

Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung der Gemeinde Schweitenkirchen

Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen beschließt folgenden ab 01.06.2020 geltenden Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung der Gemeinde Schweitenkirchen:

Die Gemeinde Schweitenkirchen gehört aufgrund ihrer Lage an der Verkehrsachse A9, wegen der Nähe zum regionalen Zentrum Ingolstadt und zur Landeshauptstadt München zu den attraktiven Regionen Bayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen.

Damit ist es kaum mehr möglich, geeignete Flächen für den Gemeinbedarf sowie zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsschichten mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, insbesondere von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung zu erwerben und damit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende und sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, hier durch ein Baulandentwicklungsmodell steuernd einzugreifen.

Der Gemeinderat legt daher per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für die künftige Baulandausweisung fest. In begründeten Einzelfällen behält sich der Gemeinderat vor, von den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen abzuweichen.

1. Wohnbauland wird künftig nur noch dann ausgewiesen, wenn die Gemeinde Schweitenkirchen in der Lage ist, im Vorfeld der Baulandausweisung 35 % der Grundstücksfläche des Plangebiets, sei es als Realfächen oder als Miteigentumsanteil, erwirbt. Von der Grundstücksfläche eines jeden Grundstückseigentümers werden 500 m² Fläche abgezogen („Freibetrag“), so dass sich der 35 %ige Flächenanteil auf die im Eigentum eines Grundstückseigentümers stehende Fläche abzüglich 500 m² bezieht.
2. Die Gemeinde Schweitenkirchen erwirbt Grundstücksflächen oder Miteigentumsanteile zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt. Die künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstige öffentlichen Bedarfsflächen hat der Grundstückseigentümer der Gemeinde Schweitenkirchen in dem Maße unentgeltlich zum Alleineigentum zu überlassen, der dem Verhältnis der beim Grundstückseigentümer verbleibenden Nettobaulandflächen zu dem gesamten Nettobaulandflächen entspricht. Ausweislich vorstehender Ziff. 1 sind dies mindestens 65 % der künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen.
3. Erforderliche städtebauliche Regelungen werden im Rahmen des Erwerbsvertrages oder in Form von städtebaulichen Verträgen im Sinne von § 11 BauGB getroffen. Der Grundstückseigentümer hat sich grundsätzlich zu verpflichten, die in seinem Eigentum verbleibenden Bauparzellen innerhalb einer Frist von 8 Jahren zu bebauen. Die Achtjahresfrist beginnt zu laufen mit Bebaubarkeit (Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Anfahrbarkeit des Grundstücks durch Baufahrzeuge). Weitere Verlängerungen über die vorstehende Frist hinaus werden nur in besonders begründeten Einzelfällen gewährt. Das Baugebot wird durch Erwerbsvertrag oder durch städtebaulichen Vertrag im Sinne von § 11 BauGB abgesichert, der auch eine Weitergabeverpflichtung für den Fall der Grundstücksveräußerung vorsieht.

Für den Fall, dass die Grundstücke innerhalb der oben genannten 8 Jahre nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, erhält die Gemeinde Schweitenkirchen ein Ankaufsrecht. Dieses Ankaufsrecht ist binnen 6 Monaten nach Ablauf der Achtjahresfrist von der Gemeinde auszuüben. Der Ankaufswert des Grundstücks beträgt 90% des zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts gültigen Bodenrichtwertes (letzter veröffentlichter Bewertungsstichtag).

Private Grundstückseigentümer dürfen für jedes Kind, das noch kein Haus oder unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich im Eigentum hat, ein Baugrundstück ohne Baupflicht behalten. Sollten die Grundstückseigentümer kinderlos sein oder sollten die Kinder bereits ein Baugrundstück bzw. ein Haus im Eigentum haben, so dürften die Grundstückseigentümer, sofern sie kein weiteres unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich im Eigentum haben, ein Baugrundstück ohne Baupflicht behalten.

4. Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich bei der Gemeinde Schweitenkirchen. Es besteht kein Anspruch der Grundstückseigentümer auf Einleitung, auf Durchführung oder Abschluss eines Bauleitplanverfahrens. Insoweit wird die Planungshoheit der Gemeinde durch vorliegenden Grundsatzbeschluss nicht eingeschränkt.

5. Über die Verwendung der in das Eigentum der Gemeinde übergegangenen Grundstücksflächen oder über die Bindungen im Wege eines städtebaulichen Vertrages entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. In den Abwägungsprozess sollen die Lage, der Ort und die Größe des Plangebiets sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Die Gemeinde Schweitenkirchen wird die von ihm erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Gemeinbedarf (z. B. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen, etc.) verwenden.

Der vorstehende Grundsatzbeschluss der Gemeinde Schweitenkirchen tritt mit Wirkung vom 01.06.2020 in Kraft.