



Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Grundsatzbeschluss zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee vom 23.07.2020

1. Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee hält die Ausweisung von neuem Bauland zur Wohnbebauung auf privaten Flächen grundsätzlich nur dann für gerechtfertigt, wenn die Neuausweisung auch der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und der städtebaulichen Entwicklung dient (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Ziel ist es, insbesondere den Wohnbedarf von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen zu decken.
2. Sofern die Gemeinde eine Baulandausweisung in Betracht zieht, erwirbt sie zu einem möglichst frühen Zeitpunkt (möglichst vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung von Bauleitplänen) grundsätzlich mind. 50 % des in Betracht kommenden Bruttobaulandes. Die im Falle der Baulandausweisung entstehenden Bauparzellen/Wohnungen im Eigentum der Gemeinde und des ursprünglichen Eigentümers, werden in das Fördermodell der Gemeinde eingestellt und nach dem Punktekatalog der Gemeinde an förderungswürdige Bürger vergeben. Hiervon nicht betroffen sind Flächen, die der Eigentümer selbst bebaut.
3. Die Gemeinde bezahlt beim Flächenankauf in der Regel den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ankaufes. Dieser wird entweder vom Gutachterausschuss oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen festgestellt. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Einkaufspreis in einer Höhe angesetzt wird, der eine für den Gemeindehaushalt kostenneutrale Baulandentwicklung ermöglicht. Im Einzelfall kann der Verkehrswert deshalb so herabzusetzen sein, dass einerseits die beabsichtigte Zielgruppe noch Wohnbauland zu erschwinglichen Konditionen erhält, dass aber andererseits keine Belastung des Gemeindehaushalts erfolgt. Die Differenz zum Verkehrswert wird in letztgenanntem Fall im Kaufvertrag offen gelegt.
4. Beim Grundstücksverkauf ist der Abschlag so festzulegen, dass sich die Zielgruppe den Erwerb noch leisten kann. Dementsprechend wird auch eine angemessene Förderbindung festgelegt.
5. Für die Baulandfläche des Grundstückseigentümers muss dieser anteilig die Erschließungsflächen unentgeltlich an die Gemeinde übertragen. Dies erfolgt erst, wenn die Parzellierung bereits feststeht.
6. Der Grundsatzbeschluss kommt hinsichtlich des Zwischenerwerbes nur dann zur Anwendung, wenn mindestens zwei Bauplätze entstehen können oder wenn mehrere Grundstückseigentümer beteiligt sind und eine Umlegung durchgeführt wird. Sofern nur ein Bauplatz entsteht, der städtebaulich dem Entwicklungswillen der Gemeinde entspricht, kann der Grundsatzbeschluss keine Anwendung finden, weil es ansonsten zu einer unzulässigen Abschöpfung von Planungsgewinnen kommen würde. Stattdessen erfolgt dann die städtebauliche Zielsicherung über einen Ankaufsrechtsvertrag (vgl. Weilheimer Modell).
7. Die Gemeinde kann in begründeten Ausnahmefällen vom Grundsatzbeschluss abweichen. Ein solcher Ausnahmefall liegt insbesondere dann vor, soweit eine Grundstücksfläche vom Grundstückseigentümer oder dessen Kindern benötigt wird, um diese selbst zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Eigennutzung ist glaubhaft darzulegen. Die Eigennutzung ist durch städtebaulichen Vertrag abzusichern.
8. Bei der Anwendung des Grundsatzbeschlusses ist darauf zu achten, dass in jedem Fall eine Fläche von mindestens 1.000 qm (Bruttobauland) beim jeweiligen privaten Grundstückseigentümer verbleibt. Beträgt die dem Privaten gehörende Fläche 1.000 qm oder weniger, findet der Grundsatzbeschluss demnach keine Anwendung. Grundstückseigentum der Eltern, Kinder, sowie des Ehepartners/Lebenspartners des privaten Grundstückseigentümers im in Betracht gezogenen Plangebiet wird wie eigenes behandelt.