

Gemeinde Bisingen



Bauland – Richtlinien

Der Rat der Gemeinde Bisingen hat in seiner Sitzung vom 23.09.2021 die nachstehenden Grundsätze für die Baulandpolitik in der Gemeinde Bisingen beschlossen:

Präambel

Ziel der Gemeinde Bisingen ist u.a. die Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Wohnstandort. Um insbesondere dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, sollen diese Richtlinien dazu dienen, attraktive Wohnbauland-Angebote für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere für Familien mit Kindern, zu schaffen und darüber hinaus einen Anreiz für den Zuzug nach Bisingen geben.

§ 1

Grundsätzliche Baulandpolitik in der Gemeinde Bisingen

Die Gemeinde Bisingen wird einen Schwerpunkt ihrer Baulandpolitik auf die Schließung innerörtlicher Baulücken und von Baulücken im beplanten Innenbereich legen, ferner auf die Vermarktung der bereits durch Bebauungspläne gesicherten kommunalen Baugebiete.

§ 2

Erwerb von Grundstücken in kommunalen Baugebieten

- (1) Die Gemeinde Bisingen kann bei zukünftigen vorzunehmenden Baulandausweisungen vorzugsweise kommunales Bauland anbieten, um auf die Preisgestaltung und Verteilung des Baulandes Einfluss nehmen zu können.
- (2) Bei dem Erwerb, der Vermarktung und der Erschließung von kommunalem Bauland kann sich die Gemeinde Bisingen Dritter bedienen, mit denen dann für das einzelne kommunale Baugebiet entsprechende Verträge abgeschlossen werden, sofern die Vermarktung und Erschließung nicht durch die Gemeinde Bisingen in eigener Regie erfolgt.

- (3) Verkaufswillige Grundstückseigentümer/innen haben notarielle Kaufvertragsangebote vorzulegen, bzw. sind mit verkaufswilligen Grundstückseigentümern/innen im Falle des Rückkaufanspruchs notarielle Kaufvertragsangebote abzuschließen, bevor eine Ausweisung von kommunalem Bauland erfolgt.
- (4) Die Vertragsinhalte sind im jeweiligen Einzelfall festzulegen, insbesondere die Regelungen hinsichtlich des Rückkaufes von Grundstücken (grundsätzlich max. 10 % der eingebrachten Bruttofläche).

§ 3

Kalkulation des Verkaufspreises

- (1) Der Verkaufspreis für die Nettobaulandflächen wird nach kaufmännischen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung sämtlicher Aufwendungen kalkuliert. (z. B. Grunderwerbskosten, Grunderwerbsnebenkosten, Steuern und Abgaben, Vermessungskosten, Erschließungsaufwand nach dem Baugesetzbuch sowie Aufwendungen nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz, sonstige Kosten, Vergütungen für die Beauftragung eines Dritten zur Abwicklung des Erwerbes, der Vermarktung und der Erschließung, Finanzierungskosten und Zinsen, Planungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen usw.)
- (2) Eine Differenzierung des Verkaufspreises soll ausschließlich nach der Wertigkeit der Grundstücke hinsichtlich der Lage innerhalb des Baugebietes, des Zuschnittes sowie der baulichen Nutzung zulässig sein.

§ 4

Vergaberichtlinie für gemeindeeigene Baugrundstücke (Kommunales Bauland)

Ein gemeindeeigenes Baugrundstück, das als kommunales Bauland ausgewiesen ist, kann unter Beachtung nachfolgender Grundsätze erworben werden:

- (1) Die Verwaltung wird beauftragt, allein oder in Abstimmung mit beauftragten Dritten, die kommunalen Baulandflächen zu veräußern.
- (2) Jede/r Bewerber/in kann grundsätzlich nur ein Grundstück je Baugebiet erwerben.
- (3) Die Vergabe von Grundstücken hat grundsätzlich nach Eingang der Bewerbung/Interessensbekundung unter Berücksichtigung nachfolgender Kriterien zu erfolgen:
 - a) Eigennutzung bei Einfamilienhäusern wird priorisiert.
 - b) Bevorzugt werden zunächst Bewerber/innen, die Einwohner/innen und/oder Bürger/innen in Bispingen sind oder in Bispingen einen Arbeitsplatz haben.

- (4) Der Verwaltungsausschuss ist regelmäßig über den Stand zu unterrichten und hat über evtl. Ausnahmen zu entscheiden.
- (5) In den Grundstücksverträgen ist den Bewerbern/innen ein Baugebot aufzuerlegen, dass 3 Jahre nach Erwerb des Grundstückes wirksam wird. Ausgenommen hiervon sind die Eigentümer/innen der Grundstücke, die ein vertraglich vereinbartes Rückübertragungsrecht ihrer ehemaligen Grundstücke besitzen und wo das Baugebot erst dann wirksam wird, wenn die Eigentümer diese Grundstücke an Personen veräußern, die nicht, oder über den 2. Grad hinaus mit ihnen verwandt sind.
- (6) In die Verträge ist eine Klausel aufzunehmen, die der Gemeinde ein Rückübertragungsrecht einräumt für den Fall, dass der/die spätere Grundstückseigentümer/in dem Baugebot trotz schriftlicher Aufforderung nicht Folge leistet, bzw. er/sie das Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren unbebaut weiterveräußern will.
- (7) Vertraglich festzuhalten ist, dass im Falle der Rückabwicklung des Vertrages die Gemeinde lediglich den im Zeitpunkt des Kaufes des Grundstückes vereinbarten Gesamtpreis zahlt.
- (8) In den Verträgen ist den zukünftigen Grundstückseigentümern/innen eine Verpflichtung zur Pflege der Grünflächen im öffentlichen Bereich aufzuerlegen.
- (9) Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

§ 5 Inkrafttreten

Vorstehende Richtlinien treten am Tage nach ihrer Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Bispingen in Kraft und gelten für sämtliche Vergaben von kommunalem Bauland, welche bis dahin nicht rechtskräftig abgeschlossen sind. Gleichzeitig treten die Bauland – Richtlinien der Gemeinde Bispingen vom 06.09.2012 außer Kraft.

Bispingen, den 24.09.2021

Der Bürgermeister

L.S.

gez. Dr. Jens Bülthuis