



Markt Kirchseeon

Bekanntmachung

über den

Grundsatzbeschluss

zur Baulandentwicklung im Markt Kirchseeon

Der Marktgemeinderat des Marktes Kirchseeon fasste in seiner öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 23. Juni 2025 folgenden, ab 01.07.2025 geltenden Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung im Markt Kirchseeon:

I. Präambel

Der Markt Kirchseeon gehört aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Ballungsraum München zu den attraktivsten Regionen Bayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen. Es ist daher kaum mehr möglich, geeignete Flächen für den Gemeinbedarf sowie zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsschichten mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, insbesondere von einkommensschwächeren Personen der örtlichen Bevölkerung zu erwerben und damit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende und sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Durch städtebauliche Planungen und eine darauf abgestimmte kommunale Liegenschaftspolitik möchte der Markt Kirchseeon eine nachhaltige und sozial ausgewogene Baulandentwicklung steuern. Dabei soll insbesondere ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden und der örtlichen Bevölkerung ermöglicht werden, weiterhin am Heimatort zu wohnen. Eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die langfristige Attraktivität des Marktes Kirchseeon von zentraler Bedeutung.

Zudem ist die Bereitstellung von Bauland für den Markt Kirchseeon mit erheblichen Folgekosten verbunden. Hierzu zählen insbesondere Planungs- und Erschließungskosten, die Kosten der Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen sowie die Kosten der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten/Kindergärten).

Der Marktgemeinderat liegt daher im Wege dieses Grundsatzbeschlusses folgende Eckpunkte für die künftige Baulandausweisung fest:

1. Diese Grundsätze finden Anwendung bei allen Bauleitplanungen und sonstigen Satzungsverfahren (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne im Sinne des § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB), die zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke führen.

2. Wohnbauland wird nur dann ausgewiesen, wenn sich der Planbegünstigte vorab vertraglich verpflichtet, den vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen mit den nachfolgenden Maßgaben zuzustimmen.

3. Wohnbauland wird künftig nur noch dann ausgewiesen, wenn

3.1 der Markt Kirchseeon in der Lage ist, vor der Baulandausweisung mindestens 40 % der Grundstücksfläche des Plangebiets, sei es als Realflächen oder als Miteigentum, zu erwerben.

Von der Grundstücksfläche eines jeden Grundstückseigentümers werden 500 m² Fläche abgezogen („Freibetrag“), sodass sich der 40 %ige Flächenanteil auf die im Eigentum eines Grundstückseigentümers stehende Fläche abzgl. 500 m² bezieht,

oder

3.2 für den Fall, dass zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB ein Grunderwerb nach vorstehender Ziff. 3.1 durch den Markt Kirchseeon nicht erfolgt, sofern der Planbegünstigte soziale Wohnraummieten für mindestens 40 % der zulässigen Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO im künftigen Baugebiet in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, insbesondere (alternativ)

- Veräußerungsbeschränkungen für einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohneinheiten mit festgelegten (begünstigten) Verkaufspreis für die örtliche Bevölkerung oder Eigennutzungsverpflichtungen („Einheimischenbindung“);
- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten oder begünstigten Wohnungsbau zu errichten, einschließlich von Begrenzungen des Mietzinses;
- Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte des Marktes Kirchseeon bei gefördertem oder begünstigtem Wohnraum;
- Mietpreisbindungen, insbesondere Vereinbarung einer befristeten Höchstmiete zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises;
- Vertragliche Sicherung der Zielbindungen, insbesondere durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten des Marktes Kirchseeon.

Private Grundstückseigentümer dürfen für jedes Kind, das noch kein Haus oder unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich zu Eigentum hat, ein Baugrundstück ohne Baupflicht behalten. Sollten die Grundstückseigentümer kinderlos sein oder sollten die Kinder bereits ein Baugrundstück bzw. ein Haus zu Eigentum halten, so dürfen die Grundstückseigentümer, sofern Sie kein weiteres unbebautes Baugrundstück im Gemeindebereich zu Eigentum haben, ein Baugrundstück ohne Baupflicht behalten.

4. Der Markt Kirchseeon erwirbt Grundstücksflächen oder Miteigentumsanteile zum Verkehrswert im Zeitpunkt des Erwerbs. Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt. Die künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstigen öffentlichen

Bedarfsflächen hat der Grundstückseigentümer dem Markt Kirchseeon in dem Maße unentgeltlich zum Alleineigentum zu überlassen, der dem Verhältnis der beim Grundstückseigentümer verbleibenden Netto-Baulandflächen zu den gesamten Netto-Baulandflächen entspricht. Gemäß vorstehender Ziff. 1 sind dies mindestens 60 % der künftigen Erschließungsflächen, Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen.

5. Die erforderlichen städtebaulichen Regelungen werden im Rahmen des Erwerbsvertrags oder in Form von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB getroffen. Darin hat sich der Planbegünstigte gegenüber dem Markt Kirchseeon zu verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Flächen- oder Wertanteile im Plangebiet zu tragen.

Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschließlich notwendiger Gutachten und Untersuchungen, der Erschließungsplanung, Infrastrukturkosten, Rechtsberatungskosten sowie Kosten erforderlicher naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Maßnahmen sowie der sonstigen Kosten, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind (Folgekosten).

Für die vom Markt Kirchseeon erworbenen Flächen im künftigen Plangebiet trägt jener die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung selbst.

6. Der Grundstückseigentümer hat sich grundsätzlich zu verpflichten, die in seinem Eigentum verbleibenden Bauparzellen innerhalb einer Frist von fünf Jahren zu bebauen. Die Fünfjahresfrist beginnt zu laufen mit Bebaubarkeit (Inkrafttreten des Bebauungsplans, Anfahrbarkeit des Grundstücks mit Baufahrzeugen). Weitere Verlängerungen über die vorstehende Frist hinaus werden nur in besonders begründeten Einzelfällen gewährt. Das Baugebot wird durch Erwerbsvertrag oder durch städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB vereinbart, wobei auch eine Weitergabeverpflichtung für den Fall der Grundstücksveräußerung vorzusehen ist.

Für den Fall, dass die Grundstücke innerhalb der genannten 5-Jahresfrist nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, erhält der Markt Kirchseeon ein Ankaufsrecht. Dieses Ankaufsrecht ist binnen sechs Monaten nach Ablauf der Fünfjahresfrist vom Markt auszuüben. Der Ankaufswert des Grundstücks beträgt 90 % des zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts gültigen Bodenrichtwertes (letzter veröffentlichter Bewertungsstichtag).

7. Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich beim Markt Kirchseeon. Es besteht kein Anspruch der Grundstückseigentümer oder der Planbegünstigten auf Einleitung, Durchführung oder Abschluss eines Bauleitplanverfahrens oder eines sonstigen Satzungsverfahrens. Die Planungshoheit des Marktes Kirchseeon wird durch die vorliegenden Grundsätze nicht eingeschränkt.

8. Sämtliche im Zusammenhang mit dem Baulandmodell des Marktes Kirchseeon geschlossenen Verträge unterliegen den rechtlichen Schranken gemäß § 11 BauGB.

Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Die Ermittlung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Dabei kann im Einzelfall eine gutachterliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgen.

9. Über die Verwendung der in das Eigentum des Marktes übergegangenen Grundstücksflächen oder über die Bindungen im Wege eines städtebaulichen Vertrags entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. In den Abwägungsprozess sollen die Lage, der Ort und die Größe des Plangebiets sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Der Markt Kirchseeon wird die von ihm erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs von Einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Gemeinbedarf (z.B. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen, etc.) verwenden.
10. In begründeten Einzelfällen behält sich der Gemeinderat vor, von den vorstehenden Grundsätzen abzuweichen.

Der vorstehende Grundsatzbeschluss des Marktes Kirchseeon tritt mit Wirkung vom 01.07.2025 in Kraft.

Kirchseeon, den 03.07.2025



Jan Paepflow
Erster Bürgermeister

| | |
|--|----------------------|
| Bekanntmachungsnachweis | |
| Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln | |
| Aushang am: _____ | |
| Abnahme am: _____ | |
| <hr/> | |
| Für die Richtigkeit: _____ | |
| Tag: _____ | Namenszeichen: _____ |