

Beglaubigter Auszug des Beschlusses

aus der Niederschrift

Gremium:	Marktgemeinderat Nichtöffentlich
Sitzungsdatum:	09.05.2019

Baulandentwicklung Markt Wolnzach; hier: Grundsatzbeschluss

Sachverhalt:

Herr Dr. Gerhard Spieß trägt dem Gremium den neuen Grundsatzbeschluss vor und geht im Rahmen des Vortrages auf die im Zuge der Diskussion an ihn gerichteten Fragen des Marktgemeinderates ein und beantwortet diese.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Wolnzach beschließt folgenden ab 10.05.2019 geltenden Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung des Marktes Wolnzach:

Die Marktgemeinde Wolnzach gehört aufgrund ihrer Marktlage an den Verkehrsachsen A9 und A 93, wegen der Nähe zum regionalen Zentrum Ingolstadt und zur Landeshauptstadt 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 Marktgemeinderat legt daher per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für die künftige Baulandausweisung fest. In begründeten Einzelfällen behält sich der Marktgemeinderat vor, von den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen abzuweichen. Es wird klargestellt, dass der Grundsatzbeschluss auch bei Satzungen nach § 34/§35 BauGB grundsätzlich zur Anwendung kommt. Der Grundsatzbeschluss findet auch dann Anwendung, wenn die MEG (Marktentwicklungsgesellschaft) als Vorhabenträger auftritt.

1. Wohnbauland wird künftig nur noch dann ausgewiesen, wenn der Markt Wolnzach in der Lage ist, im Vorfeld der Baulandausweisung 35 % der Grundstücksfläche des Plangebiets, sei es als Realfächen oder als Miteigentumsanteil, erwirbt. Ausnahmsweise kann auch über städtebauliche Verträge ohne Zwischenerwerb durch die Gemeinde sichergestellt werden, dass ein in Vorgaben des Satzes 1 entsprechender Anteil entsprechender Verwendung für die Gemeinde vertraglich gesichert wird (sog. Vertragsmodell). 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. Der Markt Wolnzach 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 dem Markt Wolnzach 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. Wird bestehendes Baurecht im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen erhöht, ist es Ziel des Marktgemeinderates, auch für die Baurechtsmehrung vorgenannte städtebauliche Ziele umzusetzen. Abhängig von Art und Umfang der Baurechtsmehrung werden hier städtebauliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Ziel ist es

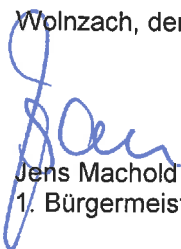
auch hier, mindestens 35 % der Baurechtsmehrung der Verwendung für vorgenannte städtebauliche Ziele (Ziff. 1) zuzuführen. Der Grundsatzbeschluss wird auf kleinstrukturierte bestehende Baugebiete mit vielen Grundstückseigentümer nicht angewandt. Bagatellgrenze ist hier eine Bauflächenmehrung von 500 m² Geschossfläche Wohnen.

4. 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 5 Jahren ab Bekanntmachung des Bebauungsplans bzw. ab Herstellung der Erschließung zu bebauen.
5. Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich beim Markt Wolnzach. 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.
6. Über die Verwendung der in das Eigentum des Marktes übergebenen Grundstücksflächen oder über die Bindungen im Wege eines städtebaulichen Vertrages entscheidet der Marktgemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. In den Abwägungsprozess sollen die Lage, der Ort und die Größe des Plangebiets sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Der Markt Wolnzach 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 zur Baulandentwicklung des Marktes Wolnzach tritt mit Wirkung vom 10.05.2019 in Kraft. Gleichzeitig tritt der bisherige Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung des Marktes Wolnzach (Beschlussfassung des Marktgemeinderates vom 14.07.2016) außer Kraft.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Wolnzach, den 4. Juni 2019


Jens Machold
1. Bürgermeister

