



## Richtlinien der Gemeinde Bischoffen für die

### 1. Bauleitplanung, Bodenordnung und Erschließung von Baugebieten

### 2. Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken

(Stand: 5. Änderung vom 02.05.2022)

Die Bauleitplanung als eine zentrale Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde soll

- die städtebauliche (gemeindliche) Entwicklung ordnen,
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Grund und Boden sind nicht vermehrbar.

Das Wirtschaftsgut und der volkswirtschaftliche Faktor „Bauland“ wird knapper.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bischoffen hat in ihrer Sitzung am 2. Mai 2022 folgende Änderung der

### Richtlinien

beschlossen:

#### 1. Bauleitplanung, Bodenordnung und Erschließung

1.1 Bebauungspläne sollen nur dann aufgestellt, sowie Baulandumlegungsverfahren und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden, wenn

a) in Wohn- und Mischgebieten mindestens 70 %

b) in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten mindestens 80 %

der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gesamtfläche der bebaubaren Grundstücke der Verfügungsgewalt der Gemeinde (gemeindliches Eigentum und

private Flächen, die mit einer Rückauffassungsvormerkung belastet werden) unterliegt.

Die Grundstücksflächen der Baulandumlegungseteiligten mit ausreichendem Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstückes werden in die vorgenannten Prozentsätze einbezogen, wenn aufgrund einer schriftlichen Erklärung die Wohngrundstücke innerhalb von 3 Jahren mit einem Wohnhaus (mindestens Rohbau) bebaut oder Gewerbegrundstücke innerhalb von 5 Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt werden sollen.

- 1.2 In den Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, mit welchen Bebauungsplan-Festsetzungen gem. § 9 BauGB unter Berücksichtigung und zur Erfüllung der Bodenschutzklausel eine verdichtete Bebauung erreicht werden kann.

Festsetzungsmöglichkeiten sind z. B.

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB (Geschoßflächenzahl oder Geschoßfläche als Mindest- und Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß oder als zwingende Festsetzung),
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB (offene oder geschlossene Bauweise, nur Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig),
- Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB.

- 1.3 In den Baulandumlegungsverfahren ist aufgrund der gesetzlichen Forderung (§ 59 BauGB) und als Anreiz für die privaten Eigentümer, ihre Grundstücke an die Gemeinde zu verkaufen, der für das jeweilige Baugebiet vom Gutachterausschuss ermittelte Verkehrswert anzuwenden.

Die Verfahrensbeteiligten, die ihre Grundstücke an die Gemeinde verkaufen, sind bei einem späteren Antrag auf Erwerb eines gemeindeeigenen Baugrundstückes bevorrechtigt zu berücksichtigen. Die Bauverpflichtung mit Einräumung des Rückkaufrechtes ist zu übernehmen.

- 1.4 Der Gemeindevorstand hat die vorgenannten Richtlinien in folgenden Verfahrensschritten anzuwenden:

- 1.4.1 Die Eigentümer, deren Grundstücke nach der Darstellung im Flächennutzungsplan im Bauerwartungsgebiet oder bei einem Parallelverfahren im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind auf diese Richtlinien schriftlich hinzuweisen. Als Rücklauf ist von den Grundstückseigentümern eine Absichtserklärung zu unterzeichnen, in der sie ihre Bereitschaft zum Grundstücksverkauf an die Gemeinde, die Übernahme einer Bauverpflichtung mit Einräumung eines Ankaufsrechtes oder den beabsichtigten Bau eines eigenen Wohnhauses in x Jahren (Jahresangabe oder Zeitraum) mitteilen.
- 1.4.2 Der Gemeindevorstand wertet die Erklärungen der Eigentümer aus und entscheidet, ob der Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan empfohlen wird oder ob das geplante Baugebiet aufgegeben bzw. zurückgestellt wird.
- 1.4.3 Nach dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürger- und Eigentümerversammlung der Vorentwurf bzw. – wenn möglich – Alternativplanungen erörtert.
- Mit dem Hinweis auf diese Richtlinien ist ein Eigentümern zu erklären, dass die Bauleitplanung nur weitergeführt und abgeschlossen wird, wenn die Voraussetzungen gem. Ziff. 1.1 dieser Richtlinien erfüllt werden. Die Eigentümererklärungen (siehe Ziff. 1.4.1) sind zu aktualisieren.
- 1.4.4 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) oder die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wird durchgeführt, wenn die Gemeindevertretung nach Auswertung der aktualisierten Eigentümererklärungen und unter Berücksichtigung der Vorschläge von Bürgern und Ortsbeirat sowie der Empfehlungen von Gemeindevorstand und Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Vorentwurfs-/Entwurfs-Planung bzw. einer Planungsvariante zugestimmt hat.
- 1.4.5 Sobald die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange oder die öffentliche Auslegung abgeschlossen ist und keine Bedenken gegen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgebracht wurden, ist das Baulandumlegungsverfahren einzuleiten.

- 1.4.6 Im Baulandumlegungsverfahren wird mit den beteiligten Grundstückseigentümern über den Erwerb des Rohbaulandes und die Übernahme von Bauverpflichtungen mit Bewilligung des Ankaufsrechtes verhandelt. Nach Feststellung des prozentualen Flächenanteils, der der Verfügungsgewalt der Gemeinde unterliegt, entscheidet die Gemeindevertretung über die Einstellung oder Weiterführung des Bauleitplanverfahrens. Wird das Bauleitplanverfahren nicht weitergeführt, ist auch das Baulandumlegungsverfahren einzustellen.
- 1.4.7 Wird das Bebauungsplanverfahren bis zur Rechtskraft weitergeführt, so ist auch das Baulandumlegungsverfahren rechtskräftig abzuschließen und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

## **2. Vergabe gemeindeeigener Baugrundstücke**

### 2.1 Grundsätzliches

- 2.1.1 Es sind stets Personen männlichen, weiblichen und diversen Geschlechts gleichermaßen gemeint; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet.
- 2.1.2 Die Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird.
- 2.1.3 Diese Vergaberichtlinien finden grundsätzlich nur Anwendung für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen, sofern die Nachfrage nach Baugrundstücken das Angebot der zur Verfügung stehenden Bauplätze übersteigt oder sich mehrere Bewerber um ein Baugrundstück bewerben.
- 2.1.4 Natürliche Personen müssen das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- 2.1.5 Es erfolgt keine Veräußerung von Baugrundstücken an Bewerber, die zum Stichtag der Bewerbung bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines nachweislich bebaubaren Grundstückes im Gemeindegebiet sind.

Ausnahme:

Bewerber, die bereits Eigentümer eines nachweislich bebaubaren Grundstückes im Gemeindegebiet sind und dieses zur Finanzierung veräußern, können am Vergabeverfahren teilnehmen. In diesem Fall muss das bebaubare Grundstück innerhalb von 12 Monaten ab Beurkundung des Kaufvertrages für das zu vergebende Baugrundstück nachweislich veräußert und eine Bauverpflichtung gemäß dieser Richtlinie eingetragen werden. Die Verkaufsabsicht ist bereits in den Bewerbungsunterlagen anzugeben.

Sollte eine Veräußerung nicht stattfinden, erfolgt eine Rückabwicklung des Kaufvertrages durch die Gemeinde Bischoffen und zu Lasten des Käufers.

2.1.6 Das kommunale Bauplatzvergabeverfahren nach dieser Richtlinie startet mit Beschluss des Gemeindevorstandes. Vorher können Interessenten sich in der Interessentenliste registrieren lassen. Der Beschluss wird auf der Homepage und im Mitteilungsblatt bekannt gemacht und die Interessenten auf der Interessentenliste per E-Mail hierüber informiert.

Bauplatzinteressenten können sich im Anschluss an die Veröffentlichung - mit Angabe des Wunschgrundstückes - um geeignete Baugrundstücke im ausgelobten Baugebiet bewerben.

Die Gemeinde Bischoffen stellt auf der Homepage die Bewerbungsunterlagen für die betreffenden Baugebiete ein.

2.1.7 Durch die Interessenten sind bis zu zwei „Wunschgrundstücke“ zu benennen.

2.1.8 Die Bewerbungsunterlagen sind bis zum festgelegten Stichtag bei dem Gemeindevorstand der Gemeinde Bischoffen, Schulstraße 23, 35649 Bischoffen einzureichen. Verspätet oder nicht vollständige eingereichte Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

2.1.9 Nachweisliche Falschangaben in der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren bzw. zur vollständigen Rückabwicklung des Kaufvertrages auf Kosten des Bewerbers.

2.1.10 Die Gemeinde Bischoffen vergibt die Bauplätze gemäß dem nachfolgenden Punktesystem.

2.1.11 Die Vergabe der Bauplätze erfolgt förmlich durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bischoffen durch Empfehlung des Gemeindevorstandes.

2.1.12 Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bauplatzbewerber nach dem Punktsystem ist der Zeitpunkt des Bewerbungstichtages maßgebend.

2.1.13 In besonderen Härtefällen (z. B. bei Pflege von Angehörigen mit erstem Wohnsitz in Bischoffen) kann von der Richtlinie abgewichen werden; Einzelfallentscheidungen sind grundsätzlich möglich und durch den Gemeindevorstand vorzuschlagen.

2.1.14 Wohnbaugrundstücke sind vorrangig an Bauinteressenten zu verkaufen, die in einem Baulandumlegungsverfahren (Baugebiete aller Art) ihre Grundstücke an die Gemeinde veräußert haben.

## 2.2 Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Wohnbaugrundstücke werden mit 3-jähriger Bauverpflichtung (mindestens Rohbau) und die Gewerbegrundstücke mit 5-jähriger Verpflichtung zur Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verkauft. Die Bauverpflichtung endet nach 30 Jahren. Mit der Bau- und Nutzungsverpflichtung ist ein Rückkaufsrecht durch Eintragung einer Rückkaufsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Eine Weiterveräußerung der unbebauten Flächen durch den Erwerber ist ausgeschlossen.

## 2.3 Punktgleichheit von Bewerbern

Sofern im Auswahlverfahren Punktgleichheit von Bewerbern besteht, werden folgende zusätzliche Kriterien in der nachfolgenden Reihenfolge bewertet:

1. Entscheidungskriterium: Dauer des Hauptwohnsitzes des Bewerbers innerhalb der Gemeinde
2. Entscheidungskriterium: Aktive Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr
3. Entscheidungskriterium: Anzahl der unterhaltspflichtigen Kinder,
4. Entscheidungskriterium: Eingang;
5. Entscheidungskriterium: Losverfahren.

## 2.4 Mehrere Bewerber für Wunschgrundstücke

Bewerben sich mehrere Bewerber auf ein Wunschgrundstück, so erhält der Bewerber den Zuschlag, welcher die höchste Punktzahl im Vergabeverfahren erreicht hat.

Bei Punktgleichheit werden die in 2.3 genannten Entscheidungskriterien herangezogen.

## 2.5 Vergabekriterien

2.5.1 Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt auf der Grundlage des nachstehenden Punktesystems. Pro Kaufantrag werden die Punkte in den Kategorien 3 - 9 nur einmal vergeben:

1.	Grundpunktzahl	pro Person über 18 Jahren (ohne Kindergeldbezug)	1 Punkt
		zusätzlich pro Kind	2 Punkte
(Kinder im Sinne dieser Richtlinie sind steuerlich zu berücksichtigende Kinder im eigenen Haushalt bis zum Ende des Kindergeldbezuges)			
2.	Bewerber (m/w/d) mit Schwerbehinderung ab 50 GdB		1 Punkt
3.	Bewerber (m/w/d) mit Hauptwohnung und Arbeitsstätte in der Gemeinde Bischoffen		7 Punkte
4.	Bewerber (m/w/d) mit Arbeitsstätte in der Gemeinde Bischoffen ohne 1. Wohnsitz		5 Punkte
5.	Bewerber (m/w/d) mit Hauptwohnung in der Gemeinde Bischoffen u. Arbeitsstätte außerhalb		6 Punkte
6.	Bewerber (m/w/d) mit einer aktiven Mitgliedschaft in einer Freiwilligen Feuerwehr		3 Punkte
7.	Bewerber (m/w/d) ohne Wohneigentum bzw. ohne eigenes bebaubares Grundstück		5 Punkte
8	Ortsbezugsriterien mit früherem und oder Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bischoffen:		
	Mindestens 5 Jahre		2 Punkte
	Mindestens 10 Jahre		4 Punkte
	Mindestens 15 Jahre		6 Punkte
9.	Bewerber die bei vorherigen Bauplatzvergabeverfahren der Gemeinde Bischoffen nicht berücksichtigt wurden:		
	1 Nichtberücksichtigung		2 Punkte
	2 Nichtberücksichtigungen zusätzlich		2 Punkte
	3 oder mehr Nichtberücksichtigungen zusätzlich		2 Punkte max. 6 Punkte

2.5.2 Treffen auf die Bewerber (m/w/d) mehrere Voraussetzungen zu, findet eine Addition der Punkte statt.

Diese 5. Änderung der Richtlinien der Gemeinde Bischoffen für die  
 1. Bauleitplanung, Bodenordnung und Erschließung von Baugebieten  
 2. Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken tritt am Tage nach ihrer  
 Bekanntmachung in Kraft.

Bischoffen, den 02.05.2022

Der Gemeindevorstand  
 der Gemeinde Bischoffen

Venohr, Bürgermeister

Hinweis:

Richtlinien (Urfassung)	vom	<b><u>14.03.1994</u></b>
	veröffentlicht am	<b><u>25.03.1994</u></b>
	in Kraft getreten am	<b><u>26.03.1994</u></b>
1. Änderung	vom	<b><u>16.12.1996</u></b>
	veröffentlicht am	<b><u>31.01.1997</u></b>
	in Kraft getreten am	<b><u>01.02.1997</u></b>
2. Änderung	vom	<b><u>09.11.1998</u></b>
	veröffentlicht am	<b><u>20.11.1998</u></b>
	in Kraft getreten am	<b><u>21.11.1998</u></b>
3. Änderung	vom	<b><u>04.05.2009</u></b>
	veröffentlicht am	<b><u>22.05.2009</u></b>
	in Kraft getreten am	<b><u>23.05.2009</u></b>
4. Änderung	vom	<b><u>24.04.2017</u></b>
	veröffentlicht am	<b><u>26.05.2017</u></b>
	in Kraft getreten am	<b><u>27.05.2017</u></b>



4. Änderung	vom	<u>24.04.2017</u>
	veröffentlicht am	<u>26.05.2017</u>
	in Kraft getreten am	<u>27.05.2017</u>
5. Änderung	vom	<u>02.05.2022</u>
	veröffentlicht am	<u>06.05.2022</u>
	in Kraft getreten am	<u>07.05.2022</u>

Ggf. vorstehende Änderungen wurden vollständig in die Richtlinien eingearbeitet.

Bischoffen, den 02.05.2022



Venohr  
-Bürgermeister-