

Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.09.2021

Sitzung des Gemeinderates am 29.09.2021

öffentlich

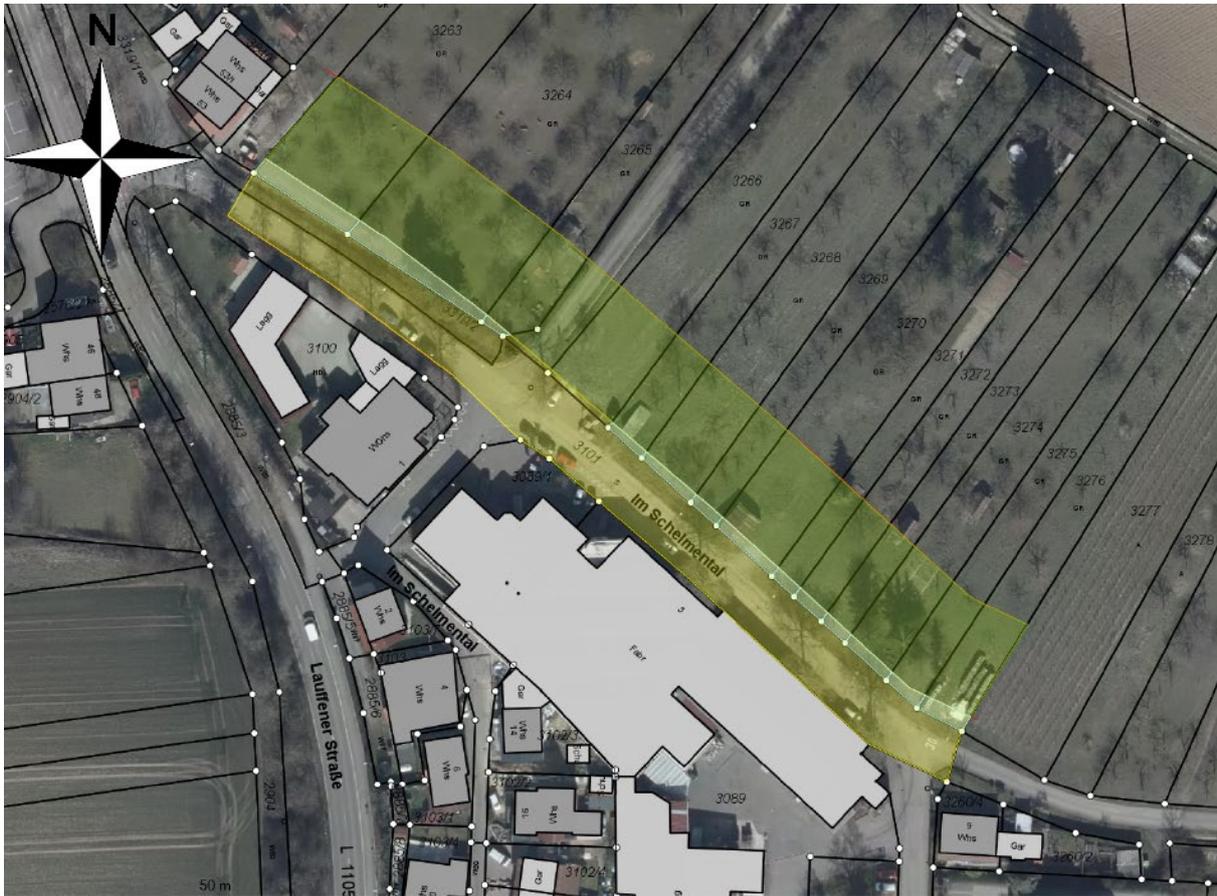
Sitzungsvorlage 107/2021**Mögliche einreihige Bebauung nördlich der bestehenden Straße "Im Schelmental";
Klärung von Grundsatzfragen**Sachverhalt:

Angrenzer der Grundstücke nördlich der Straße Im Schelmental haben angefragt, ob auf deren Grundstücken (teilweise) eine Bebauung ermöglicht werden kann. Dem Gemeinderat ist das aus der Sitzung vom September 2020 bekannt, in welcher vereinbart wurde, dass die Verwaltung die grundsätzliche Frage einer möglichen Entwicklung zu Wohnbaufläche klärt.

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich teilweise in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gartenhausgebiet, teilweise sind sie im Flächennutzungsplan nicht für eine künftige Entwicklung vorgesehen, also unbeplanter Außenbereich.

Dieser formale Planungshintergrund und die bestehende Nutzung großer Teile der besagten Grundstücke als Obstbaumwiesen haben zuletzt eine Entwicklung zur Wohnbaufläche faktisch verhindert.

Durch das vor Kurzem in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz besteht nun die Möglichkeit, unter bestimmten Umständen diese Entwicklung zu erreichen. Diese Möglichkeit ist zeitlich begrenzt.



Die Situation zeigt sich in der Lageplanskizze.

Daraus wird erkennbar, dass es sich um eine Vielzahl von Grundstücken (und Grundstückseigentümern) handelt, die am Verfahren zu beteiligen sind. Es ist absehbar, dass nicht alle Eigentümer, welche Grundstücksfläche in ein eventuelles Verfahren einbringen, einen Bauplatz erhalten können.

Umso wichtiger ist ein transparentes Verfahren in Abstimmung mit allen Grundstückseigentümern und nach Möglichkeit der Ausschluss von Spekulationspotenzial. Diese und weitere wichtige Ziele von Baulandentwicklung können erfahrungsgemäß mit einem Verfahren erreicht werden, wie es von der Gemeinde schon wiederholt bei der Ausweisung von Gewerbefläche praktiziert wurde.

Wesentliche Merkmale des Verfahrens sind folgende:

- Die Gemeinde kauft alle im künftigen Baugebiet liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen auf.
- Zusätzlich zu einem im Kaufvertrag vereinbarten relativ niedrigen Kaufpreis (pro m²) werden alle vorherigen Grundstückseigentümer gleichermaßen am Erlös aus dem Verkauf entstehender Bauplätze beteiligt. Dieser Erlös ergibt sich aus den Verkaufspreisen aller Bauplätze abzüglich aller dem Baugebiet zuzurechnenden Kosten und Ausgaben.
- Ein Bebauungsplanverfahren wird nur dann eingeleitet, wenn sich alle Grundstückseigentümer gleichermaßen und nach gleichen Vereinbarungen beteiligen.
- Abweichend vom bei Gewerbeflächen geübten Vorgehen wird bei Wohnbauflächen den früheren Eigentümern ein vorrangiges Kaufrecht für die entstehenden Bauplätze eingeräumt.
- Der Kaufpreis (pro m²) für alle Bauplätze wird vom Gemeinderat festgesetzt; die Erlöse kommen allen vorherigen Grundstückseigentümern gleichermaßen zugute.
- Ansätze zur Spekulationen sollen dadurch ausgeschlossen werden, dass Bauplätze nur an "Selbstnutzer" verkauft werden.

Weiteres bzw. Genaueres muss der Entwicklung und jeweils noch zu treffenden Festlegungen vorbehalten werden.

Die Entscheidung über die Realisierung trifft – wenn sich die Grundstückseigentümer einig sind - der Gemeinderat.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, gemeinsam mit allen Grundstückseigentümern im in Rede stehenden Bereich zu klären, ob Interesse und Bereitschaft an der Entwicklung zu Wohnbaufläche entsprechend den genannten Grundsätzen besteht.