

Gemeinde Türkenfeld



**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates
vom 21. März 2018**

Sachverhalt:

Bisheriger Beschluss: GR-Sitzung 13.09.2017 nö

Vorschlag des Grundsatzbeschlusses zum Baulandmodell in der Gemeinde Türkenfeld:

Baulandmodell der Gemeinde Türkenfeld

Eckpunkte für künftige Baulandausweisungen:

Die Gemeinde Türkenfeld betrachtet mit Sorge die Entwicklung des Grundstücksmarkts, insbesondere die stetig ansteigenden Grundstückspreise in attraktiven Regionen Bayerns, zu denen auch das Gemeindegebiet der Gemeinde Türkenfeld zählt. Es ist kaum mehr möglich, Flächen zur gemeindlichen Bevorratung zu erwerben, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende (sozialgerechte) Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Die Gemeinde Türkenfeld legt daher per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für künftige Baulandausweisungen fest:

1. Wohnbauland wird künftig nur noch dann ausgewiesen, wenn durch im Vorfeld der Baulandausweisung abgeschlossene vertragliche Vereinbarungen sichergestellt ist, dass die Gemeinde Türkenfeld 50% der künftigen Nettobaulandflächen und 100% der künftigen Erschließungsflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen zu Eigentum erwerben kann. Ein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen, wird durch solche vertragliche Vereinbarungen, nicht begründet.
2. Der gemeindliche Anteil reduziert sich, soweit die dem Grundstückseigentümer an sich verbleibenden 50% der künftigen Nettobaulandflächen nicht ausreichen sollten, dass jedes Kind des Grundstückseigentümers eine Nettobaulandfläche von 600 m² erhält. Diese Regelung kommt nicht zur Anwendung, wenn der Grundstückseigentümer im Gemeindegebiet Türkenfeld über weitere bebaubare Flächen verfügt, auf denen seine Kinder entsprechende Bauwünsche verwirklichen könnten.
3. Die Gemeinde Türkenfeld erwirbt Grundstücksflächen oder Miteigentumsanteile zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Fürstentfeldbruck oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke ermittelt.
4. Erforderliche städtebauliche Regelungen werden im Rahmen des Erwerbsvertrages oder im Nachgang zum Eigentumserwerb in Form von städtebaulichen Verträgen im Sinne von § 11 BauGB getroffen. Der Grundstückseigentümer hat sich zu verpflichten, die in seinem Eigentum verbleibenden Bauparzellen innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Bekanntmachung des Bebauungsplans zu bebauen bzw. einen Rechtsnachfolger im Eigentum oder Besitz zu verpflichten, diese Bauverpflichtung fristgerecht zu erfüllen. Bei der in vorstehender Ziffer 2 Satz 1 genannten Konstellation hat sich der Grundstückseigentümer zu verpflichten, die für seine Kinder gedachten Bauparzellen innerhalb einer Frist von 15 Jahren ab Vollendung des 18. Lebensjahres des jeweiligen Kindes zu bebauen bzw. einen Rechtsnachfolger im Eigentum oder Besitz zu verpflichten, diese Bauverpflichtung fristgerecht zu erfüllen.
5. Die Gemeinde Türkenfeld wird die von ihr erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung und des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen verwenden.

6. Die Gemeinde Türkenfeld behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von vorstehenden Grundsätzen abzuweichen.
7. Dieser Grundsatzbeschluss ersetzt den Beschluss vom 14.01.1991.

Diskussionsverlauf:

2. Bgm. Staffler erläuterte, dass der vorliegende Grundsatzbeschluss nach eingehender anwaltlicher Beratung entstanden ist. Viele Kommunen haben ähnliche Beschlüsse gefasst. 2. Bgm. Staffler erklärt das Verfahren anhand eines Beispiels (siehe Anhang). In einem II. Teil erfolgt dann die Festlegung der Vergabekriterien.

GR`in Well regt an, diesen Grundsatzbeschluss in der Bürgerversammlung vorzustellen.

Sehr kleine eingebrachte Grundstücken werden über ein Umlegeverfahren geregelt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, die vorgenannten Eckpunkte für künftige Baulandausweisungen nach dem Vorschlag der Anwaltskanzlei Döring & Spieß.

Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat, dass das bisherige Baulandmodell (GR-Beschluss vom 14.01.1991, geändert mit GR-Beschluss vom 16.11.1998) außer Kraft tritt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Anlage(n):

Bauland-Grundsatzbeschluss - Grafik - Beispiel

Der Bauland-Grundsatzbeschluss: Inhalt & Verfahren anhand eines Beispiels



Ausgangslage aus Sicht Grundeigentümer


5000 m²


3000 m²


2000 m²

10.000 m²

①
**Gutachter-
Ausschuss ermittelt
Wert je m²**



②
**Gemeinde kauft
50% der Fläche zum
ermittelten Wert an***



** Sonderregelungen für
eigene Kinder vorgesehen*

Situation nach Flächenankauf durch Gemeinde


2500 m²
+ € aus Flächenankauf


1500 m²
+ € aus Flächenankauf


1000 m²
+ € aus Flächenankauf


5000 m²
GEMEINDEANTEIL

③
**Straßen &
öffentliche Flächen
werden geplant und
gebaut;**

**Erschließungs-
kosten umgelegt**



Nach erfolgter Erschließung 50/50 Aufteilung Netto- Bauland zwischen Gemeinde und Eigentümer



... kann voll erschlossenes
Bauland

- 1) frei am Markt
veräußern (keine
Käufer-Auflagen!)
- 2) selbst bauen
- 3) Flächen behalten



... setzt Flächen zur Vergabe
von Einheimischenmodellen,
etc. ein.

FIKTIVES Beispiel! Erschließungskosten sind durch Gemeinde und jeweiligen Grundstückseigner zu tragen. Erschließungsflächen reduzieren Anteil Netto-Bauland. Generell: Darstellung rein illustrativ! Details siehe Bauland-Grundsatzbeschluss.



Von 17 Gremiumsmitgliedern waren 13 anwesend.

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

Gemeinde Türkenfeld, den 5. Dezember 2019

Gabriele Nadler