

# BESCHLÜSSE DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

am Donnerstag, 16.11.2017, im Sitzungssaal des Rathauses

**Zur allgemeinen Information werden nachfolgend die gefassten Beschlüsse (öffentlicher Teil) der vorgenannten Sitzung auszugsweise abgedruckt. Die Veröffentlichung ersetzt nicht den im Einzelfall erforderlichen Vollzug.**

## **1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 19.10.2017**

Die öffentliche Niederschrift wird genehmigt.

## **2 Vorstellung des neuen Imagefilmes: Hösbach - Ein bevorzugter Ort zum Leben und Arbeiten**

Der Imagetrailer wurde zur Kenntnis genommen.

## **3 Hösbacher Baulandmodell: Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung und weiteres Vorgehen**

### **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 Bauplatz-größe 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 Teilkauftsmodell 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 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.

## **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 Rotenberg).

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 beschlos-

sen.

**4      Bebauungs- und Grünordnungsplan Östlich der Haibacher Straße;  
hier: Aufstellungsbeschluss Änderung 2**

---

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung 2 (Allgemeines Wohngebiet statt Mischgebiet) des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Östlich der Haibacher Straße“ im OT Winzenhohl, Franz-Völker-Straße, Grundstücke Fl.Nr. 576/33, 576/34 und 576/35 wird beschlossen.

Das Planungsbüro Richter/Schäffner, Aschaffenburg wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erstellen.

Die Antragsteller haben die Planungs- und sonstigen Kosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen.

Michael Baumann  
Erster Bürgermeister