

	<b>ANFRAGE</b> <b>Gemeindevertretung</b>	
	<b>Anfragen-Nr.:</b> AF/0078/2016-2021	<b>Anfragenbearbeitung:</b> Denise Engert
<b>Aktenzeichen:</b> FD I/1 020/70-7	<b>Anfragedatum:</b> 08.12.2018	<b>Eingang am:</b> 08.12.2018

### Details zu unbebauten Grundstücken

#### **Anfragensteller:**

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

#### Frage:

Die Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen vom 11.10.2018 wurde mit zwei Aufstellungen am 14.11.2018 beantwortet. Nach diesen Aufstellungen gibt es unbebaute Grundstücke

- innerhalb eines Bebauungsplans in der Größenordnung von 75.878 Quadratmeter und
- innerhalb bebauter Ortsteile in der Größenordnung von 15.640 Quadratmeter.

Das jetzt vorliegende Wohnflächenkonzept sieht überwiegend Bebauungen im Außenbereich der Gemeinde vor und die Umsetzung kann möglicherweise noch Jahrzehnte dauern. Dagegen könnte eine Bebauung der zurzeit unbebauten Grundstücke kurzfristig erfolgen.

1. Welche dieser unbebauten Grundstücke aus den Aufstellungen befinden sich im Besitz der Gemeinde und welche Grundstücke befinden sich im Besitz von öffentlichen Trägern (Bund, Land, Kirchen etc.)?
2. Für welche Grundstücke innerhalb eines Bebauungsplans waren Fristen für die Bebauung angegeben? Wir bitten, ggf. auch den Ablauf der jeweiligen Fristen zu benennen.
3. Welche Möglichkeiten bestehen aus Sicht des Gemeindevorstandes für die Gemeinde Niedernhausen, damit die hohe Quadratmeterzahl der unbebauten Grundstücke ganz oder teilweise einer zeitnahen Bebauung zugeführt werden kann?
4. Kann die Gemeinde Niedernhausen den Besitzern beispielsweise eine Frist zur Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen?
5. Kann dazu auch der § 176 (Baugebot) des Baugesetzbuches (BauGB) angewendet werden?

Antwort:

Zu 1.

Es handelt sich mit Ausnahme der gemeindeeigenen Grundstücke Wiesbadener Str. 2 und Oberjosbach, Bohnheck 14 ausschließlich um Privatflächen. Land und Bund verfügen, von Verkehrsflächen abgesehen, im Gemeindegebiet über keinen nennenswerten Grundbesitz.

Zu 2.

Es existieren keine Fristvorgaben. Dies ist in der Regel nur auf privatrechtlicher Basis bei der Veräußerung von Fläche von der Gemeinde an private Erwerber im Rahmen des Kaufvertrags zu vereinbaren. Die Erwerber der von der Gemeinde in früheren Jahren verkauften Flächen haben sich nach Kenntnisstand der Verwaltung an die entsprechenden Fristvorgaben gehalten.

Der Käufer des gemeindlichen Grundstücks Zur Steinritz 63, der die Fläche im Sommer 2018 erworben hat, muss eine Frist zur Fertigstellung des Rohbaus (3 Jahre) und Bezugsfertigkeit (5 Jahre) beachten. Ansonsten greift das vereinbarte Wiederkaufsrecht der Gemeinde.

Diese Fristen werden auch bei den künftigen Kaufverträgen im Baugebiet „Farnwiese“ vertraglich vereinbart.

Zu 3.

Es gibt hier leider kaum Eingriffsmöglichkeiten, da es der Entscheidung des einzelnen Grundstückseigentümers überlassen ist, ob er sein Grundstück bebaut oder an Bauinteressenten veräußert. Eine mögliche Katalysatorwirkung könnte durch Einführung einer sogenannten Grundsteuer C auf unbebaute, aber baureife Grundstücke erreicht werden. Hierzu gibt es auf Bundesebene Überlegungen.

Zu 4.

Dies ist nur im Rahmen eines Baugebotes grundsätzlich möglich, siehe unten.

Zu 5.

Sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes als auch im unbeplanten Innenbereich kann die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich ein Baugebot nach § 176 BauGB erlassen. Dies ist auch ausdrücklich zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung zulässig.

Allerdings ist ein Baugebot ausgeschlossen, wenn nach objektiven Maßstäben eine Unwirtschaftlichkeit aus der Perspektive des Grundstückseigentümers anzunehmen ist. Der entsprechende Nachweis hierfür ist sehr aufwändig.

Es dürfte ersichtlich sein, dass der Erlass eines Baugebotes ganz erheblich in die private Handlungsfreiheit des betreffenden Grundstückseigentümers eingreift. Die Wahrscheinlichkeit eines Rechtsstreits ist daher auch sehr hoch.

Aufgrund des äußerst großen Verwaltungsaufwandes sowie auch wegen der Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes wird in der Praxis das Baugebot nur an exponierten Stellen angewendet, die für die städtebauliche Entwicklung von herausragender Bedeutung sind.

Dennoch handelt es sich beim Baugebot um ein Instrument zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, dessen Einsatz jedenfalls bei exponierten Grundstücken zu prüfen ist. Für die hier in Rede stehende kurzfristige Schaffung von Wohnraum innerhalb der bebauten Ortsteile hingegen ist das Baugebot kein geeignetes Mittel.

Niedernhausen, den 7. Januar 2019