



---

## Sitzung des Marktgemeinderates am 16.11.2017

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### - Beratung und Beschlussfassung in Auszügen -

#### 5. Hösbacher Baulandmodell: Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung und weiteres Vorgehen

In den öffentlichen Sitzungen des Marktgemeinderates am 18.02.2016, am 27.04.2017 sowie am 19.10.2017 wurde die Entwicklung eines Baulandmodells zur Schaffung von Wohnraum, v.a. für Familien, sowie die Suche und Bewertung potentieller Baugebiete in Hösbach-Ort und den Ortsteilen ausführlich beraten.

Der Markt Hösbach hat sich dabei zum Ziel gesetzt, sein Potenzial als attraktiver Wohnstandort durch eine nachhaltige Entwicklung, insbesondere durch eine gemeindliche Bauleitplanung, die soziale, wirtschaftliche und ökologische Ansprüche berücksichtigt, zu nutzen.

Diese Ziele sind im Einzelnen:

##### • Soziale Ziele

- Ausreichend Baugrundstücke für öffentlich geförderten und förderfähigen Wohnungsbau
- Erleichterter Zugang zum Boden- und Wohnungsmarkt für weite Kreise der Bevölkerung zum Eigentum, insb. angemessene Wohnraumversorgung für Familien
- Vermeidung von Abwanderung Bauwilliger in das Umland

##### • Ökonomische Ziele

- Beschleunigung der Baulandentwicklung
- „Dämpfung“ der Baulandpreise für Wohnen
- Angemessene Beteiligung der Eigentümer und Investoren an der Wertschöpfung
- Verhinderung der Entstehung von Baulücken
- Verhinderung von Bodenspekulation

##### • Ökologische Ziele

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Geringstmögliche Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ökologische Bauweise

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gilt zu allererst: Innenverdichtung vor Außenbereichsbebauung (§ 3 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Dies wird beim Markt Hösbach seit Jahren intensiv praktiziert.

## **Bisherige Baugebietsausweisungen und Ist-Zustand:**

Die letzte größere Baugebietsneuausweisung wurde im Bereich "Ehemalige Ziegelei Eisert" im Jahr 2005 in Hösbach-Ort realisiert, davor im Jahr 2000 die Baugebiete „Obere Beine“ und „Östlich der Haibacher Straße“, OT Winzenhohl. Kennzeichnend für alle drei Neubaugebiete war der Umstand, dass es jeweils nur einen einzigen Grundstückseigentümer gab. Einvernehmlich ausgehandelte Erschließungsverträge nach § 124 BauGB ließen eine zeitnahe und bedarfsgerechte Bebauung zu. Dieses „Erfolgsmodell“ sollte bei vergleichbarer Konstellation in modifizierter Form weitergeführt werden.

Eine Wohnbaugebietsausweisung, die im Unterschied dazu mit einer Vielzahl an privaten Grundstückseigentümern durchgeführt wurde, war 1997 das Baugebiet „Unterm Hofacker - Neubearbeitung“ im OT Feldkahl. Hier hat sich aber mittlerweile gezeigt, dass ohne eine reglementierte Baugebietsausweisung eine zügige Bebauung nicht erreicht worden ist. Vielmehr werden die erschlossenen Grundstücke von den Eigentümern über lange Zeiträume bevorratet. Es sind private Bauplätze entstanden, für die Flächen beansprucht und auf Kosten der Allgemeinheit Planungen und Infrastruktur erstellt wurden, gleichzeitig aber ohne Bauverpflichtung, so dass bei einem Teil der Eigentümer keinerlei Veranlassung zur Bebauung und Wohnnutzung bestand. Das anhaltende Niedrigzinsniveau verstärkt diesen negativen Effekt noch.

Nach wie vor bestehen deshalb derzeit im Gesamort Hösbach noch über 200 voll erschlossene und kurzfristig bebaubare Bauplätze. Es gibt jedoch kaum gesetzliche Instrumente zur Aktivierung dieser Bauplätze. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass selbst eine intensive Innenentwicklung den mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf nicht alleine wird decken können.

Der Bedarf an zusätzlichen, verfügbaren Wohnbauflächen in Hösbach wurde bereits bei der Erstellung der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 festgestellt. Durch die maßvolle Realisierung von Neubaugebieten mit Bauverpflichtung einerseits und einem deutlich höheren Anteil an gemeindeeigenen Grundstücken andererseits soll vor allem der Abwanderung junger Hösbacher Familien entgegen gewirkt werden.

Zur nachhaltigen Deckung des Wohnraumbedarfs in Hösbach sollte der Marktgemeinderat deshalb eine verstärkte Entwicklung und Realisierung von Wohnbauflächen beschließen. Hierzu soll neben der nach wie vor favorisierten Innenentwicklung Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen in Abhängigkeit von ihrer Verfügbarkeit und im Rahmen des Teilkaufo Modells sukzessiv und kontinuierlich umgesetzt werden.

Ein Schwerpunkt des Wohnraumbedarfs liegt zweifellos im Hauptort Hösbach, aber insbesondere auch in den Ortsteilen Rottenberg und Wenighösbach.

## **Konkrete Zielsetzung bei der Ausweisung von Neubaugebieten:**

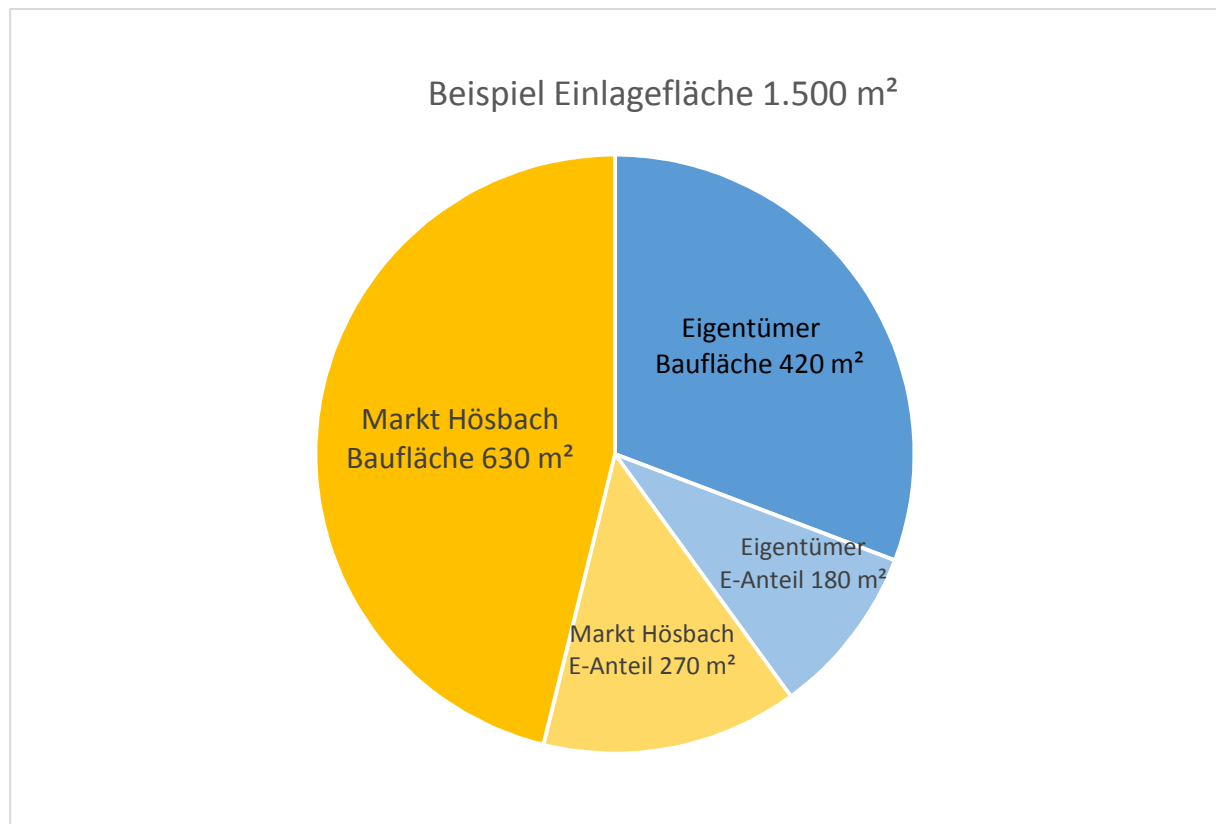
Ziel der Ausweisung von Neubaugebieten ist die Schaffung von Wohnbauflächen. Dabei muss dringend die zeitnahe Bebauung sichergestellt werden. Das Ergebnis früherer Baulandbereitstellung, nämlich die Bodenbevorratung, gilt es künftig zu vermeiden.

Um bei der Ausweisung von Neubaugebieten keinen vergeblichen Zeit- und Verwaltungsaufwand zu riskieren, sollte die Gemeinde erst dann planerisch und finanziell in Vorleistung gehen, wenn die Flächen und ihre Überplanung hinreichend gesichert sind. Gleichzeitig sollen die jetzigen Eigentümer der künftigen Baugebietsflächen sowohl an den Kosten der Entwicklung als auch am Planungsgewinn beteiligt werden.

## **Konkreter Inhalt des Baulandmodells:**

Im Rahmen eines Workshops mit Mitgliedern des Marktgemeinderates und der Verwaltung am 15.07.2017 wurde das Büro BBH in München zu Rate gezogen.

Es empfiehlt eine Erwerbsquote von 60% für den Markt Hösbach, damit man zum einen auf den (grunderwerbssteuerpflichtigen) Zwischenerwerb verzichten kann und nicht mit dem sogenannten Koppelungsverbot (Art. 56 BayVwVfG) in Konflikt gerät. Dem Alteigentümer bleiben dadurch 40 % seiner Einlagefläche (mit Baupflicht) abzüglich der anteiligen Erschließungsfläche, die kostenlos an den Markt Hösbach abzutreten ist.



Die weiteren Maßgaben werden wie folgt zusammengefasst und vorgeschlagen:

1.

Der Markt Hösbach verfolgt mit seinem Baulandmodell das Ziel, die einkommensschwächere und weniger begüterte örtliche Bevölkerung – insbesondere Familien - mit angemessenem Wohnraum zu versorgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Städtebauliches Ziel ist es, vor allem Personen den Erwerb eines Bauplatzes zu ermöglichen, die sich auf dem freien Markt schwer tun, einen Bauplatz zur Errichtung eines Eigenheims zu erwerben.

Das Hösbacher Baulandmodell zur Verfolgung des vorgenannten städtebaulichen Ziels ist mit dem Koppelungsverbot (Art. 56 BayVwVfG) vereinbar (BGH, NJW 1999, 208). Eine genaue Definition der Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie der angemessenen Bauplatzgröße erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt.

2.

Bei Grundstücken, die im Außenbereich liegen, erwirbt der Markt Hösbach zu einem möglichst frühen Zeitpunkt vorab 60 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff gelegenen privaten Flächen in Form von Miteigentumsanteilen oder Teilflächen.

Als Kaufpreis wird der von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für den voraussichtlichen Zeitpunkt des Grunderwerbs ermittelte Verkehrswert (Bauerwartungsland) bezahlt. Der Erwerb ist vor den Aufstellungsbeschlüssen zu Änderungen der Bauleitpläne zu beurkunden.

Sollte der Verkehrswert so hoch ausfallen, dass eine für den Gemeindehaushalt mindestens kostenneutrale Baulandentwicklung nicht möglich ist, wird der Verkehrswert auf einen angemessenen Kaufpreis herabgesetzt, der die kostenneutrale Baulandentwicklung ermöglicht (residuale Bodenwertermittlung).

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers kann der Markt Hösbach auch einen höheren Flächenanteil erwerben.

3.

Gehören einem Grundstückseigentümer sämtliche Grundstücksflächen im voraussichtlichen Planungsumgriff und ist dieser nach Einschätzung der Gemeinde bereit und in der Lage, das Plangebiet innerhalb angemessener Frist zu erschließen und die Parzellen an vom Markt Hösbach benannte Personen zu veräußern, findet das Teilkaufsmodell keine Anwendung. Stattdessen wird die Grundstücksvergabe durch städtebaulichen Vertrag geregelt (Investoren-Modell). Ferner behält sich die Gemeinde vor, Folgekosten durch Folgekostenvertrag zu erheben.

4.

Die Erschließungsflächen sind nach Planreife im Rahmen eines erst später abzuschließenden zweiten Vertrages anteilig von den beteiligten Grundstückseigentümern des Plangebietes unentgeltlich aufzubringen. Dies erfolgt im Rahmen der späteren Verteilung der Bauparzellen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

5.

Dem privaten Grundstückseigentümer ist ein Rücktrittsrecht vom Grundstücksverkauf für den Fall einzuräumen, dass die ihm verbleibende Fläche nicht binnen bestimmter Frist von drei Jahren in einem Bebauungsplan als Fläche ausgewiesen wird, die eine Wohnbebauung zulässt.

Hinsichtlich der dem Privaten verbleibenden Fläche wird dieser zum Bau- bzw. zur Veräußerung an einen Bauwilligen binnen drei Jahren verpflichtet. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag vor Entstehung von Baurecht abzuschließen. Die Veräußerung ist ohne Preisbindung und ohne Vorgaben hinsichtlich des Käuferkreises möglich.

6.

Die Grundstückseigentümer werden entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung vor Aufstellungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag an den Kosten der Baureifmachung d.h. insbesondere den Planungs-, Gutachten- und Ausgleichsflächenkosten, beteiligt. Die Eigentümer sind auch darauf hinzuweisen, dass sie anteilig an den üblichen Kosten für die Erschließung, d.h. insbesondere der Errichtung der Erschließungsstraße, öffentlichen Wege und Plätze, sowie der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung beteiligt werden.

### **Baulandmodell Verfahren:**

Der konkrete Ablaufplan sieht zusammengefasst wie folgt aus:

1. Definition Prüfbereich Baugebiet (Grundlagenermittlung durch Planungsbüro, d.h. Geltungsbereich, Gebietskategorie, HAUPTerschließung)
2. Eigentümerinformation und Grundzustimmung zum Baulandmodell
3. Verkehrswert-Gutachten und Kaufvertragsentwurf (für 60 % der Einlagefläche)
4. Notartermin für den Grunderwerb und Genehmigung Vertrag durch Marktgemeinderat
5. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan, ggf. Flächennutzungsplanänderung
6. Planungskostenerstattungs- und Erschließungsvertrag
7. 1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange
8. Erschließungsvertrag und freiwillige Umlegung (Parzellenverteilung)
9. 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange
10. Bebauungsplan Satzungsbeschluss (Baurecht)

- 11. Bau der Erschließungsanlagen
- 12. Vergabe der Grundstücke

Das eigentliche Verfahren zur Baulandentwicklung beginnt also - nach der Beschlussfassung über das Baulandmodell durch den MGR - mit der Erstellung eines ersten groben Planungskonzeptes für den voraussichtlichen Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes und anschließender Information der betreffenden Grundstückseigentümer über die Modalitäten des Baulandmodells und einer Abfrage bzgl. ihrer Mitwirkungsbereitschaft.

Nur falls sich die weit überwiegende Zahl der Grundstückseigentümer mit dem vom MGR beschlossenen Verfahren zur Baulandentwicklung grundsätzlich einverstanden erklärt, wird das Verfahren mit den vertraglichen Vereinbarungen und der Bauleitplanung fortgesetzt.

Besteht keine oder kaum Bereitschaft bei den Grundstückseigentümern können die betreffenden Flächen aus dem Flächennutzungsplan wegen mangelnder Realisierungschancen auch herausgenommen werden.

...

### **Baugebiete:**

Aufgrund des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum schlägt die Verwaltung vor, die Flächen Ziegeläcker (im Investoren-Modell, Hösbach-Ort) und An der Maas (Hösbach-Ort), vordringlich in Angriff zu nehmen, danach soweit weiterhin Bedarf besteht, die Flächen Sternberg (OT Wenighösbach) und Bangert (Rottenberg). Die genannten Flächen sind hinsichtlich der relevanten Kriterien, nämlich dem örtlichen Bedarf, Größe, Lage, Eingriff in Natur und Landschaft, Verkehrsanbindung und Erschließungsaufwand, die am besten geeigneten.

Für den Bereich Ziegeläcker liegt uns ein schriftliches Angebot des Grundstückseigentümers vor. Darin wird vorgeschlagen, dass durch den Grundstückseigentümer selbst die Erschließung und die Vermarktung der Grundstücke erfolgt. Voraussetzung dafür ist ein Bebauungsplan, den der Markt Hösbach im Rahmen seiner Planungshoheit erstellen lässt und ein städtebaulicher Vertrag, der eine ordnungsgemäße Erschließung gewährleistet.

Außerdem wäre sicherzustellen, dass eine zeitnahe Vergabe und Bebauung an einen vom Markt Hösbach bestimmten berechtigten Personenkreis im Rahmen unserer noch zu fassenden Vergaberichtlinien erfolgt.

...

### **1. Baulandmodell:**

Der Markt Hösbach beschließt zur Erreichung seiner sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ziele bei der Baugebietsausweisung folgendes Baulandmodell:

1. Der Markt Hösbach verfolgt mit seinem Baulandmodell das Ziel, die einkommensschwächere und weniger begüterte örtliche Bevölkerung – insbesondere Familien - mit angemessenem Wohnraum zu versorgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Städtebauliches Ziel ist es, vor allem Personen den Erwerb eines Bauplatzes zu ermöglichen, die sich auf dem freien Markt schwer tun, einen Bauplatz zur Errichtung eines Eigenheims zu erwerben.

Das Hösbacher Baulandmodell zur Verfolgung des vorgenannten städtebaulichen Ziels ist mit dem Koppelungsverbot (Art. 56 BayVwVfG) vereinbar (BGH, NJW 1999, 208). Eine genaue Definition der Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie der angemessenen Bauplatzgröße erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt.

2. Bei Grundstücken, die im Außenbereich liegen, erwirbt der Markt Hösbach zu einem möglichst frühen Zeitpunkt vorab 60 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff gelegenen privaten Flächen in Form von Miteigentumsanteilen oder Teilflächen.

Als Kaufpreis wird der von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für den voraussichtlichen Zeitpunkt des Grunderwerbs ermittelte Verkehrswert (Bauerwartungsland) bezahlt. Der Erwerb ist vor den Aufstellungsbeschlüssen zu Änderungen der Bauleitpläne zu beurkunden.

Sollte der Verkehrswert so hoch ausfallen, dass eine für den Gemeindehaushalt mindestens kostenneutrale Baulandentwicklung nicht möglich ist, wird der Verkehrswert auf einen angemessenen Kaufpreis herabgesetzt, der die kostenneutrale Baulandentwicklung ermöglicht (residuale Bodenwertermittlung).

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers kann der Markt Hösbach auch einen höheren Flächenanteil erwerben.

3. Gehören einem Grundstückseigentümer sämtliche Grundstücksflächen im voraussichtlichen Planungsumgriff und ist dieser nach Einschätzung der Gemeinde bereit und in der Lage, das Plangebiet innerhalb angemessener Frist zu erschließen und die Parzellen an vom Markt Hösbach benannte Personen zu veräußern, findet das Teilkaufo Modell keine Anwendung. Stattdessen wird die Grundstücksvergabe durch städtebaulichen Vertrag geregelt (Investoren-Modell). Ferner behält sich die Gemeinde vor, Folgekosten durch Folgekostenvertrag zu erheben.
4. Die Erschließungsflächen sind nach Planreife im Rahmen eines erst später abzuschließenden zweiten Vertrages anteilig von den beteiligten Grundstückseigentümern des Plangebietes unentgeltlich aufzubringen. Dies erfolgt im Rahmen der späteren Verteilung der Bauparzellen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.
5. Dem privaten Grundstückseigentümer ist ein Rücktrittsrecht vom Grundstücksverkauf für den Fall einzuräumen, dass die ihm verbleibende Fläche nicht binnen bestimmter Frist von drei Jahren in einem Bebauungsplan als Fläche ausgewiesen wird, die eine Wohnbebauung zulässt.

Hinsichtlich der dem Privaten verbleibenden Fläche wird dieser zum Bau- bzw. zur Veräußerung an einen Bauwilligen binnen drei Jahren verpflichtet. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag vor Entstehung von Baurecht abzuschließen. Die Veräußerung ist ohne Preisbindung und ohne Vorgaben hinsichtlich des Käuferkreises möglich.

6. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung vor Aufstellungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag an den Kosten der Baureifmachung d.h. insbesondere den Planungs-, Gutachten- und Ausgleichsflächenkosten, beteiligt. Die Eigentümer sind auch darauf hinzuweisen, dass sie anteilig an den üblichen Kosten für die Erschließung, d.h. insbesondere der Errichtung der Erschließungsstraße, öffentlichen Wege und Plätze, sowie der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung beteiligt werden.

Das Verfahren (Ablaufplan) zur Umsetzung des wird wie vorgeschlagen gebilligt.

Nur falls sich die weit überwiegende Zahl der Grundstückseigentümer mit dem obengenannten Baulandmodell grundsätzlich einverstanden erklärt, wird das Verfahren mit den vertraglichen Vereinbarungen und der Bauleitplanung fortgesetzt.

Besteht keine oder kaum Bereitschaft bei den Grundstückseigentümern können die betreffenden Flächen aus dem Flächennutzungsplan wegen mangelnder Realisierungschancen auch herausgenommen werden.

Dieses Baulandmodell soll grundsätzlich für alle künftigen Baugebiete angewandt werden.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 20 Nein 1 Anwesend 21 Persönlich beteiligt 0**

## **2. Konkrete Baugebietsentwicklung:**

Aufgrund des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum wird die Fläche Ziegeläcker (im Investoren-Modell, Hösbach-Ort) vordringlich geprüft. Danach - soweit weiterhin Bedarf besteht - die Flächen An der Maas (Hösbach-Ort), Sternberg (OT Wenighösbach) und Bangert (OT Rottenberg).

Für diese weiteren Potentialflächen wird die Verwaltung beauftragt, die Kosten für eine externe Projektabwicklung zu ermitteln.

Die Vergaberichtlinien für die Bauplatzbewerbungen werden zu gegebener Zeit noch beschlossen.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 20 Nein 1 Anwesend 21 Persönlich beteiligt 0**

**Mehrfachbeschluss**