



G r u n d s a t z b e s c h l u s s

zur Wohnbaulandsicherung in der Gemeinde Scheyern

Die Gemeinden haben bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, und nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, zu berücksichtigen.

Aufgrund ihrer Nähe zu den hochpreisigen Ballungsräumen München und Ingolstadt ist die Gemeinde Scheyern einem starken Nachfragedruck nach Wohnbauland von außen ausgesetzt. Dieser Nachfragedruck hat im Gemeindegebiet zu einer Grundstücksknappheit sowie permanent steigenden und mittlerweile sehr hohen Grundstückspreise auf dem freien Immobilienmarkt geführt. Der örtlichen Bevölkerung, und hier insbesondere einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen sowie sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, wozu insbesondere junge Familien, Familien mit mehreren Kindern sowie Senioren gehören, ist es deshalb nahezu nicht mehr möglich, auf dem freien Immobilienmarkt Wohnbaugrundstücke zur Errichtung von den eigenen Wohnraumbedarf deckenden Wohneinheiten zu erwerben.

Die Gemeinde Scheyern ist daher bestrebt, im Rahmen ihrer tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten der örtlichen Bevölkerung Wohnbaugrundstücke für den Bau von Eigenheimen zur Verfügung zu stellen und damit nicht nur die Eigentumsbildung weiter Kreise der örtlichen Bevölkerung zu unterstützen, sondern auch einem drohenden Wegzug der örtlichen Bevölkerung entgegenzuwirken und auf diese Weise für den Erhalt einer sozial ausgewogenen, stabilen und nachhaltigen Bewohnerstruktur zu sorgen.

Gedeckt werden soll vorrangig der Wohnbedarf von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung sowie der Wohnbedarf sonstiger Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Ziel der Gemeinde Scheyern ist es aber auch, den Wohnbedarf von Personen zu decken, die aufgrund ihrer durchschnittlichen oder sogar überdurchschnittlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht dem klassischen Wohnbaulandmodell unterfallen, aufgrund der vorherrschenden Grundstücksknappheit sowie des Umstandes, dass angebotene Grundstücke nicht selten an den Höchstbietenden verkauft werden, am freien Immobilienmarkt jedoch kein Wohnbaugrundstück erwerben können.

Die Gemeinde Scheyern hält deshalb die Ausweisung von neuem oder zusätzlichem Wohnbauland auf privaten Grundstücken grundsätzlich nur noch dann für gerechtfertigt, wenn die Neuausweisung oder zusätzliche Ausweisung von Wohnbauland auch der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung dient, und legt per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für künftige Wohnbaulandausweisungen fest:

1. Die Ausweisung von Wohnbauland wird künftig nur noch dann in Betracht gezogen, wenn die Gemeinde Scheyern im Vorfeld der Baulandausweisung mindestens 35 % der potentiellen künftigen Bruttobaulandflächen, sei es als Realflächen oder als Miteigentumsanteile, zu Eigentum erwerben kann. Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und von städtebaulichen Satzungen wird durch den Erwerb von Grundstückseigentum oder Grundstücksmitigentum nicht begründet.
2. Künftige öffentliche Erschließungsflächen, öffentliche Grünflächen und sonstige öffentlichen Bedarfsflächen hat der Grundstückseigentümer der Gemeinde Scheyern zum Alleineigentum zu überlassen. Dabei erhält die Gemeinde Scheyern die künftigen öffentlichen Erschließungsflächen, öffentlichen Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen in dem Umfang unentgeltlich zum Alleineigentum, der dem Verhältnis der beim Grundstückseigentümer verbleibenden Nettobaulandflächen zu den gesamten Nettobaulandflächen entspricht. In der Regel sind dies 65 % der künftigen öffentlichen Erschließungsflächen, öffentlichen Grünflächen und sonstige öffentlichen Bedarfsflächen.
3. Die Gemeinde Scheyern erwirbt Grundstückseigentum oder Grundstücksmitigentum zum jeweiligen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses, wobei der Zweck des gemeindlichen Grundstücksankaufs im Kaufvertrag ausdrücklich genannt wird. Der Grundstücksverkehrswert wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen oder durch einen öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken ermittelt. Erfolgt der gemeindliche Grundstückserwerb mit der Zielsetzung, die Baugrundstücke preisreduziert zu veräußern (z. B. an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen), ist bei der Grundstückswertermittlung auf den hinter dem Freien-Markt-Preis zurückbleibenden Sondermarktpreis abzustellen.

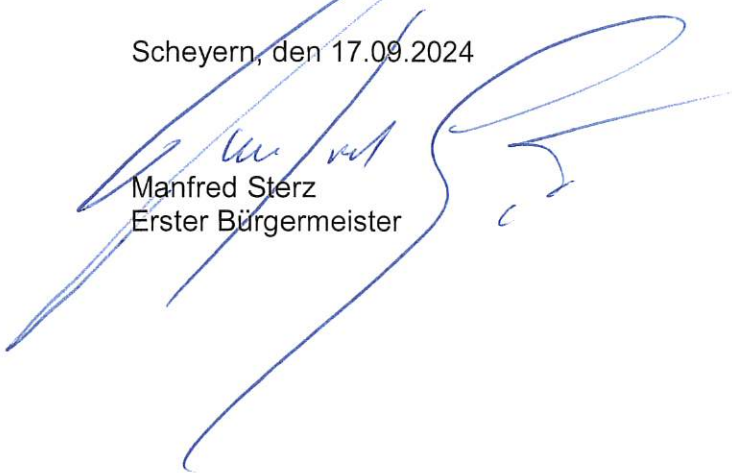
Sollte aufgrund der Höhe des Freien-Markt-Preises bzw. der Höhe des Sondermarktpreises eine für den Gemeindehaushalt kostenneutrale Baulandentwicklung für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen sowie für andere Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen nicht möglich sein, ist der Grundstückswert so zu reduzieren, dass Wohnbauland für solche Personen in einer für die Gemeinde Scheyern kostenneutralen Weise geschaffen werden kann. Erfolgt die Wertermittlung in einem solchen Residualverfahren, wird die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Kaufpreis in Höhe des Residualwertes im Kaufvertrag offengelegt.

4. Hinsichtlich des in seinem Eigentum verbleibenden potentiellen künftigen Nettobaulandes hat sich der Grundstückseigentümer im Vorfeld der Baulandausweisung, und zwar vor Eintritt der formellen Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Baugrundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Eintritt der Baureife zu bebauen und diese Bauverpflichtung einem Sonderrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Für den Fall eines Verstoßes gegen die Bauverpflichtung ist der Gemeinde Scheyern ein Ankaufsrecht samt einer den bedingten Überweisungsanspruch absichernden Auflassungsvormerkung einzuräumen.
5. Die Gemeinde Scheyern wird das von ihr unter Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses erworbene Nettobauland im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung, und hier insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen sowie zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, wozu insbesondere junge Familien,

Familien mit mehreren Kindern sowie Senioren gehören, verwenden. Zur Sicherstellung eines transparenten Handelns und zur Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird die Grundstücksvergabe nach vorheriger Ausschreibung anhand von ermessenslenkenden Vergaberichtlinien vorgenommen.

6. Die Gemeinde Scheyern behält sich vor, in begründeten Einzelfällen (z. B. bei einer in Betracht gezogenen qualitativen oder quantitativen Baurechtsmehrung) und unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie des Verhältnismäßigkeitsgebots von den vorstehenden Grundsätzen abzuweichen. Erfolgt ausnahmsweise kein gemeindlicher Grundstückserwerb gemäß den vorstehenden Grundsätzen, wird die Gemeinde Scheyern jedoch nach Möglichkeit durch einen vor Eintritt der formellen Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag sicherstellen, dass der Grundstückseigentümer ein von der Gemeinde Scheyern geschaffenes Wohnbaurecht in angemessenem Umfang zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung, und hier insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen sowie zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, verwendet.

Scheyern, den 17.09.2024



Manfred Sterz
Erster Bürgermeister