



GEMEINDE KIRCHLINTELN

<u>Bezeichnung des Gemeinderechts</u>	Gemeinderechtssammlungsnummer: 60.12	
Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung	<input type="checkbox"/>	Erlaßdatum:
	<input checked="" type="checkbox"/>	2. Änderung: 16.11.2015
	<input type="checkbox"/>	Bekanntmachung:
	<input type="checkbox"/>	Neufassung bzw. redaktionelle Zusammenstellung (RZ)
Aktenzeichen: 61/20 10		

Grundsatzbeschluss des Rates vom 28.03.2001, 12.07.2005 und 16.11.2015

zur Bauland- und Gewerbeflächenbereitstellung

1. Grundsatz

Ziel der Bodenpolitik des Rates ist es, den verfügbaren Boden so zu nutzen, dass das öffentliche Wohl ein möglichst hohes Niveau erreicht. Dabei sind soziale, ökologische, städtebauliche und ökonomische Belange in Einklang zu bringen. Das geschieht unter folgenden Aspekten:

- 1.1. Es muss ein angemessener und so weit wie möglich gerechter Planungswertausgleich stattfinden. Das heisst, dass für den Eigentümer wirtschaftliche Anreize bestehen müssen, damit er bereit ist, seinen Boden als Bauland bereitzustellen. Der Eigentümer kann aber nicht davon ausgehen, dass er die Wertsteigerung in voller Höhe abschöpfen kann. In diesem Zusammenhang sind auch Regelungen über den künftigen Endpreis für voll erschlossenes Bauland möglich.

Der Rat behält sich das Recht vor, im Einzelfall auch zum Zwecke der Entwicklung von Bauland in eigener Regie zu einem möglichst frühen Zeitpunkt, nämlich bevor die Wertsteigerung in Erwartung der Planung der Maßnahme einsetzt, zu erwerben. Hierbei können die Alteigentümer in gewissem Maße an den maßnahmebedingten Wertsteigerungen beteiligt werden. Die Realisierung der Baulandentwicklung kann auch auf Dritte übertragen werden.

- 1.2. Der Rat bzw. der Verwaltungsausschuss behält sich vor, im Rahmen städtebaulicher Verträge mit Grundstückseigentümern zu vereinbaren, dass ein Teil der Fläche verbilligt an die ortsansässige Bevölkerung abzugeben ist. Alternativ kann auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Teile der zur Baulandentwicklung anstehenden Flächen durch die Gemeinde zu erwerben und für den vorgenannten Zweck verbilligt abzugeben.

- 1.3. Eine Landschaftszersiedelung und zusätzliche Flächeninanspruchnahme bei der Baulandbereitstellung sind so weit zu reduzieren, dass das Ergebnis nicht kontraproduktiv wirkt. Im Übrigen ist grundsätzlich anzustreben, dass zur Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme Baulücken geschlossen und insbesondere ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz sinnvoll umgenutzt werden ohne die dörflichen Strukturen nachteilig zu verändern.

Ausgehend von den örtlichen Gegebenheiten ist darauf hinzuwirken, dass die Nettobaulandfläche sowohl im Hinblick auf eine möglichst hohe Quote bei der Gewinnung neuen Baulandes als auch aus wirtschaftlicher Sicht möglichst hoch ist. Aus städtebaulicher Sicht ist ebenso zu prüfen, ob im Einzelfalle Grundstücksmindestgrößen im städtebaulichen Vertrag vorgesehen werden sollen.

- 1.4. In den städtebaulichen Verträgen ist darauf hinzuwirken, dass die unbebauten Grundstücke möglichst bald ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung zugeführt werden. Eine zeitliche Beschränkung ist deshalb wichtig, weil das Liegenlassen baureifer Grundstücke dazu führen würde, dass, von der bereitzuhaltenden geschaffenen Infrastruktur einmal abgesehen, bei entsprechender Nachfrage wieder weiteres Bauland geschaffen werden müsste, was wiederum eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bedeuten würde.
- 1.5. Die Förderung erneuerbarer Energien ist ein Anliegen der Gemeinde. Sowohl Solaranlagen als auch Holzhackschnitzelheizungen sind hierbei von besonderem Interesse. Bei der Baulandbereitstellung sind die Voraussetzungen hierfür jeweils im Einzelfall zu prüfen.

2. **Städtebauliche Verträge**

Der Rat entscheidet sich für das Instrument, bei dem die Elemente einer aktiven kommunalen Baulandpolitik mit der weitgehenden Einschaltung Dritter bei der Entwicklung der Flächen kombiniert werden kann. Hier werden städtebauliche Verträge nach §§ 11, 12 und 124 BauGB als geeignet angesehen.

Zwar ist der Inhalt der städtebaulichen Verträge individuell auszugestalten, wesentliche Vertragsbestandteile werden aber wie folgt festgelegt:

- 2.1.1 Die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen geschieht grundsätzlich auf Kosten des Vorhabenträgers. Das gilt auch für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen und für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen. Zu den Aufgaben des Vorhabenträgers können auch die Vorbereitung der Abwägung und die technische Durchführung der Bürgerbeteiligung gehören.
- 2.1.2 Zur Förderung der Innenentwicklung (Ziff. 1.3) geschieht die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe grundsätzlich auf Kosten der Gemeinde Kirchlinteln. Als besondere städtebauliche Gründe sind vor allem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für
- eine Innen-/Nachverdichtung,
 - eine Um-/Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz (innerhalb der geschlossenen Ortslage),
 - ein Bauen in zweiter Reihe oder

- eine kleinteilige, innerörtliche „Flurbereinigung“ durch Zusammenlegen von Grundstücksteilflächen zur Schaffung von Bauflächen anzusehen.
- 2.2. Es ist das Interesse der Gemeinde, dass die Grundstücke möglichst bald der tatsächlich im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden. Grundsätzlich sollte dieses Ziel innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erreicht sein. Nur in Ausnahmefällen kann hiervon einvernehmlich mit dem Vorhabenträger abgewichen werden.
- 2.3. Bei entsprechendem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an finanzierbarem Bauland kann die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. den Erlass einer Satzung nach § 34 BauGB davon abhängig machen, dass die Grundstückseigentümer für ein genau zu kennzeichnendes Grundstück ein notariell beurkundetes Ankaufsrecht zu einem besonders zu vereinbarenden Kaufpreis, der deutlich unter dem Verkehrswert liegen muß, gewähren, das durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch abgesichert ist. Die Gemeinde übt das Ankaufsrecht nur dann aus, wenn der Grundstückseigentümer an einen Auswärtigen verkaufen möchte.
- Die Eigentümer verpflichten sich weiterhin, genau zu bezeichnende Grundstücke innerhalb von 10 Jahren nach dem Inkrafttreten des Bauleitplanes an die ortsansässige Bevölkerung zu veräußern. Ortsansässig ist, wer zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages mindestens seit einem Jahr seinen ersten Wohnsitz in der Gemeinde hat. Als ortsansässig gilt auch, wer bis zum vorgenannten Zeitpunkt seinen 1. Wohnsitz überwiegend in der Gemeinde gehabt hat.
- Die Gemeinde behält sich im Einzelfall das Recht vor, ein dinglich zu sicherndes Vorkaufsrecht für den Fall des Weiterverkaufs an auswärtige Dritte zu vereinbaren.
- 2.4. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Im Rahmen des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist anzustreben, dass die Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger auf dessen Kosten durchgeführt werden. Das gilt auch für die funktionsgerechte Unterhaltung.
- 2.5. Die Gemeinde behält sich vor, gegebenenfalls im Sinne von § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Übernahme von Folgekosten im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.
- 2.6 Die Entwicklung von Gewerbeflächen erfolgt ebenfalls mit privaten Erschließungsträgern.
Bei der Vermarktung von Gewerbeflächen ist der Verwaltungsausschuss zu beteiligen bzw. hat bei der Vergabe mit zu entscheiden.