

Gemeinde Münsterdorf
– Der Bürgermeister –



Bürgermeister
Jörg Unganz
Mühlenstraße 4
25587 Münsterdorf
☎ 04821 – 877 55

Gemeinde Münsterdorf, Mühlenstraße 4, 25587 Münsterdorf

An alle Adressen
aus der Interessenten-Liste

Verwaltung: Amt Breitenburg
Osterholz 5, 25524 Breitenburg
Tel.: 04828 – 99 00
Fax: 04828 – 99 0 99
doris.damman@amt-breiten-
burg.de
www.amt-breitenburg.de

Münsterdorf, den 22.02.2022

Baugebiet Osterstraße – es geht los!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben sich auf der Liste der Interessenten für ein Grundstück in unserem Neubaugebiet Osterstraße eintragen lassen – zusammen mit über 200 anderen. Mit diesem Schreiben wollen wir Sie über den Stand der Dinge informieren und fragen, ob Sie immer noch in Münsterdorf bauen wollen. Das heißt: Wenn Sie sich anders orientiert haben, müssen Sie das nun Folgende nicht lesen.

Stand der Dinge

Am 7. Dezember 2021 hat die Gemeindevertretung endlich den Bebauungsplan 24, „Osterstraße“, verabschieden können. Es hat sehr lange gedauert, bis wir alle Stolpersteine beseitigt hatten; wir haben uns mit der Archäologie, dem Abwasser und anderen Themen über Gebühr beschäftigen müssen. Es ist wirklich alles erledigt – bis auf den Straßennamen. Da konnte sich die Gemeindevertretung noch nicht entscheiden.

Nun beginnen demnächst die Erschließungsarbeiten: Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtung und Bepflanzung. Und der Verkauf der Grundstücke startet.

Schritt 1

Wenn Sie nach wie vor an einem Grundstück interessiert sind, müssen Sie sich bitte

bis zum 24. März 2022

(Posteingang, Mail oder Brief an die Amtsverwaltung.
Adressen siehe oben)

mit dem Antwortbogen bei uns melden. An dem Tag wird die Interessentenliste geschlossen.

Alle Vorschriften und sog. Hinweise zum Baugebiet und worauf Sie bzw. Ihr Architekt oder Hausbauer achten müssen, steht in den Unterlagen, die wir Ihnen auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt haben. Das sind u. a. die Themen Archäologie, Landwirtschaftliche Emissionen, Erdfallgebiet, Gestaltung der Vorgärten etc. www.muensterdorf.de.

Wichtige Informationen zum Kaufvertrag und zu den Grundstücken finden Sie weiter unten im Text.



Schritt 2

Zwei Tage nach dem Einsendeschluss, am Sonnabend, dem 26. März 2022 um 10:00 Uhr, findet die Verlosung der Zugriffsrechte auf eine Parzelle statt.

In der Amtsverwaltung Breitenburg kommen Gemeindevertreter, Mitarbeiter der Verwaltung und ein Team von Notarin Schlatter, Itzehoe, zusammen. Die kleine Versammlung ist nicht öffentlich. Notarin Schlatter wird das Verfahrensergebnis protokollieren und beurkunden, das Protokoll steht am Dienstag, dem 29. März, auf unserer Internetseite zur Verfügung.

Die Bewerbungen mit den Antwortbögen werden fortlaufend nummeriert, von den Nummern werden Lose gefertigt. Nach der Ziehung aller Lose haben wir eine Reihenfolge, wer von Ihnen das erste, zweite etc. Zugriffsrecht auf eine Parzelle hat.

Nehmen wir an, das erste gezogene Los hat die Nr. 42 und Bewerber Nr. 42 ist Frau Mustermann. Frau Mustermann bekommt am Dienstag, 29. März 2022, eine Mail mit der Aufforderung, sich eine Parzelle auszusuchen. Parallel dazu bekommt sie vom Bürgermeister auch einen Anruf: „Sie haben Post“. Nach dem erfolgreichen Anruf hat Frau Mustermann 48 Stunden Zeit, ihre Parzellenwahl der Amtsverwaltung per Mail mitzuteilen: [doris.dammann\(at\)amt-breitenburg.de](mailto:doris.dammann(at)amt-breitenburg.de). Sollte sie das nicht tun, verfällt ihr Los. Danach ist das zweite Los dran, bekommt eine Mail, einen Anruf und 48 Stunden Zeit. Und so geht es weiter, bis alle Parzellen vergeben sind. In der Mail und auf unserer Internetseite ist vermerkt, welche Parzellen bereits vergeben sind.

Ja, das wird im günstigsten Fall etwas über einen Monat dauern, bis wir alle Parzellen vergeben haben. Aber viele von Ihnen warten schon sehr lang auf den Verkauf, da wollen wir Sie jetzt nicht hetzen.

Wenn Bewerber zurücktreten, also keine Parzelle mehr haben wollen, dauert es länger. Wenn Bewerber noch kurz vor dem Kaufvertrag zurücktreten (siehe Schritt 3), kann es sehr lange dauern und Sie könnten sehr spät im Jahr noch die Mail und den Anruf von uns erhalten.

Schritt 3

Wenn Frau Mustermann „ihre“ Parzelle genannt hat, gehen ihre Informationen an die Notarin, die sich für den Abschluss des Kaufvertrages an sie wendet. Der Kaufvertrag muss innerhalb von acht Wochen nach der Nachricht von der Notarin geschlossen werden, sonst wird die Parzelle wieder frei gegeben und Frau Mustermann muss die bis dahin angefallenen Gebühren tragen.

Der Rechtsweg ist für dieses hier beschriebene Verfahren ausgeschlossen.

Schritt 4

Mit Ihrem Baubeginn können Sie im Spätherbst 2022 rechnen – wenn Ihre Baugenehmigung bis dahin vorliegt.



Weitere Informationen

Zum Losverfahren, Auszug aus dem Protokoll der Gemeindevertretung:

TOP 6b: Verkaufsverfahren

Angesichts einer Liste von ca. 160 Interessenten muss eine möglichst faire Regelung zum Verkauf der Parzellen geschaffen werden. Die Interessensbekundungen kamen auf so viel verschiedenen Kanälen an die Gemeinde und die Amtsverwaltung, dass eine Vergabe nach der zeitlichen Reihenfolge der Meldungen nicht möglich ist.

Die Fraktionen haben über Punktesysteme und Kriterien im Sinne der Dorfentwicklung diskutiert. Im Ergebnis sind solche Verfahren kompliziert, nicht einfach nachvollziehbar und im Ernstfall angreifbar.

Wichtige Informationen zum Kaufvertrag

Im Kaufvertrag werden wir mit Ihnen Folgendes vereinbaren:

- Das Grundstück muss innerhalb von fünf Jahren von Ihnen bezugsfertig bebaut sein.
- Das Haus muss von Ihnen, den Käufern, mind. drei Jahre selbst genutzt werden.
- Für den Fall, dass Sie diese Bedingungen nicht einhalten, ist eine Rückabwicklung des Kaufvertrages vereinbart, für deren Kosten Sie aufkommen müssten.

Zum Kaufpreis

- Die jetzt vorliegenden Größen der Parzellen sind digital errechnet. Sie sind ziemlich genau, wir müssen aber noch von „circa“ reden. Zur Auslosung werden die Größen exakt feststehen. Sollte die tatsächliche Größe der Parzelle von der jetzt genannten wesentlich abweichen, informieren wir Sie schon vor der Auslosung sobald es uns möglich ist.
- Wir vereinbaren außerdem, dass Sie mit einem festen Betrag pro m² den Erschließungsaufwand bezahlen. Das ist eine sog. Ablöse aller Kosten für Straße, Leitungen und so weiter, die sauber kalkuliert sind. Sollte die Abrechnung aller Erschließungsmaßnahmen teurer werden als jetzt kalkuliert, müssen Sie nicht mehr bezahlen. Sollten sie günstiger werden, bekommen Sie allerdings auch nichts erstattet. Fazit: Die Gemeinde trägt das Risiko.
- Diese Erschließungskosten sind im veröffentlichten Preis pro m² enthalten!
- Vom Kaufpreis pro m² entfallen exakt 44,38 € auf die Erschließung und 4,93 € auf den Schmutzwasser-Anschluss. Die Aufteilung des Gesamtpreises in 1. Grundstück, 2. Erschließung und 3. Schmutzwasser ist für Sie wichtig: Auf die Teile 2. und 3. des Kaufpreises müssen Sie keine Grunderwerbsteuer bezahlen! Achten Sie beim Bescheid des Finanzamtes darauf.

Besonderheiten zu den Grundstücken

- Die Parzelle 12 steht nicht zum Verkauf! Auf das Grundstück hat ein Bürger Münsterdorfs ein Zugriffsrecht, weil er der Gemeinde zum Thema Abwasser geholfen und ihr eine Fläche verkauft hat. Der Bürger konnte sich zwar als erster ein Grundstück anschauen, muss es aber wie jeder andere auch kaufen und bezahlen.



- Der Wald: Auf der B-Plan-Zeichnung erkennen Sie im Osten der Parzellen 3 bis 6 ein Waldgrundstück. Die Gemeinde bietet den Wald inkl. Zuwegung (zwischen Parzelle 3 und 4, gekennzeichnet mit einem „F“) und Pflegestreifen (hellgrün, gekennzeichnet mit „PW“) gegen Gebot an. Das Mindestgebot muss 10.000 € sein. Informationen zum Thema Wald erhalten Sie am besten im Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG). Wenn Sie Besitzer und Nutzer von ca. 2.400 m² Wald werden wollen, geben Sie im Antwortbogen ein Gebot ab, auch wenn Sie keine Bau-Parzelle haben möchten.
- Die Parzellen 13 und 14 werden durch eine kleine Stichstraße erschlossen („GFL“). Diese Stichstraße geht je zur ideellen Hälfte in das Eigentum der Erwerber der beiden Parzellen über, es entstehen keine weiteren Kosten und die Ver- und Entsorgungsleitungen werden bis auf das Baugrundstück vorgestreckt. Die Pflege dieses Privatweges allerdings obliegt den Eigentümern.
- Zwischen den Parzellen 10 und 9 führt ein Weg („GFL“) nach Norden, der im Eigentum der Gemeinde bleibt. Wir brauchen ihn, um z. B. für Wartungsarbeiten an die grün dargestellten Leitungstrassen zu kommen. Die Eigentümer der Parzelle 10 bekommen das Recht, diesen Weg als Rasenfläche, ohne jede Bebauung, zu nutzen.

Für noch offene Fragen wenden Sie sich bitte an:

Bürgermeister Jörg Unganz | buergemeister@muensterdorf.de
04821 / 877 55 oder 04821 / 882 88 oder 0171 / 81 77 888

Mit freundlichem Gruß

Amt Breitenburg
gez.
Doris Dammann