

Präambel

Der Markt Peiting hat, wie auch zahlreiche andere Kommunen in Bayern, das Problem, ausreichenden Wohnraum bzw. eine ausreichende Anzahl von Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere für einkommensschwächere Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung stellen zu können.

So lässt sich z. B. feststellen, dass für die derzeit in Planung befindlichen Baugrundstücke in der sog. „Basili-Wiese“ mit ca. 45 Bauplätzen, eine Liste mit rund möglichen 240 Interessenten besteht.

Die Aufstellung von Bauleitplänen soll nach den Regelungen des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Besonders zu berücksichtigen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien (...).

Um die Veräußerung von gemeindlichen Baugrundstücken zu regeln und damit hauptsächlich die vorgenannten Ziele des Marktes, nämlich dass

- „bedürftige“ Einheimische Bauland zu einem vergünstigen Preis erwerben können, um (auch künftig) ihre Bindung an den Markt Peiting zu erhalten, aber auch
 - nicht „bedürftige“ Einheimische sowie auswärtige Interessenten die Möglichkeit haben, gemeindliche Baugrundstücke erwerben zu können, um damit eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erreichen,
- umsetzen zu können, hat sich der Markt Peiting entsprechende Vergaberichtlinien für gemeindliche Baugrundstücke gegeben, bei denen sowohl Ortsbezugs-, als auch Sozialkriterien für die Vergabe der Grundstücke entscheidend sind.

Der Markt Peiting wird aufgrund der stetig hohen Baulandnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung aber ebenso aufgrund der steigenden Nachfrage von auswärtigen Bewerbern, auch in Zukunft verstärkt bemüht sein, weitere gemeindliche Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Dazu werden Grundstücke von privaten Grundstückseigentümern entsprechend überplant werden müssen, um Baugrundstücke zu entwickeln. Nachdem das Eigentum auch dem Gemeinwohl zu dienen hat (vgl. Art. 103 Abs. 2 BV) und der Markt Peiting die Rahmenbedingungen schaffen möchte, die vorstehend erwähnten Ziele umsetzen zu können und auch um eine gleichmäßige Behandlung der privaten Grundstückseigentümer sicherzustellen, gibt sich der Marktgemeinderat die folgenden Leitlinien:

I. Anwendung der Leitlinien

1. Die Leitlinien finden nur Anwendung, wenn ein Planerfordernis für einen qualifizierten oder einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB besteht, der auch eine entsprechende Nutzung für Wohnbauflächen nach der BauNVO vorsieht (reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Dorfgebiete). Bei sonstigen Baugebieten nach der BauNVO (z. B. Mischgebiete, urbane Gebiete, etc.) kommen die Leitlinien nur dann zur Anwendung, wenn die festgesetzte Wohnnutzung die übrigen festgesetzten Nutzungen übersteigt.

2. Bei bauplanungsrechtlich bereits zulässigen Nutzungen im baurechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) oder bei bereits rechtswirksamen Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB sind die Leitlinien nicht anzuwenden. Besteht für ein geplantes Vorhaben im Innenbereich (z. B. für eine Baurechtsmehrung, die Sicherung der Erschließung oder eine andere städteplanerische Regelungsfrage) ein Planungserfordernis oder soll ein bestehender Bebauungsplan hierfür geändert werden, sind die Leitlinien grundsätzlich nicht anzuwenden. Sofern dies seitens des Marktes Peiting im Einzelfall gewünscht ist, wäre dies gesondert vom Marktgemeinderat zu beschließen.

II. Regelungen / Verpflichtungen der Vertragspartner

1. Der Markt Peiting hält die Ausweisung von neuem Bauland zur Wohnbebauung auf privaten Flächen künftig nur dann für gerechtfertigt, wenn die Neuausweisung auch zur Deckung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und insbesondere von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen (z. B. Familien mit Kindern) dient.

2. Der bzw. die private/n Grundstückseigentümer (folgend Planungsbegünstigter genannt) haben daher die folgenden Regelungen gegenüber dem Markt Peiting im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) anzuerkennen bzw. sich zur Umsetzung zu verpflichten.

3. Der Markt Peiting erwirbt möglichst vor Beginn des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, spätestens aber vor dessen Bekanntmachung, vom Planungsbegünstigten, einen Anteil von mindestens 50 % bzw. 60 % der Flächen im potenziellen Plangebiet zur künftigen Weiterveräußerung an Dritte im Rahmen der gemeindlichen Vergaberichtlinien für Baugrundstücke.

Der Planungsbegünstigte hat die Wahlmöglichkeit, ob vom Markt Peiting 50 % bzw. 60 % der Flächen erworben werden sollen. Sofern vom Planungsbegünstigten ausdrücklich gewünscht und schriftlich beantragt, kann der Markt Peiting auch einen größeren Anteil der Flächen im potenziellen Plangebiet erwerben.

4. Die im künftigen Baugebiet erforderlichen öffentlichen Flächen (z. B. Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen) werden von den jeweiligen Eigentümern anteilig zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet, dass der Markt Peiting im künftigen Baugebiet seinen Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen seines unter Ziffer 3 genannten Anteils selbst zur Verfügung stellen wird; gleiches gilt für den Planungsbegünstigten. Die öffentlichen Flächen sind jedoch vom Planungsbegünstigten an den Markt, spätestens nach Herstellung der Erschließungsanlagen, unentgeltlich abzutreten.

5. Der Erwerb der gemeindlichen Flächenanteile nach Ziffer 3 erfolgt entweder als prozentualer Miteigentumsanteil an dem jeweiligen Grundstück des Planungsbegünstigten oder alternativ kann stattdessen auch vom Markt eine zu vermessende Teilfläche des jeweiligen Grundstücks erworben werden (Realteilung).

6. Die konkrete Aufteilung des künftigen Bruttobaulandes hat einvernehmlich zwischen dem Markt Peiting und dem Grundstückseigentümer im Rahmen einer privaten Bodenordnung zu erfolgen. Dabei soll die Verteilung nach dem „Reißverschlussprinzip“ vorgenommen werden, d. h. die Grundstücke werden nacheinander von dem Planungsbegünstigten bzw. dem Markt Peiting ausgewählt. Sofern aufgrund der Flächenanteile bzw. der tatsächlichen Parzellengrößen eine vollständige Aufteilung der Baulandflächen auf die Vertragspartner nicht möglich ist, ist eine Mehr- bzw. Minderfläche mit dem Verkehrswert nach folgender Ziffer 7 auszugleichen.

7. Der Markt Peiting bezahlt beim Erwerb der Brutto-Fläche nach Ziffer 3. des Plangebietes den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Erwerbs. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt durch einen vom Markt Peiting beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Weilheim-Schongau.

8. Der Planungsbegünstigte hat sich gegenüber dem Markt Peiting vertraglich zu verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen - mit Ausnahme der in Ziffer 9 beschriebenen Maßnahmen - entsprechend seinem jeweiligen Anteil an den Bruttoflächen im künftigen Plangebiet zu tragen. Hierzu zählen z. B. die Planungskosten einschließlich erforderlicher Gutachten und notwendiger Untersuchungen, Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und direkt oder im engen Zusammenhang mit der Bauleitplanung verursachten Kosten (z. B. im Bebauungsplan festgesetzter Spielplatz, Immissionsschutzmaßnahmen) sowie daraus resultierende Folgekosten. Diese Regelung gilt nicht, sofern sich der Planungsbegünstigte entschieden hat, an den Markt Peiting mindestens **60 %** der Flächen im potenziellen Plangebiet zu veräußern. In diesem Fall trägt der Markt Peiting die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen – mit Ausnahme der in Ziffer 9 beschriebenen Maßnahmen – alleine und ohne Beteiligung des Planungsbegünstigten.

9. Der Planungsbegünstigte trägt die für seine jeweiligen Bauparzellen im künftigen Plangebiet entstehenden Erschließungskosten im weitesten Sinn (Erschließungsbeiträge für die Straßenerschließung, Wasser- und Kanalherstellungsbeiträge, Kosten der Grundstücksanschlüsse) gemäß den gesetzlichen bzw. satzungsrechtlichen Vorgaben. Dies gilt unabhängig davon, ob der Markt Peiting die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.

10. Der Markt Peiting hat Interesse daran, dass das zu schaffende Baurecht im Plangebiet in einem überschaubaren Zeitrahmen auch tatsächlich verwirklicht wird. Die zeitnahe Aktivierung der Baugrundstücke soll den entsprechenden Bedarf nach Baugrundstücken in Peiting decken helfen und dafür möglichen Interessenten kurzfristig zur Verfügung stehen. Der Planungsbegünstigte hat sich daher im Rahmen des städtebaulichen Vertrages einer Bauverpflichtung gegenüber dem Markt Peiting zu unterwerfen bzw. diese auch möglichen Käufern aufzuerlegen: Die Bauparzellen des Planungsbegünstigten im Plangebiet sind innerhalb eines Zeitraumes von maximal 6 Jahren ab dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes und der gesicherten Erschließung im Sinne von § 30 BauGB, mit Wohnhäusern zu bebauen. Zur Sicherung dieser Bauverpflichtung gewährt der Planungsbegünstigte dem Markt Peiting ein Ankaufsrecht an den Bauparzellen zum ursprünglich festgestellten Verkehrswert nach Ziffer 7, zuzüglich möglicher vom Planungsbegünstigten getragener Erschließungs- bzw. Herstellungsbeiträge. Eine Rückerstattung weiterer Aufwendungen des Planungsbegünstigten (z. B. übernommene anteilige Planungskosten, etc.) erfolgt in diesem Zusammenhang nicht.

III. Inkrafttreten

1. Diese Leitlinien sollen mit dem Tag ihrer Beschlussfassung in Kraft treten.

2. Der Markt Peiting behält sich vor, bei Vorliegen besonderer Umstände im Einzelfall, ganz oder teilweise von den Leitlinien abzuweichen. Besondere Umstände können z. B. Vorliegen, wenn bereits in der Vergangenheit (vor dem Inkrafttreten der Leitlinien) mit potenziellen Planungsbegünstigten in einem konkreten Einzelfall andere Vertragsinhalte bzw. Regelungen abgestimmt wurden. Solche Ausnahmen im Einzelfall sind jedoch vom Marktgemeinderat (nichtöffentlich) zu beschließen.

Redaktioneller Hinweis:

Ziffer II.10 wurde gemäß MGR-Beschluss vom 11.12.2018, von 4 auf künftig 6 Jahre geändert.
Ziffern II.3, II.4, II.7, II.8 und II.10 wurden mit Beschluss vom 25.06.2019 geändert.