Gemeinde Hohberg
Landkreis Ortenaukreis

Hohberg

Grundsätze für die Entwicklung von Neubaugebieten zur Schaffung von Wohnraum

vom

26.02.2024

Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg hat in seiner Sitzung vom 26.02.2024 die nachfolgenden Grundsätze für die Entwicklung von Neubaugebieten zur Schaffung von Wohnraum beschlossen.
Im Bestreben, effektive und zielgerichtete Wohnraumgestaltung in der Gemeinde zu ermöglichen, wurden die folgenden Grundsätze festgelegt. Die oftmalige Vielzahl an unterschiedlichen Grundstückseigentümern mit divergierenden Vorstellungen führte in der Vergangenheit oft zu langen und komplexen Planungs- und Abstimmungsprozessen. Das Vorgehen erfordert eine umsichtige Koordination und Berücksichtigung aller Interessen, um ein kohärentes und für alle Seiten akzeptables Entwicklungskonzept zu gewährleisten. Die bisherige Praxis, private Baugrundstücke ohne zeitliche Bauverpflichtung zu belassen, hat häufig zu erheblichen Verzögerungen bei der Bebauung geführt. Dies kann in der Folge zur Entstehung von Baulücken in Neubaugebieten über Jahre hinweg führen. In Anbetracht dieser Umstände sollen diese Grundsätze für eine strukturierte und zeitlich gebundene Entwicklung von Neubaugebieten sorgen, um einen zügigen und effizienten Fortschritt bei der Schaffung von Wohnraum zu gewährleisten. Die Gründe für diese Grundsätze liegen insbesondere in der Zeitersparnis, der Verfahrenserleichterung sowie der tatsächlichen Bereitstellung von Bauflächen. Ziel ist es, ein ausgewogenes und effizientes Wachstum in der Gemeinde zu fördern, das allen Beteiligten zugutekommt.
Die Grundsätze begründen keinen Rechtsanspruch gegenüber der Gemeinde Hohberg auf Umsetzung. Sie dienen als interne Handlungsanweisungen und letztendlich sind die Beschlüsse des Gemeinderats maßgeblich und bestimmen die rechtliche und praktische Umsetzung zur Schaffung von Wohnraum.

§ 1
Ankauf von Grundstücken bzw. Grundstücksfläche

(1) Die Gemeinde betreibt einen aktiven Ankauf von privater Grundstücksfläche (Rohbauland/Bauerwartungsland) im jeweiligen Gebiet.

(2) Die Realisierung und Erschließung des Gebietes erfolgt nur, wenn die Gemeinde im Eigentum aller Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen des Plangebiets ist.

(3) Sollte der Ankauf von einzelnen Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen durch die Gemeinde innerhalb des Plangebiets nicht innerhalb eines individuell festgelegten Zeitraums möglich sein, sind stadtplanerisch sinnvolle Möglichkeiten (Verkleinerung/Aussparung des Planbereichs, Ausweisung einer privaten Grünfläche), ohne die bauliche Möglichkeit der einzelnen Grundstücke, zu entwickeln.

§ 2
Kaufpreis für den Ankauf von Grundstücken bzw. Grundstücksfläche

Der Kaufpreis für den Ankauf der privaten Grundstücksfläche als Rohbauland/Bauerwartungsland wird jeweils durch gesonderten Beschluss des Gemeinderats für das entsprechende Gebiet festgesetzt.

§ 3
Rücktrittsrecht vom Grundstücksankauf durch Gemeinde

Die Gemeinde behält sich im Grundstückskaufvertrag
(a) ein zeitlich befristetes Rücktrittsrecht von 2 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags vor, für den Fall, dass nicht alle Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen im jeweiligen Plangebiet erworben werden konnten.
(b) ein zeitlich befristetes Rücktrittsrecht von 2 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags vor, für den Fall, dass das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die sich im Zuge der Bürgerbeteiligung oder der Anhörung der Träger öffentlicher Belange ergeben, nicht zum Abschluss gebracht werden kann oder wenn der Bebauungsplan von der unteren oder höheren Verwaltungsbehörde nicht genehmigt wird oder die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

§ 4
Rückerwerb von Baugrundstücken durch ehemalige Eigentümer

(1) Die Verkäufer des Rohbaulands/Bauerwartungslands, als ehemalige Eigentümer, können
(a) bei einer Größe des veräußerten Grundstücks bzw. -teilfläche von bis zu 2.000 qm innerhalb des Plangebiets einen erschlossenen Bauplatz und
(b) bei einer Größe des veräußerten Grundstücks bzw. -teilfläche über 2.000 qm innerhalb des Plangebiets maximal zwei erschlossene Bauplätze
im künftigen Baugebiet von der Gemeinde zurückkaufen.

(2) Bei mehreren Eigentümern als ursprüngliche Veräußerer des Rohbaulands/Bauerwartungslands, hat bei einem Rückerwerb die Klärung der neuen Eigentumsverhältnisse (z.B. Eigentumsanteil) einvernehmlich durch die Veräußerer zu erfolgen. Eine Übertragung des Rückerwerbsanspruchs des Absatzes 1 auf Dritte „vormalige Nichteigentümer" ist nicht möglich.

(3) Der Kaufpreis für den Rückerwerb eines Bauplatzes bzw. von zwei Bauplätzen wird jeweils durch gesonderten Beschluss des Gemeinderats für das entsprechende Gebiet festgesetzt.

(4) Der Bauplatz bzw. die Bauplätze für den Rückerwerb sollen möglichst im Bereich des eingebrachten veräußerten Grundstücks bzw. Grundstücksteil liegen. Das Bestimmungsrecht über Lage, Größe sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften hat der Gemeinderat.

(5) Wir der Rückerwerbanspruch auf einen oder zwei Bauplätze des Absatzes 1 in Anspruch genommen, muss dieser spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Der notarielle Kaufvertrag muss innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans beurkundet werden. Danach verfällt der Anspruch auf Rückerwerb

§ 5
Bauverpflichtung

(1) Für Erwerber von Bauplätzen nach der „Richtlinie für die Vergabe von Wohnbauplätzen der Gemeinde Hohberg", welche im Vorfeld kein Grundstück bzw. –teilfläche an die Gemeinde veräußerten, gilt eine Bauverpflichtung von 3 Jahren, ein Veräußerungsverbot, eine Präsenzpflicht sowie eine Verpflichtung zur Rückübertragung bei Nichteinhaltung. Die Details sind im jeweiligen notariellen Kaufvertrag zu regeln.

(2) Für Rückerwerber von Bauplätzen gemäß § 4 dieser Grundsätze gilt eine verlängerte Bauverpflichtung von 5 Jahren, eine Präsenzpflicht sowie eine Verpflichtung zur Rückübertragung bei Nichteinhaltung. Die Details sind im jeweiligen notariellen Kaufvertrag zu regeln.

Hohberg, den 26.02.2024

Andreas Heck
Bürgermeister