

Grundsatzbeschluss **zur Wohnbaulandsicherung in der Gemeinde Pähl**

Die Gemeinden haben bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhal-tung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Be-völkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsent-wicklung, und nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, zu berücksichtigen.

In der Gemeinde Pähl sind für eine Bebauung geeignete Flächen nur begrenzt vor-handen. Dieser Umstand in Verbindung mit der sehr guten Standortqualität und der anhaltend hohen Nachfrage von Wohnbauland hat in den vergangenen Jahren zu ei-nem starken Anstieg der Grundstückspreise geführt. Damit ist es der örtlichen Bevöl-kerung, und hier insbesondere einkommensschwächeren und weniger begüterten Per-sonen sowie sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversor-gungsproblemen, wozu insbesondere Familien mit jüngeren und/oder mehreren Kin-dern sowie Senioren gehören, nahezu nicht mehr möglich, auf dem freien Immobilien-markt Wohnbaugrundstücke zur Errichtung von den eigenen Wohnbedarf deckenden Wohneinheiten zu erwerben.

Die Gemeinde Pähl ist daher bestrebt, im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten der örtlichen Bevölkerung Wohnbaugrundstücke für den Bau von Eigen-heimen zur Verfügung zu stellen und damit nicht nur die Eigentumsbildung weiter Kreise der örtlichen Bevölkerung zu unterstützen, sondern auch einem drohenden Wegzug der örtlichen Bevölkerung entgegenzuwirken und auf diese Weise für den Er-halt einer sozial ausgewogenen, stabilen und nachhaltigen Bewohnerstruktur zu sor-gen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kann auch nur so auf Dauer eine vitale, generationenübergreifende Gemeinschaft erhalten bleiben sowie eine funktionierende und angemessene örtliche Infrastruktur unterhalten werden.

Gedeckt werden soll vorrangig der Wohnbedarf von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung sowie der Wohnbedarf sons-tiger Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Ziel der Gemeinde Pähl ist es aber auch, den Wohnbedarf von Personen zu decken, die aufgrund ihrer durchschnittlichen oder sogar überdurchschnittlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht dem klassischen Wohnbaulandmodell unterfallen, auf-grund der vorherrschenden Grundstücksknappheit sowie des Umstandes, dass ange-botene Grundstücke nicht selten an den Höchstbietenden verkauft werden, am freien Immobilienmarkt jedoch kein Wohnbaugrundstück erwerben können.

Die Gemeinde Pähl hält deshalb die Ausweisung von neuem oder zusätzlichem Wohnbauland auf privaten Grundstücken grundsätzlich nur noch dann für gerechtfertigt, wenn die Neuausweisung oder zusätzliche Ausweisung von Wohnbauland auch der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung dient, und legt per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für künftige Wohnbaulandausweisungen fest:

A) Zwischenerwerbsmodell:

1. Die Ausweisung von Wohnbauland wird künftig nur noch dann in Betracht gezogen, wenn die Gemeinde Pähl im Vorfeld der Baulandausweisung mindestens 50 % der potentiellen künftigen Bruttobaulandflächen, sei es als Realflächen oder als Miteigentumsanteile, zu Eigentum erwerben kann. Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen oder von städtebaulichen Satzungen wird durch den Erwerb von Grundstückseigentum oder Grundstücksmitteigentum nicht begründet.
2. Künftige öffentliche Erschließungsflächen, öffentliche Grünflächen und sonstige öffentlichen Bedarfsflächen hat der Grundstückseigentümer der Gemeinde Pähl zum Alleineigentum zu überlassen. Dabei erhält die Gemeinde Pähl die künftigen öffentlichen Erschließungsflächen, öffentlichen Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen in dem Umfang unentgeltlich zum Alleineigentum, der dem Verhältnis der beim Grundstückseigentümer verbleibenden Nettobaulandflächen zu den gesamten Nettobaulandflächen entspricht. In der Regel sind dies 50 % der künftigen öffentlichen Erschließungsflächen, öffentlichen Grünflächen und sonstige öffentlichen Bedarfsflächen.
3. Die Gemeinde Pähl erwirbt Grundstückseigentum oder Grundstücksmitteigentum zum jeweiligen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses, wobei der Zweck des gemeindlichen Grundstücksankaufs im Kaufvertrag ausdrücklich genannt wird. Der Grundstücksverkehrswert wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau oder durch einen öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken ermittelt. Erfolgt der gemeindliche Grundstückserwerb mit der legitimen Zielsetzung, die Baugrundstücke preisreduziert zu veräußern (z. B. an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen), ist bei der Grundstückswertermittlung auf den hinter dem Freien-Markt-Preis zurückbleibenden Sondermarktpreis abzustellen. In dem Kaufvertrag wird offengelegt, dass der Kaufpreis hinter dem Grundstücksverkehrswert zurückbleibt.
4. Die Gemeinde Pähl wird das von ihr erworbene Nettobauland im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung, und hier insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen sowie zur Deckung des

Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, wozu insbesondere Familien mit jüngeren und/oder mehreren Kindern sowie Senioren gehören, verwenden. Zur Sicherstellung eines transparenten Handelns und zur Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird die Grundstücksvergabe nach vorheriger Ausschreibung anhand von ermessenslenkenden Vergaberichtlinien vorgenommen werden. In den Grundstückskaufverträgen haben sich die Erwerber zu verpflichten, das von der Gemeinde Pähl jeweils erworbene Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Eintritt der Baureife zu bebauen, das errichtete Wohngebäude ununterbrochen für die Dauer von 20 Jahren mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen sowie das Grundstück während dieser 20-jährigen Bindungsfrist weder zu veräußern noch Dritten zur Nutzung zu überlassen. Werden Grundstücke von der Gemeinde Pähl zum Freien-Markt-Preis veräußert, sind die Bindungsfristen für die Selbstnutzungsverpflichtung sowie für das Veräußerungs- und Nutzungsüberlassungsverbot angemessen zu reduzieren.

B) Vertragsmodell:

1. Die Gemeinde Pähl behält sich vor, in begründeten Einzelfällen das in Abschnitt A) beschriebene Zwischenerwerbsmodell nicht anzuwenden. Solche begründeten Einzelfälle können zum Beispiel dann gegeben sein, wenn der Grundstückseigentümer nur eine qualitative oder quantitativen Baurechtsmehrung wünscht, wenn mittels der gewünschten Baurechtsschaffung ausschließlich der nachweislich vorhandene Wohnbedarf des Grundstückseigentümers und/oder seiner Abkömmlinge gedeckt werden soll, wenn der Grundstückseigentümer von ihm errichtete Wohneinheiten vermieten will, wenn die geringe Größe der in Betracht gezogenen künftigen Wohnbaulandfläche einen gemeindlichen Zwischenerwerb als ungeeignet erscheinen lässt oder wenn für die Gemeinde Pähl ein Zwischenerwerb aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht kommt.
2. Um sicherzustellen, dass die Neuausweisung oder zusätzliche Ausweisung von Wohnbauland auch der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung dient, hat sich der Grundstückseigentümer im Vorfeld der Baulandausweisung, und zwar vor Eintritt der formellen Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, 50 % der potentiellen künftigen Nettobaulandflächen an Personen der örtlichen Bevölkerung zu veräußern. Soweit nach dem Inhalt des städtebaulichen Vertrages das Nettobauland an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen zu veräußern ist, hat eine Veräußerung zu einem gegenüber dem Freien-Markt-Preis reduzierten Sondermarktpreis zu erfolgen. Die vom Grundstückseigentümer zu veräußernden Grundstücke wird die Gemeinde Pähl ausschreiben

und die von ihr anhand von ermessenslenkenden Vergaberichtlinien ausgewählten Kaufinteressenten an den Grundstückseigentümer zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages verweisen.

3. In den Grundstückskaufverträgen haben sich die Erwerber gegenüber der Gemeinde Pähl zu verpflichten, das von dem Grundstückseigentümer erworbene Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Eintritt der Baureife zu bebauen, das errichtete Wohngebäude ununterbrochen für die Dauer von 20 Jahren mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen sowie das Grundstück während dieser 20-jährigen Bindungsfrist weder zu veräußern noch Dritten zur Nutzung zu überlassen. Werden Grundstücke vom Grundstückseigentümer zum Freien-Markt-Preis veräußert, sind die Bindungsfristen für die Selbstnutzungsverpflichtung sowie für das Veräußerungs- und Nutzungsüberlassungsverbot angemessen zu reduzieren.
4. Für den Fall, dass aufgrund der geringen Größe der in Betracht gezogenen künftigen Wohnbaulandfläche das 50:50-Vertragsmodell keine Anwendung finden kann bzw. finden soll und zudem kein Wohnbedarf des Grundstückseigentümers bzw. seiner Abkömmlinge im Sinne von Abschnitt C) Ziffer 3 vorhanden ist, gelten die Regelungen in den vorstehenden Ziffern 2 und 3 für alle (potentiellen künftigen) Nettobaulandflächen.

C) Wohnbedarf des Grundstückseigentümers bzw. seiner Abkömmlinge:

1. Das dem Grundstückseigentümer verbleibende Nettobauland kann dieser frei verwenden, insbesondere kann er das Nettobauland zur Deckung seines Wohnbedarfs und/oder zur Deckung des Wohnbedarfs seiner Abkömmlinge verwenden.
2. Klargestellt wird, dass der Wohnbedarf des Grundstückseigentümers und/oder der Wohnbedarf der Abkömmlinge des Grundstückseigentümers grundsätzlich kein Abweichen von dem in Abschnitt A) Ziffer 1 bzw. Abschnitt B) Ziffer 2 festgelegten Prozentsatz rechtfertigt.
3. Soll ausnahmsweise ein Wohnbaurecht ausschließlich zur Deckung des Wohnbedarfs des Grundstückseigentümers und/oder zur Deckung des Wohnbedarfs der Abkömmlinge des Grundstückseigentümers geschaffen werden, ist im Vorfeld der Baulandausweisung, und zwar vor Eintritt der formellen Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, mittels Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages sicherzustellen, dass das jeweilige Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Eintritt der Baureife bebaut wird, das auf dem jeweiligen Grundstück errichtete

Wohngebäude ununterbrochen für die Dauer von 20 Jahren von dem Grundstückseigentümer oder von seinen Abkömmlingen mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bewohnt wird und das jeweilige Grundstück während dieser 20-jährigen Bindungsfrist weder veräußert noch Dritten zur Nutzung überlassen wird.

D) Wohnnutzungsbeschränkung:

1. In jedem Fall einer Neuausweisung oder zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauland hat sich der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstückserwerber vertraglich zu verpflichten, dass die errichteten Wohngebäude bzw. die sich darin befindlichen Wohnungen auf Dauer nur durch Personen genutzt werden, die in dem Wohngebäude bzw. in den Wohnungen ihren Hauptwohnsitz nehmen,
2. Zur Sicherung dieser Wohnnutzungsbeschränkung ist jeweils zugunsten der Gemeinde Pähl eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen. Zudem hat sich der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstückserwerber in dem jeweiligen Vertrag für den Fall eines schuldhaften Verstoßes gegen die Wohnnutzungsbeschränkung zur Zahlung einer wertgesicherten Vertragsstrafe zu verpflichten.

E) Abweichungen:

Die Gemeinde Pähl behält sich vor, in begründeten Einzelfällen und unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie des Verhältnismäßigkeitsgebots von den vorstehenden Grundsätzen abzuweichen.