezeichneten Verpflichtungen ist eine entsprechende Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Hasselroth im Grundbuch zur Eintragung zu bringen.

Punkt 8

Grundstücksteilungen, die nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen, werden bei diesen Richtlinien nicht berücksichtigt.

Punkt 9

Grundstücke im Außenbereich, auf denen die zur Genehmigung von Bebauungsplänen und Abrundungssatzungen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen und die unmittelbar an das geplante Baugebiet angrenzen, werden zum Preis des 4-fachen Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Grundstücke in mittlerer Lage (z. Z: 6,40 Euro/m²) angekauft. Alle übrigen Grundstücke im Außenbereich, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Frage kommen, werden zum Preis des 2-fachen Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Grundstücke in mittlerer Lage (z. Z: 3,20 Euro/m²) angekauft.

Den Eigentümern solcher Grundstücke wird ein Rückkaufsrecht zu den gleichen Bedingungen für den Fall eingeräumt, dass die Grundstücke innerhalb von 15 Jahren nach Rechtskraft des Grundeigentumsübergangs zu Bauland werden.

Punkt 10

Bei der Aufstellung von Abrundungssatzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) wird bei fehlendem Flächenbeitrag ein Ausgleichsbetrag nach diesen Richtlinien bestimmt. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern ist ein entsprechender öffentlich rechtlicher Vertrag abzuschließen. Dieser Vertrag ist der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

Punkt 11

Diese Richtlinien gelten auch für die zur Zeit bereits im Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren befindlichen Bauleitplanungen.

Punkt 12

Ausnahmen von diesen Richtlinien können für den sozialen Wohnungsbau erteilt werden.

Punkt 13

Gemäß den Vorschriften des § 24 des Baugesetzbuches steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von unbebauten Grundstücken zu, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist. Hat die Gemeinde beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

Bei entsprechenden Kaufverträgen hat der Gemeindevorstand zu entscheiden, ob das der Gemeinde zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Punkt 14 Inkrafttreten

Der Beschluss über die Ausweisung von Bauland wird mit Wirkung vom 13.09.2018 gültig.