

**Gemeinde Ohlstadt**  
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

## **Grundsatzbeschluss**

### der Gemeinde Ohlstadt zur Wohnbaulandentwicklung

---

#### **Präambel**

Wegen der Makrolage der Gemeinde Ohlstadt im oberbayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen, unweit der Landeshauptstadt München, am Rande des Naturschutzgebietes „Murnauer Moos“ mit der reizvollen Alpenkulisse des „blauen Landes“ sowie an der Verkehrsachse A 95, B 2 und der Verkehrsanbindung an die Regionalbahn ist voraussichtlich mit weiter steigenden Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke und entsprechend hohen Mieten zu rechnen. Es besteht die Gefahr, dass Personen des mittleren und niedrigeren Einkommensbereiches sich derartige Kaufpreise bzw. Mieten nicht mehr leisten können.

Eine demographisch und sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die langfristige Attraktivität der Gemeinde Ohlstadt jedoch von wichtiger Bedeutung. Deshalb ist es Aufgabe der Gemeinde, durch ein Baulandentwicklungsmodell steuernd einzugreifen. Durch das Baulandentwicklungsmodell sollen Grundstücke zu vergünstigten Konditionen für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Damit soll die Ausgewogenheit der Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 Nr. 2 BauGB dauerhaft gesichert werden.

Ferner besteht die Gefahr, dass Grundstücke lediglich zu spekulativen Zwecken erworben und veräußert werden. Aufgabe der Gemeinde ist es deshalb auch, im Rahmen eines Baulandentwicklungsmodells dafür Sorge zu tragen, dass die Grundstücke dem Wohnbedarf tatsächlich zur Verfügung gestellt und bebaut werden und nicht nur als Spekulationsobjekte dienen (§ 3 WoFG).

Baugrundstücke sollen möglichst durch Personen genutzt werden, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde dauerhaft haben wollen. Sog. „Rolladensiedlungen“ und brachliegende Bauplätze sollen vermieden werden.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die Gemeinde Infrastruktureinrichtungen, insbesondere zusätzliche Kindertagesstätten am Wohnort schaffen und finanzieren muss, ohne dass entsprechende Einnahmen dem gemeindlichen Haushalt zufließen. Aus diesem Grund sollen die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer an der Finanzierung der durch die Wohnbebauung ausgelösten Folgekosten im Rahmen des Baulandentwicklungsmodells beteiligt werden.

Ein Versprechen der Gemeinde, auf bestimmten Flächen in nächster Zeit Bauland auszuweisen, ist mit gegenwärtigem Beschluss nicht verbunden. Projekte zur Baulandentwicklung in der Gemeinde Ohlstadt sollen jedoch – falls eine Baulandentwicklung in Betracht kommt - künftig nach folgenden Leitlinien abgewickelt werden:

1. Die Gemeinde Ohlstadt verfolgt bei der Baulandentwicklung für Wohnbebauung das Ziel, die einkommensschwächere und weniger begüterte örtliche Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Vor allem Personen, die sich schwer tun, Bauland zum Bau eines selbst genutzten Eigenheims auf dem freien Markt zu erwerben, sollen Bauflächen zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Verkehrswertabschlag bei Veräußerung durch die Gemeinde an die Begünstigten müssen dann Bindungen zur Selbstnutzung und Veräußerungsverbote verbunden sein.

2. Neben dem Erwerb von Wohnbaugrundstücken durch Kauf kommt auch die Bestellung von Erbbaurechten sowie die Vermietung von Wohnraum seitens der Gemeinde in Betracht. Ferner ist nach der jeweiligen örtlichen Situation auch die Verwirklichung von Geschosswohnungsbau zu prüfen.
3. Flächen im Außenbereich sollen zur Verwirklichung der oben genannten Ziele grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen werden, wenn der Grundstückseigentümer vor der Baulandausweisung mindestens 50 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksfläche im Rahmen eines städtebaulichen Zielsicherungsvertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4, 5 BauGB an die Gemeinde zum Verkehrswert verkauft. Auf Wunsch des Privaten kann die Gemeinde auch einen höheren Anteil erwerben.
4. Die Gemeinde entscheidet bezogen auf jeden Einzelfall, ob der Erwerb als Teilflächenerwerb oder als Miteigentumsanteilerwerb erfolgt.
5. Der Verkehrswert wird durch Sachverständigengutachten ermittelt. Die Baulandentwicklung soll jedoch kostenneutral für den Gemeindehaushalt erfolgen. Da die Grundstücke zur Erreichung des städtebaulichen Ziels unterhalb des Verkehrswertes abgegeben werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob der vom Gutachter ermittelte Grundstückswert im Rahmen der Kaufpreisfindung so herabzusetzen ist, dass die Kostenneutralität für den Gemeindehaushalt voraussichtlich gewahrt bleibt (residuale Bodenwertermittlung).
6. Der Erwerb erfolgt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.
7. Die Flächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen sind anteilig von allen Grundstückseigentümern im Planungsumgriff aufzubringen. Demnach müssen die Grundstückseigentümer die öffentlichen Erschließungsflächen, Grünflächen und plangebietsinternen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines späteren Umlegungsvertrages anteilig auf die Gemeinde zum Kaufpreis für Straßengrund (derzeit 30,00 €/m<sup>2</sup>) veräußern. Die Gemeinde wird entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung ebenfalls mit dem Flächenaufwand für vorgenannte Flächen anteilig belastet. Die Gemeinde behält sich die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens vor.
8. Die Zielerfüllung nach der Präambel und Ziffer 1. ist bei Weiterveräußerung durch vertragliche Instrumente (z.B. Baupflicht, Belegungspflicht, Veräußerungsverbot, Vertragsstrafen etc.) sicherzustellen. Die Förderbindung muss in einem angemessenen Verhältnis zum Kaufpreisabschlag stehen.
9. Bei Planungen, die im Schwerpunkt nicht der Schaffung von Wohnbauland dienen oder in deren Umgriff größere Gemeinbedarfsflächen liegen sollen, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob und inwieweit ein Erwerb von Grund und Boden zur Voraussetzung für die Baulandausweisung gemacht wird.
10. Auf eine gleichmäßige Belastungswirkung hinsichtlich jedes Grundstückseigentümers ist zu achten. Unter Umständen ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Im Vorfeld von Gewerbegebietsausweisungen und Mischgebietsausweisungen findet gegenwärtiges Modell keine Anwendung.
11. Dem privaten Grundstückseigentümer ist ein Rücktrittsrecht vom Grundstücksverkauf an die Gemeinde für den Fall einzuräumen, dass die ihm verbleibende Fläche nicht binnen bestimmter Frist in einem Bebauungsplan als Fläche ausgewiesen wird, die eine Wohnbebauung zulässt.
12. Hinsichtlich der dem Privaten verbleibenden Fläche wird dieser zum Bau- bzw. zur Veräußerung an einen Bauwilligen binnen bestimmter Frist verpflichtet. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag vor Entstehung von Baurecht abzuschließen. Die Veräußerung ist ohne Preisbindung und ohne Vorgaben hinsichtlich des Käuferkreises möglich. Die familiäre Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers ist zu berücksichtigen.

13. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend ihrer Eigentumsbeteiligung vor Aufstellungsbeschluss durch städtebaulichem Vertrag an den Kosten der Baureifmachung d.h. insbesondere den Planungs-, Gutachten- und Ausgleichsflächenkosten sowie den Kosten der Rechtsberatung für das Bauleitplanverfahren und nachfolgende Gerichtsverfahren, beteiligt. Die Eigentümer sind auch darauf hinzuweisen, dass sie anteilig an den Kosten für die Erschließung, d.h. insbesondere der Errichtung der Erschließungsstraße sowie der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung beteiligt werden. Die vertragliche Beteiligung der Grundstückseigentümer soll auch die Finanzierung von Erschließungskosten abdecken, die nicht beitragsfähig sind. Hierzu gehören Kosten für externe Erschließungsmaßnahmen, Abbiegespuren von nicht beitragsfähigen Straßen etc. sowie unter Umständen Kosten für den Ausbau der kindbezogenen Infrastruktur (Kita, Grundschule).
14. Eine Ausweisung von Bauland darf ungeachtet des gemeindlichen Grunderwerbs nur dann erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist.

Ohlstadt, den 01.08.2024

Christian Scheuerer  
1. Bürgermeister

