



Gemeinde
Schwabhausen

**Grundsatzbeschluss der Gemeinde Schwabhausen zur
Wohnbaulandentwicklung**

Präambel

Die Gemeinde Schwabhausen ist zur Vermeidung einer Überalterung der Bevölkerung darauf angewiesen, dass Wohnbauland für junge Familien zur Verfügung steht. Neben dem Bedarf junger Familien soll auch der Wegzug von Personen vermieden werden, die sich einen selbständigen Haushalt einrichten wollen. Zudem stellt sich auch die Frage nach geeignetem Wohnraum für ältere Personen (u. a. betreutes Wohnen) und ausreichenden sozialen Einrichtungen (Kita, Grundschule, Pflegeeinrichtungen).

Mit zunehmendem Alter der Bevölkerung wohnen immer weniger Personen in einer Wohneinheit (demographische Auflockerung der Siedlungsdichte). Wegen dieser Auflockerung muss zur Vermeidung von Abwanderungen zusätzlicher Wohnraum für 290 Personen in den nächsten 15 Jahren geschaffen werden. Um einem Rückgang der Bevölkerung aus Mangel an verfügbarem Wohnraum entgegenzuwirken, müssen bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,231 Personen/WE in den nächsten 15 Jahren ca. 130 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Bei einer Wohneinheitendichte von 20,7 WE/ha ergäbe sich ein Flächenbedarf von ca. 6,28 ha.

Die Gemeinde geht derzeit davon aus, dass noch ca. 8,5 ha an Flächen mit bestehenden, aber noch nicht genutzten Baurechten für Wohnbebauung (Baulücken) vorhanden sind. Hinzukommen bebaute Flächen mit Wohnbebauung von 2,7 ha, bei denen nach der Altersstruktur mit einem Eigentümerwechsel innerhalb der nächsten 15 Jahre gerechnet werden darf. Die Verfügbarkeit der im privaten Eigentum stehenden Flächen für die erstmalige Bebauung oder für den Neubezug ist aber mit erheblichen Unsicherheiten belastet.

Die Baulücken sind mit einer Fläche von 0,8 ha Eigentum der Gemeinde. Ginge man davon aus, dass ca. 30% der privaten bebauten und unbebauten Flächen nach vorstehendem Absatz in den nächsten 15 Jahren zur Verfügung stehen würden, ergäbe sich zusammen mit den Flächen, die der Gemeinde gehören, 3,92 ha. Hierauf ließen sich ca. 81 Wohneinheiten realisieren. Demnach verbliebe ein ungedeckter Bedarf aus Auflockerung von 49 Wohneinheiten.

Ferner strebt die Gemeinde ein Wachstum ihrer Einwohnerzahl von maximal ca. 15% für die nächsten 15 Jahre, Stand heute, an. Hierfür wird ein weiterer Bedarf an 417 Wohneinheiten prognostiziert.

Die Gemeinde möchte die zur Bedarfsdeckung erforderlichen weiteren Baurechte schaffen, sofern gesichert ist, dass die Grundstücke auf absehbare Zeit bebaut oder an bauwillige Personen verkauft werden. Ansonsten kann der aufgezeigte Bedarf nicht zeitnah gedeckt werden.

Die Gewährleistung der Flächenverfügbarkeit dient auch der Vermeidung von Baulücken, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer kostenbewussten Erschließung. Die Baulandmobilisierung soll durch nachfolgendes Modell, insbesondere durch einen Zwischenerwerb der Gemeinde und vertraglich vereinbarte Baupflichten, sichergestellt werden.

Im Landkreis Dachau ist wegen der Prognosen zum Anstieg der Bevölkerungszahl mit weiter steigenden Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke und entsprechend hohen Mieten zu rechnen. Einkommensschwächere Personen und Personen im mittleren Einkommensbereich können sich bereits heute die Kaufpreise und Mieten nur noch unter Schwierigkeiten wirtschaftlich leisten. Deshalb besteht die Gefahr, dass es auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen kommt.

Eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die langfristige Attraktivität der Gemeinde Schwabhausen von wichtiger Bedeutung. Durch das Baulandentwicklungsmodell sollen Grundstücke zu vergünstigten Konditionen für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden können. Die Gemeinde Schwabhausen verfolgt bei der Baulandentwicklung für Wohnbebauung das Ziel, die einkommensschwächere und weniger begüterte örtliche Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Neben dem Erwerb von Wohnbaugrundstücken durch Kauf kommen auch die Bestellung von Erbbaurechten sowie die Vermietung von Wohnraum in Betracht. Ferner ist nach der jeweiligen örtlichen Situation auch die Verwirklichung von Geschosswohnungsbau zu prüfen. Damit soll die Ausgewogenheit der Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

Sollte mehr Bauland ausgewiesen werden als zur Vermeidung eines Bevölkerungsrückgangs erforderlich ist, stellt sich die Frage, ob die Gemeinde zusätzliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, zusätzliche Kapazitäten für Abwasserentsorgung/Wasserversorgung finanzieren muss. Hinsichtlich zusätzlicher Infrastrukturfolgekosten wird deshalb von der Gemeinde angestrebt, dass die baugebietsbedingten Folgekosten möglichst von denjenigen bezahlt werden, denen der Planungsgewinn aus der Schaffung von Baurechten zufließt.

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

1. Flächen im Außenbereich sollen zur Verwirklichung der in der Präambel genannten Ziele grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen werden, wenn der Grundstückseigentümer vor der Baulandausweisung mindestens 40 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksfläche im Rahmen eines städtebaulichen Zielsicherungsvertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4, 5 BauGB an die Gemeinde zum Verkehrswert (Bauerwartungsland) verkauft. Die Gemeinde entscheidet bezogen auf jeden Einzelfall, ob der Erwerb als Teilflächenerwerb oder als Miteigentumsanteilserwerb erfolgt. Der Verkehrswert wird durch Sachverständigengutachten (Gutachterausschuss oder IHK-Sachverständiger) ermittelt. Die Baulandentwicklung soll jedoch kostenneutral für den Gemeindehaushalt erfolgen. Da die Grundstücke zur Erreichung des städtebaulichen Ziels unterhalb des Verkehrswertes abgegeben werden, ist zu prüfen, ob der vom Gutachter ermittelte Bauerwartungslandwert im Rahmen der Kaufpreisfindung so herabzusetzen ist, dass die Kostenneutralität für den Gemeindehaushalt voraussichtlich gewahrt bleibt (residuale Bodenwertermittlung).
2. Der Erwerb erfolgt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.
3. Die Flächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen sind anteilig von allen Grundstückseigentümern im Planungsumgriff aufzubringen. Demnach müssen die Grundstückseigentümer die öffentlichen Erschließungsflächen, Grünflächen und

plangebietsinternen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines späteren Umlegungsvertrages anteilig auf die Gemeinde unentgeltlich übertragen. Die Gemeinde wird entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung ebenfalls mit dem Flächenaufwand für vorgenannte Flächen anteilig belastet. Die Gemeinde behält sich die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens vor.

4. Die Zielerfüllung entsprechend der Präambel ist bei Weiterveräußerung durch vertragliche Instrumente (z.B. Baupflicht innerhalb von 5 Jahren, Belegungspflicht, Veräußerungsverbot, Vertragsstrafen etc.) sicherzustellen. Die Förderbindung muss in einem angemessenen Verhältnis zum Kaufpreisabschlag stehen.
5. Bei Planungen, die im Schwerpunkt nicht der Schaffung von Wohnbauland dienen oder in deren Umgriff größere Gemeinbedarfsflächen liegen, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob und inwieweit ein gemeindlicher Erwerb von Grund und Boden zur Voraussetzung für die Baulandausweisung gemacht wird.
6. Wird neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im beplanten Bereich geschaffen (Umwidmung, Nachverdichtung), entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob insoweit ein angemessener Flächenerwerb erfolgt. Wird kein Grunderwerb der Gemeinde im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführt, sollen die städtebaulichen Ziele dieses Grundsatzbeschlusses durch städtebaulichen Vertrag ohne Zwischenerwerb abgesichert werden.
7. Dem privaten Grundstückseigentümer ist ein Rücktrittsrecht vom Grundstücksverkauf für den Fall einzuräumen, dass die ihm verbleibende Fläche nicht binnen bestimmter Frist in einem Bebauungsplan als Fläche ausgewiesen wird, die eine Wohnbebauung zulässt.
8. Hinsichtlich der dem Privaten verbleibenden Fläche sollte dieser zum Bau bzw. zur Veräußerung an einen Bauwilligen binnen bestimmter Frist (i. d. R. 5 Jahre) verpflichtet werden, sofern eine Bebauung möglich ist. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag vor Entstehung von (zusätzlichem) Baurecht abzuschließen. Die Veräußerung ist ohne Preisbindung und ohne Vorgaben hinsichtlich des Käuferkreises möglich. Bei der Vertragsgestaltung sind neben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde auch die konkrete familiäre Situation und die Versorgung der Nachkommen des Grundstückseigentümers mit angemessenem Wohnraum zu berücksichtigen.
9. Wird voraussichtlich lediglich Baurecht mit einer Geschossfläche bis zu 360 qm im Plangebiet entstehen, wird kein Zwischenerwerb der Gemeinde durchgeführt. Die Selbstnutzung bzw. die Vermietung nach sozialen Kriterien an die örtliche Bevölkerung ist dann jedoch durch städtebaulichen Vertrag abzusichern, der die Einzelheiten regelt. Der Vertrag kann auch eine Deckelung der zulässigen Miete vorsehen, um damit die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen sicher zu stellen.
10. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung vor Aufstellungsbeschluss durch städtebaulichen Vertrag an den Kosten der Baureifmachung, d.h. insbesondere den Planungs-, Gutachten- und Ausgleichsflächenkosten, beteiligt. Die Eigentümer sind auch darauf hinzuweisen, dass sie anteilig an den Kosten für die Erschließung, d.h. insbesondere der Errichtung der Erschließungsstraße sowie der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung beteiligt werden.
11. Eine Ausweisung von Bauland darf ungeachtet des gemeindlichen Grunderwerbs nur dann erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist. Mit vorstehendem Grundsatzbeschluss ist keinerlei Vorentscheidung über die Schaffung neuen Baurechts verbunden.

12. Dieser Beschluss findet keine Anwendung, sofern bereits ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ergangen ist und öffentlich bekannt gemacht wurde, wenn der Beschluss vor nicht mehr als 5 Jahren gefasst wurde. Bei früheren Aufstellungsbeschlüssen findet der Grundsatzbeschluss Anwendung. Satz 1 gilt auch, wenn in den letzten 5 Jahren weitere Verfahrensschritte erfolgt sind.
13. Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von vorstehenden Grundsätzen abzuweichen.

Die vorstehende Präambel mit Leitlinien wurde vom Gemeinderat Schwabhausen in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.12.2019 beschlossen.

Schwabhausen, den 21.02.2020



Josef Baumgartner
Erster Bürgermeister