

# Grundsatzbeschluss

des Marktes Wolnzach bzgl. Baulandentwicklung

Verabschiedet: durch den Marktgemeinderat

Sitzungsdatum: 14.07.2016

## **Beschluss-Nr.:**

**179/2016 Baulandentwicklung Markt Wolnzach;  
hier: Grundsatzbeschluss**

## **Beschluss:**

### Präambel

Wegen der Makrolage der Marktgemeinde Wolnzach an den Verkehrsachsen A9 und A93 sowie wegen der Nähe zum regionalen Zentrum Ingolstadt und zur Landeshauptstadt München sowie zu den Städten Landshut und Regensburg ist mit steigenden Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke und entsprechend hohen Mieten zu rechnen. Es besteht die Gefahr, dass Personen des mittleren und niedrigeren Einkommensbereiches sich derartige Kaufpreise bzw. Mieten nicht mehr leisten können. Deshalb ist es Aufgabe der Gemeinde, durch ein Baulandentwicklungsmodell steuernd einzugreifen. Hierdurch sollen Grundstücke zu vergünstigten Konditionen auf den Markt gebracht werden. Damit soll die Ausgewogenheit der Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Ferner besteht die Gefahr, dass Grundstücke lediglich zu spekulativen Zwecken erworben und veräußert werden. Aufgabe der Gemeinde ist es deshalb auch, im Rahmen eines Baulandentwicklungsmodells dafür Sorge zu tragen, dass die Grundstücke dem Wohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung gestellt und bebaut werden

Darüber hinaus besteht in der vorgenannten Situation die Gefahr, dass die Gemeinde Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Kindertagesstätten am Wohnort schaffen und finanzieren muss, ohne dass entsprechende Einnahmen gegenüberstehen. Aus diesem Grund sollen die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer an der Finanzierung der durch die Wohnbebauung ausgelösten Folgekosten im Rahmen des Baulandentwicklungsmodells beteiligt werden.

1. Flächen im Außenbereich werden grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen, wenn der Grundstückseigentümer vor der Baulandausweisung mindestens 35 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksfläche im Rahmen eines städtebaulichen Zielsicherungsvertrages an die Marktgemeinde zum Verkehrswert verkauft. Die Marktgemeinde entscheidet bezogen auf jeden Einzelfall, ob der Erwerb als Teilflächenerwerb oder als Miteigentumsanteilserwerb erfolgt. Der Verkehrswert wird durch Sachverständigen-gutachten ermittelt. Die Baulandentwicklung soll kostenneutral für den Gemeindehaushalt erfolgen. Da die Grundstücke zur Erreichung des städtebaulichen Ziels unterhalb des Verkehrswertes abgegeben werden müssen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob der vom Gutachter ermittelte Bauerwartungslandwert im Rahmen der Kaufpreisfindung so herabzusetzen ist, dass die Kostenneutralität für den Gemeindehaushalt voraussichtlich gewahrt bleibt. Die Erschließungsflächen werden anteilig von den Grundstückseigentümern nach § 55 BauGB getragen.

2. Der Erwerb erfolgt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt. Auf Bebauungsplanverfahren für Wohnbebauung, die in den letzten 7 Jahren bereits den Planungsstand nach § 3 Abs. 2 BauGB

erreicht haben, findet Ziffer 1. keine Anwendung, sofern die damalige Planung nicht funktionslos geworden ist.

3. Bei Planungen, die im Schwerpunkt nicht der Schaffung von Wohnbauland dienen oder in deren Umgriff größere Gemeinbedarfsflächen liegen, entscheidet der Marktgemeinderat im Einzelfall, ob und inwieweit ein Erwerb von Grund und Boden zur Voraussetzung für die Baulandausweisung gemacht wird. Auf eine gleichmäßige Belastungswirkung hinsichtlich jedes Grundstückseigentümers ist zu achten. Unter Umständen ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

4. Wird neues Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im beplanten Bereich geschaffen (Umwidmung), entscheidet der Gemeinderat, ob insoweit ein angemessener Teilflächenerwerb erfolgt oder ob Folgekosten für Infrastruktureinrichtungen auf der Basis eines Folgekostenkonzeptes zu bezahlen sind, die vom Vorhaben ursächlich ausgelöst werden. Dies gilt auch für Fälle der Nachverdichtung und Baurechtsmehrung, soweit noch kein Baurecht besteht.

5. Wird voraussichtlich lediglich eine Wohnbauparzelle entstehen (z.B. bei Einbeziehungssatzungen) wird kein Zwischenerwerb der Marktgemeinde durchgeführt. Die Selbstnutzung bzw. die Vermietung an eine ortsansässige Person ist dann jedoch durch städtebaulichen Vertrag abzusichern, der die Einzelheiten regelt. Der Vertrag kann auch eine Deckelung der zulässigen Miete vorsehen, um damit die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen sicher zu stellen.

6. Eine Ausweisung von Bauland darf ungeachtet des gemeindlichen Grunderwerbs nur dann erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist.

7. Die Zielerfüllung ist bei Weiterveräußerung durch vertragliche Instrumente (z.B. Baupflicht, Belegungspflicht, Veräußerungsverbot, Vertragsstrafen etc.) sicherzustellen. Die Förderbindung muss in einem angemessenen Verhältnis zum Kaufpreisabschlag stehen.

8. Die Marktgemeinde behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von vorstehenden Grundsätzen abzuweichen.