

Grundsatzbeschluss der Gemeinde Fischbachau zur Wohnbaulandentwicklung

Präambel:

Um den Wohnbedarf von jungen Familien und insbesondere deren Wegzug zu vermeiden, sowie den bezahlbaren Wohnbedarf für ältere Menschen und des ortsansässigen Personals des Gastronomie-, Hotelgewerbes und sonstigen Gewerbes zu decken, wird dieser Grundsatzbeschluss gefasst.

In der Gemeinde Fischbachau liegen zahlreiche Baulücken im überplanten bzw. im Innenbereich vor, die bisher nicht genutzt und bebaut werden. Diese stehen jedoch grundsätzlich nur den jeweiligen Eigentümern zur Verfügung. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann in diesen Fällen nicht erwartet werden.

Die Gemeinde Fischbachau möchte die Baurechte, die zur Bedarfsdeckung erforderlich sind, im Rahmen einer organischen und homogenen Siedlungsentwicklung schaffen, sofern gesichert ist, dass die Grundstücke auf absehbare Sicht bebaut oder an bauwillige Personen verkauft werden. Dies wird damit begründet, da ansonsten der Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden kann. Zudem wird hiermit der Leerstand in den Ortskernen verhindert.

Durch diesen Grundsatzbeschluss wird gewährleistet, dass die Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs gesichert sind. Der Zweck dieser Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen ist die Vermeidung von Baulücken, der sparsame Umgang mit Grund und Boden als Bestandteil einer Politik des Flächensparens sowie eine kostenbewusste Erschließung.

Die Mobilisierung von Bauland soll durch das im Anschluss aufgezeigte Modell, insbesondere durch einen Zwischenerwerb der Gemeinde Fischbachau und vertraglich vereinbarte Baupflichten sichergestellt werden.

Aufgrund der Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist im Landkreis Miesbach und somit auch insbesondere in der Gemeinde Fischbachau mit weiter steigenden Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke und den dementsprechenden Mieten zu rechnen. Einkommensschwächere Personen und inzwischen auch Personen im mittleren Einkommensbereich können sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Kaufpreise und Mieten kaum bzw. nur noch unter Schwierigkeiten wirtschaftlich leisten. Durch den geplanten Beitritt des Landkreises Miesbach zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) und der damit einhergehenden Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs wird diese Entwicklung zusätzlich verstärkt, sodass weiterhin mit steigenden Bodenrichtwerten zu rechnen ist.

Anlässlich dieser aufgezeigten Preisentwicklungen besteht die Gefahr, dass es hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu einer einseitigen Bevölkerungsstruktur kommt, die dazu führt, dass einheimische Familien auf dem Wohnungs- und Mietmarkt nicht konkurrieren können und folglich ihre Heimat verlassen müssen.

Eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die langfristige Attraktivität und das gemeinsame Zusammenleben in der Gemeinde Fischbachau von wichtiger Bedeutung. Das Baulandentwicklungsmodell verfolgt hierbei das Ziel, Grundstücke zu vergünstigten Konditionen für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Fischbachau strebt bei der Baulandentwicklung an, die einkommensschwächere und weniger wirtschaftlich leistungsfähige örtliche Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Zusätzlich zum Erwerb von Grundstücken für eine Wohnbebauung kommen auch die Bestellung von Erbbaurechten sowie die Vermietung von Wohnraum in Betracht. Der dörfliche Charakter der

Gemeinde Fischbachau soll gewahrt bleiben und ein Zusammenwachsen der verschiedenen Ortsteile verhindert werden. Mittels dieser Regelungen soll die Ausgewogenheit der Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

Sofern mehr Bauland ausgewiesen wird, als zur Vermeidung eines Bevölkerungsrückgangs in der Gemeinde Fischbachau erforderlich ist, muss die gemeindliche Finanzierung von zusätzlichen Kapazitäten für die Abwasser- und die Trinkwasserversorgung sowie gemeindlicher Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise Schulen oder Kindergärten hinterfragt werden. Folglich wird hinsichtlich zusätzlich anfallender Infrastrukturfolgekosten von der Gemeinde Fischbachau angestrebt, dass die baugebietsbedingten Folgekosten auf die jeweiligen Planungsbegünstigten aus der Schaffung von Baurechten umgelegt und von diesen getragen werden.

Folgende Leitlinien sollen künftig für die Schaffung von neuem Baurecht für Wohnbebauung gelten:

1. Zur Verwirklichung der in der Präambel genannten Ziele werden Flächen im Außenbereich nur noch dann als Bauland ausgewiesen, wenn der jeweilige Grundstückseigentümer vor der Ausweisung von Bauland 50 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksfläche im Rahmen eines städtebaulichen Zielsicherungsvertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4, 5 BauGB an die Gemeinde Fischbachau zum Bauerwartungslandpreis verkauft. Der Kaufpreis entspricht dabei 10 % Prozent des im Planungsgebiet zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach ermittelten gültigen Bodenrichtwerts für Wohnbebauung. In grundstücksbezogenen begründeten Ausnahmefällen kann der Anteil der Ankaufsfläche durch den Gemeinderat auf minimal 30 % gesenkt werden. Der Weiterverkauf, der durch die Gemeinde Fischbachau erworbenen Planungsfläche erfolgt nach der Schaffung von Baurecht im Rahmen eines Einheimischenmodells zu einem Preis, der 50 % des im Planungsgebiet zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach ermittelten gültigen Bodenrichtwerts für Wohnbebauung entspricht.
2. Der Erwerb durch die Gemeinde erfolgt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.
3. Erschließungsflächen und öffentliche Grünflächen sind anteilig von allen Grundstückseigentümern im überplanten Gebiet einzubringen. Demzufolge müssen die jeweiligen Grundstückseigentümer die öffentlichen Erschließungsflächen, Grünflächen und plangebietsinternen Ausgleichsflächen für geforderte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines späteren Umlegungsvertrages anteilig auf die Gemeinde Fischbachau unentgeltlich übertragen. Entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung wird die Gemeinde Fischbachau ebenfalls als Vertragspartner mit dem Flächenaufwand für die zuvor genannten Flächen anteilig belastet.
4. Entsprechend der Präambel ist die Zielerfüllung bei Weiterveräußerung durch vertragliche und dinglich gesicherte Vorgaben (z.B. Baupflicht innerhalb von 5 Jahren, Erstwohnsitzbindung, Belegungspflicht, Veräußerungsverbot, Aufzahlungspflicht, Vertragsstrafen etc.) sicherzustellen.
5. Planungen, die als primäres Ziel nicht die Schaffung von Wohnbauland haben oder in deren Umfeld größere Gemeinbedarfsflächen liegen, werden vom Gemeinderat als Einzelfallentscheidung behandelt. Hierbei wird entschieden, ob und wenn ja, inwieweit ein gemeindlicher Erwerb von Grund und Boden zur Voraussetzung für eine Baulandausweisung gemacht wird.
6. Sofern neues (zusätzliches) Baurecht im Innenbereich oder in einem beplanten Gebiet (Umnutzung, Nachverdichtung) geschaffen wird, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob ein angemessener Flächenerwerb erfolgt. Sofern im Vorfeld der Bauleitplanung kein Grunderwerb durch

die Gemeinde Fischbachau erfolgt, sollen die städtebaulichen Ziele dieses Grundsatzbeschlusses durch städtebauliche Verträge ohne Zwischenerwerb abgesichert werden.

7. Jedem privaten Grundstückseigentümer ist ein Rücktrittsrecht vom Verkauf des Grundstückes für den Fall einzuräumen, dass die ihm nach dem Verkauf verbleibende Planungsfläche nicht binnen einer bestimmten Frist als Baulandfläche ausgewiesen wird, die eine Wohnbebauung zulässt.

8. Sofern voraussichtlich nur das Baurecht für eine Wohneinheit (ortsübliche Größe) im Plangebiet entstehen soll (z. B. Einbeziehungssatzungen) erfolgt kein Zwischenerwerb durch die Gemeinde Fischbachau. Die Selbstnutzung bzw. die Vermietung nach sozialen Kriterien an die örtliche Bevölkerung wird in diesen Fällen durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert, der hierzu die Einzelheiten regelt. Der Vertrag kann auch eine Deckelung der zulässigen Miete oder die Verpflichtung zur Schaffung von Wohnraum nach der einkommensorientierten Förderung durch die Regierung von Oberbayern vorsehen, um die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen sicherzustellen und die städtebaulichen Ziele aus der Präambel zu erfüllen.

9. Vor dem Aufstellungsbeschluss werden die Grundstückseigentümer entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung an den Kosten der Baureifmachung, d.h. insbesondere die Planungs-, Gutachten- und Ausgleichsflächenkosten beteiligt. Die Eigentümer sind zudem darauf hinzuweisen, dass sie anteilig an den Kosten für die Erschließung, d.h. insbesondere der Errichtung der Erschließungsstraße sowie der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung beteiligt werden.

10. Eine Ausweisung von Bauland darf ungeachtet des gemeindlichen Grunderwerbs nur in den Fällen erfolgen, wenn die gesetzlichen Vorschriften beachtet werden und eine ordnungsgemäße Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange erfolgt ist. Dieser Grundsatzbeschluss ist keine Vorentscheidung für die Schaffung neuen Baurechts. Insbesondere wird hierdurch kein Anspruch auf die Schaffung von Baurecht erzeugt.

11. Die Gemeinde Fischbachau behält sich vor, von vorstehenden Grundsätzen in begründeten Einzelfällen abzuweichen.