

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 Baugesamtangebot 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 Baugesamtangebot hinsichtlich der ihnen verbleibenden Fläche unterschreiben. Dieses Baugesamtangebot 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 Baugesamtangebot 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 Bewertungsstichtag).
 - 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 Verkaufspreises 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 zusammengerechnet.

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.
6. Stellt ein Vorhabenträger für eine Grundstücksfläche im Außenbereich einen Antrag nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der im Schwerpunkt Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau vorsieht, kann die Marktgemeinde in Bezug auf das Vorhabengrundstück von der Anwendung von Ziffer 2 (Zwischenerwerb) absehen, wenn ein qualifiziertes Entwicklungsinteresse für die Marktgemeinde besteht. Ein solches ist wegen des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung vor allem bei Konversionsprojekten oder bei Entstehung von Bebauung mit Versorgungsfunktion anzunehmen. Es gelten folgende Maßgaben:
 - Der Vorhabenträger muss das Vorhaben im vorgenanntem Antrag unter Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) im Einzelnen genau zeichnerisch und textlich zu beschreiben.
 - Der Vorhabenträger muss durch geeignete Unterlagen nachweisen, dass er zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist. Hierzu gehört die rechtliche Verfügbarkeit des Grundstücks (Grundbuchauszug), aber auch der Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Inaussichtstellung der Bankfinanzierung/Eigenkapitalnachweis) auf der Grundlage einer realistischen Baukostenschätzung.
 - Der Vorhabenträger hat sich zur Durchführung des Vorhabens gemäß VEP in einem Zeitraum von höchstens fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Durchführungsvertrag zu verpflichten.
 - Der Vorhabenträger hat für mindestens 40 % der errichteten Wohnfläche die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere hinsichtlich der Höhe des Mietzinses und der Belegungsbindung, einzuhalten. Wenn möglich, ist dem Markt Reichertshofen ein Vorschlagsrecht zur Wohnungsbelegung einzuräumen. Hierzu ist in den Durchführungsvertrag eine entsprechende Verpflichtung aufzunehmen.
 - Der Vorhabenträger muss sämtliche mit dem Projekt in Zusammenhang stehende Kosten der Planung, fachgutachterlichen Begleitung und Rechtsberatung unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes einschließlich etwaiger nachfolgender Gerichtsverfahren übernehmen. Ferner muss der Vorhabenträger der Gemeinde, die Kosten etwaiger vorhabenbedingter infrastruktureller Anpassungen z. B. für Veränderungen der Verkehrsführung im Rahmen einer Folgekostenvereinbarung erstatten.
7. Bei der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der im Schwerpunkt Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau vorsieht, kann die Marktgemeinde in Bezug auf dessen Geltungsbereich von der Anwendung von Ziffer 2 (Zwischenerwerb) absehen, wenn ein qualifiziertes Entwicklungsinteresse für die Marktgemeinde besteht. Ein solches ist wegen des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung vor allem bei Konversionsprojekten oder bei Entstehung von Bebauung mit Versorgungsfunktion anzunehmen. Es gelten folgende Maßgaben:
 - Der Investor muss vor Durchführung des Bauleitplanverfahrens / der Verfahrensschritte schriftlich die Einhaltung der Ziffer 7 dieses Baulandmodells bestätigen.
 - Der Investor hat sich zur Bebauung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Wohnbaugrundstücke mit einem Wohnhaus in einem Zeitraum von acht Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu

verpflichten. 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. Mit Einhaltung dieser Verpflichtung gilt das in Ziffer 1 Spiegelstrich 1 enthaltene Baugebot als eingehalten.

- 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 80 % des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum entsprechenden Bebauungsplan gültigen Bodenrichtwertes (letzter veröffentlichter Bewertungsstichtag). Der Abschlag erfolgt, um eine Weitervergabe der Grundstücke im Sinne der Präambel sicherzustellen.
- Der Investor hat für mindestens 40 % der errichteten Wohnfläche die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere hinsichtlich der Höhe des Mietzinses und der Belegungsbindung, einzuhalten. Wenn möglich, ist dem Markt Reichertshofen ein Vorschlagsrecht zur Wohnungsbelegung einzuräumen. Geeignete Sicherungsinstrumente werden vertraglich geregelt.
- Der Investor muss sämtliche mit dem Projekt in Zusammenhang stehende Kosten der Planung, fachgutachterlichen Begleitung und Rechtsberatung unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes einschließlich etwaiger nachfolgender Gerichtsverfahren übernehmen. Ferner muss der Investor der Gemeinde, die Kosten etwaiger vorhabenbedingter infrastruktureller Anpassungen z. B. für Veränderungen der Verkehrsführung im Rahmen einer Folgekostenvereinbarung erstatten.

Die Absicherung der Spiegelstriche 2 bis 4 erfolgt vertraglich (städtebaulicher und/oder notarieller Vertrag). Dies beinhaltet eine Weitergabeverpflichtung für den Fall der Grundstücksveräußerung.

Das vorstehende Baulandmodell wurde vom Marktgemeinderat Reichertshofen am 08.04.2025 beschlossen.

Bisherige Baulandmodelle treten mit Inkrafttreten dieses Baulandmodells außer Kraft.

Reichertshofen, 23.04.2025

Michael Franken
Erster Bürgermeister