

Baulandmodell des Marktes Reichertshofen

Präambel

Wegen seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen dem Zentrum Ingolstadt und der Landeshauptstadt München sowie im Nahbereich der Städte Pfaffenhofen und Freising (Flughafen) ist im Markt Reichertshofen auch in Zukunft mit weiter steigenden Preisen für Wohnbauland zu rechnen. Es besteht die Gefahr, dass sich die einkommensschwächere, weniger begüterte örtliche Bevölkerung immer schwerer tut, Wohnbauland am freien Grundstücksmarkt zu erwerben.

Aus diesem Grund möchte der Markt Reichertshofen steuernd in die Entwicklung am Grundstücksmarkt eingreifen, um die Deckung des Wohnbedarfs der vorgenannten Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Vor allem jungen Familien soll der Grunderwerb ermöglicht werden, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Der Markt Reichertshofen strebt hierzu einen Vorab-Erwerb von Grundstücken in Bereichen an, bei denen eine Baulandausweisung geprüft wird. Die im Falle einer Baulandausweisung erlangten Bauparzellen sollen nach noch genauer festzulegenden sozialen Kriterien an die vorgenannten Bevölkerungsgruppen mit einem angemessenen Abschlag vom Verkehrswert vergeben werden. Die Erwerber haben sich zum Bau binnen bestimmter Frist sowie zur Selbstnutzung des errichteten Wohnhauses zu verpflichten (Zwischenerwerbsmodell).

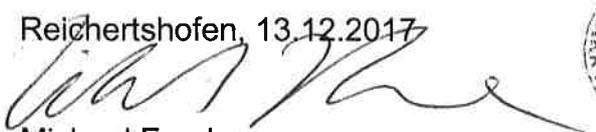
Zur Vermeidung von Baulücken werden auch die in privater Hand verbleibenden Bauparzellen mit einem vertraglichen Baugebot belegt (Baulandmobilisierung).

1. Wenn für ein Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans vom Marktgemeinderat beschlossen worden ist, wird dieser Bebauungsplan nur fortgeführt, wenn alle Grundstückseigentümer ein vertragliches Baugebot hinsichtlich der ihnen verbleibenden Fläche unterschreiben. Dieses Baugebot wird wie folgt ausgestaltet:
 - Die nach der Baulandumlegung zugeteilten Grundstücke sind innerhalb von 8 Jahren mit je einem Wohnhaus zu bebauen; die Achtjahresfrist beginnt zu laufen mit Bebaubarkeit (Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Anfahrbarkeit des Grundstücks durch Baufahrzeuge). Weitere Verlängerungen über die vorstehende Frist hinaus werden nur in besonders begründeten Einzelfällen gewährt. Das Baugebot wird durch städtebaulichen Vertrag abgesichert, der auch eine Weitergabeverpflichtung für den Fall der Grundstücksveräußerung vorsieht.
 - Für den Fall, dass die Grundstücke innerhalb der oben genannten 8 Jahre nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, erhält der Markt Reichertshofen ein Ankaufsrecht. Dieses Ankaufsrecht ist binnen 6 Monaten nach Ablauf der 8-Jahres-Frist vom Markt Reichertshofen auszuüben. Der Ankaufswert des Grundstücks beträgt 90 % des zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts gültigen Bodenrichtwertes (letzter veröffentlichter Bewertungstichtag).

- Private Grundstückseigentümer dürfen für jedes Kind, das noch kein Haus oder unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich im Eigentum hat, ein Baugrundstück ohne Baupflicht behalten. Sollten die Grundstückseigentümer kinderlos sein oder sollten die Kinder bereits ein Baugrundstück bzw. ein Haus im Eigentum haben, so dürften die Grundstückseigentümer, sofern sie kein weiteres unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich im Eigentum haben, ein Baugrundstück ohne Baupflicht behalten.
2. Der Markt Reichertshofen weist in Gebieten im Außenbereich, für die noch kein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss gefasst ist, grundsätzlich nur dann Bauland aus, wenn er von jedem Grundstückseigentümer vorweg mindestens 40 % der Bruttoeinlagefläche zum Verkehrswert (unter Berücksichtigung des künftigen Verkaufspreis im Rahmen der Vergaberichtlinien) erwerben kann. Der Markt behält sich vor, den vorgenannten Verkehrswert (unter Berücksichtigung des künftigen Verkaufspreises im Rahmen der Vergaberichtlinien) auf einen angemessenen Kaufpreis herabzusetzen, wenn anders nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Baulandausweisung kostenneutral für den Gemeindehaushalt möglich ist.
Bei Bruttoeinlageflächen je Eigentümer oder Eigentümergemeinschaft unter 1000 qm kann der Markt auf Antrag des Grundstückseigentümers bzw. der -gemeinschaft auf einen Erwerb verzichten. Das Grundstückseigentum von Eltern, Kindern und Enkelkindern im geplanten Gebiet wird dabei zusammen gerechnet.
 3. Die öffentlichen Erschließungsflächen bzw. Abzugsflächen sind von den Grundstückseigentümern im Rahmen der Umlegung an den Markt Reichertshofen unentgeltlich in Höhe der jeweiligen Eigentumsbeteiligung zu übertragen. Die Kosten der Baulandentwicklung werden ebenfalls anteilig durch städtebaulichen Vertrag auf die Grundstückseigentümer umgelegt, soweit keine Beitragsbescheide erlassen werden.
 4. Wird lediglich eine Bauparzelle ausgewiesen (z. B. bei Einbeziehungssatzungen) findet der Zwischenerwerb des Marktes Reichertshofen keine Anwendung. Hierbei ist jedoch mit den Grundstückseigentümern ebenfalls ein Baugesamt gem. Nr. 1 zu vereinbaren.
 5. Das unter Nr. 1 formulierte Baugesamt gilt auch für Gebiete, bei denen der Markt Reichertshofen vor Aufstellung eines Bebauungsplanes 40 % der Bruttofläche erworben hat.

Das vorstehende Baulandmodell wurde vom Marktgemeinderat Reichertshofen am 12.12.2017 beschlossen.

Reichertshofen, 13.12.2017



Michael Franken
Erster Bürgermeister

