



Baulandmodell der Gemeinde Fahrenzhausen zur Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum

I. Anlass

In der Gemeinde Fahrenzhausen herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Durch städtebauliche Planungen möchte die Gemeinde Fahrenzhausen eine verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung der Gemeinde steuern. Angesichts steigender Grundstücks- und Mietpreise ist es eine wichtige städtebauliche Aufgabe, auch ausreichend Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten zu schaffen, um nicht zuletzt einen Wegzug der örtlichen Bevölkerung zu vermeiden.

Deshalb möchte die Gemeinde Fahrenzhausen durch Grundsatzbeschluss einen Leitfaden für ihre künftige Baulandpolitik im Gemeindegebiet festlegen. Dieser Leitfaden soll die Vorstellungen zur Siedlungsentwicklung, zur Bevölkerungsentwicklung und einheitliche Kriterien für die Wohnbaulandentwicklung enthalten. Die dem Baulandmodell zugrunde liegenden städtebaulichen Ziele und Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erarbeitet und definiert. Für die Baurechtschaffung durch Satzung (Bebauungsplan oder Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB) kommen insbesondere die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehenen Gebiete in Betracht. Die jeweiligen Entwicklungsflächen stehen weitgehend im Privateigentum.

Durch den Grundsatzbeschluss gibt der Gemeinderat eine einheitliche, klare und verbindliche Leitlinie zur Baulandentwicklung vor, die nach außen den Willen der Gemeinde verdeutlicht und nach innen die Verwaltung bindet. Ziel sind Transparenz und Gleichbehandlung. Durch eine einheitliche Vorgehensweise soll das Verfahren vereinfacht und damit beschleunigt werden. Das schafft für alle Beteiligten Planungssicherheit.

Die Gemeinde Fahrenzhausen wird bei der Neuausweisung von Baugebieten künftig wie folgt vorgehen. In begründeten Einzelfällen behält sich die Gemeinde Fahrenzhausen vor, von den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen abzuweichen.

II. Verfahrensgrundsätze des Baulandmodells

1. Anwendungsvoraussetzungen

1.1

Die Schaffung neuen Baurechts für Wohnen durch die Gemeinde Fahrenzhausen wird nur dann vorgenommen, wenn sich die Planbegünstigten vorab vertraglich verpflichtet haben, dem vom Gemeinderat am 20.12.2021 beschlossenen Baulandmodell mit den nachfolgenden Maßgaben (Ziffer 2. und 3.) zuzustimmen. Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen besteht nicht und kann auch nicht durch einen Vertrag begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

1.2

Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche – auch als Baufläche mit Einheimischenbindung (Schraffur) – dargestellt ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Es soll eine Gleichbehandlung aller Grundstücke in allen Gemeindeteilen der Gemeinde Fahrenzhausen

erfolgen. Da der Flächennutzungsplan allerdings bereits eine größere Anzahl an potenziellen Wohnflächen ausweist, für die bisher noch keine Bauleitplanung erfolgt ist, sollen diese Flächen in der zeitlichen Abfolge bevorzugt überplant werden.

1.3

Das Baulandmodell findet nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis für Wohnbaurechte durch gemeindliche Satzung (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB) besteht.

1.4 Im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB wird das Baulandmodell grundsätzlich nicht angewandt. Besteht für Vorhaben im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen, insbesondere für eine wesentliche Baurechtsmehrung oder die Sicherung der Erschließung, ein Planerfordernis oder soll hierfür eine Befreiung von einem Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, findet das Baulandmodell mit den nachfolgenden Maßgaben (Ziffer 2. und 3.) jedoch Anwendung.

2. Grunderwerb durch die Gemeinde Fahrenzhausen

2.1 Grundsatz

Vor Beginn des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, oder einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kauft die Gemeinde Fahrenzhausen von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern mindestens 50% der Flächen im potentiellen Plangebiet an, um die städtebaulichen Ziele des jeweiligen Plangebietes zu gewährleisten.

Mit dem Ankauf und dem späteren Verkauf der von der Gemeinde Fahrenzhausen zu erwerbenden Flächen sollen die mit der Planung jeweils verfolgten Ziele¹ sichergestellt werden. Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im jeweiligen Bauleitplanverfahren deutlich gemacht.

2.2 Ausnahme

Für den Fall, dass der 50%-Anteil, der nicht an die Gemeinde veräußert wird, dafür nicht ausreicht, sollen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer unter folgenden Bedingungen zusätzliche Flächen zurückbehalten werden können (sog. Rückbehaltsflächen).

Die bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer können einmalig für sich selbst und für jedes eigene Kind eine Bauparzelle mit bis zu 600 qm Bruttobauland zurückbehalten, wenn zur Sicherung der städtebaulichen Ziele eine Bauverpflichtung und eine Selbstnutzungsverpflichtung vereinbart wird. Der Rückbehalt ist nur für diejenigen Personen möglich, die nicht zum Personenkreis nach Nr. 1.3 der Richtlinien der Gemeinde Fahrenzhausen für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken – Vergaberichtlinien vom 22.12.2021 - gehören. Sollten sich durch den Ankauf mit Rückbehalt für die

¹ Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB (Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Errichtung infrastruktureller Einrichtungen wie z.B. Kindergärten etc.)

Gemeinde eine Fläche ergeben, die nicht als eigene Bauparzelle nutzbar ist, wird diese bei der Grundstücksneuordnung in Geld abgelöst.

2.3 Öffentliche Flächen

Die Gemeinde Fahrenzhausen bringt den von ihr erworbenen Anteil der Grundstücksflächen als Bruttobauland in eine spätere Grundstücksneuordnung ein. Nach Abzug der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen etc. i.S.d. § 55 Abs. 2 BauGB) wird im Zuge der Neuordnung (z.B. durch gesetzliche oder private Umlegung / Bodenordnung) den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern das im künftigen Baugebiet entstehende Bauland entsprechend dem jeweiligen Anspruch zugeteilt. Klargestellt wird, dass die Gemeinde Fahrenzhausen ihren Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen ihres jeweiligen Flächenanteils im künftigen Plangebiet selbst zur Verfügung stellt.

2.4 Ankaufpreis

Die Gemeinde Fahrenzhausen bezahlt beim Ankauf der zu überplanenden Flächen den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Der Kaufpreis für potentielle Bauflächen vor Durchführung der Bauleitplanung entspricht in der Regel dem Verkehrswert eines Bauerwartungslandes der unteren Stufe. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt durch ein von der Gemeinde Fahrenzhausen beauftragtes Sachverständigengutachten.

3. Städtebauliche Bindungen

3.1 Planungskostenübernahme

Weitere Voraussetzung für den Beginn eines Planverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde Fahrenzhausen verpflichtet haben, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend ihrem jeweiligen Anteil an den Bruttoflächen im Plangebiet zu tragen. Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschließlich notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Baufeldfreimachung, erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich, Artenschutzmaßnahmen.

3.2 Erschließungskosten

Die Planbegünstigten tragen auch die Kosten der öffentlichen Erschließung (Straße, Kanal, Wasser) einschl. des 10%-Gemeindeanteils nach Erschließungsbeitragsatzung für ihr künftiges Bauland im Plangebiet, unabhängig davon, ob die Gemeinde Fahrenzhausen die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt. Die Gemeinde Fahrenzhausen trägt im Übrigen die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für die von ihr erworbenen Flächen im künftigen Plangebiet selbst.

3.3 Absicherung der städtebaulichen Ziele

Im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten können zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele die jeweils relevanten städtebaulichen Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB, insbesondere Bauverpflichtungen, geregelt und gesichert werden. Die Bauverpflichtung gilt für das gesamte Planungsgebiet. Verstöße gegen Bauverpflichtungen können durch Ankaufsrechte oder Vertragsstrafen zugunsten der Gemeinde Fahrenzhausen gesichert werden.

3.4

Die Gemeinde Fahrenzhausen hat es sich zum Ziel gesetzt, neben der Bereitstellung von Bauland ebenso die Ausstattung neuer Baugebiete mit öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen

sicherzustellen. Grün- und Freiflächen dienen der Erschließung eines Bebauungsplangebietes. Sie erfüllen die Funktionen, ein Baugebiet zu gliedern, für ein besseres Kleinklima zu sorgen und eine Naherholungsmöglichkeit zu bieten. Sie sind damit i. S. d. § 127 BauGB für die Erschließung des Baugebietes grundsätzlich notwendig.

3.5

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Baulandmodell der Gemeinde Fahrenzhausen geschlossenen Verträge unterliegen den rechtlichen Schranken des § 11 BauGB. Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Allgemein wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit dann Rechnung getragen wird, wenn dem Planbegünstigten mindestens 50% des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke verbleiben. Die Ermittlung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Dabei soll eine gutachterliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgen.

3.6

Der Baulandbeschluss in dieser Fassung gilt für alle Bebauungsplanverfahren und Satzungsverfahren (§§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB), für die nach dem Tag seiner Beschlussfassung ein Aufstellungs- oder Änderungsbeschluss gefasst wird.

Fahrenzhausen, den 22.12.21



Heinrich Stadlbauer
Erster Bürgermeister

