

Grundsatzbeschluss über die Allgemeinverbindliche Vorgehensweise bei Ausweisung von Bauland

Präambel zum Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde Gablingen

Die Gemeinde Gablingen steht aufgrund seiner Bevölkerungsentwicklung und der Nähe zur Stadt Augsburg, einer stetigen Nachfrage nach Wohnbauland gegenüber.

Die Gemeinde Gablingen strebt für ihre weitere Entwicklung eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur an.

Dazu definiert die Gemeinde Gablingen die nachfolgenden städtebaulichen Ziele:

- Eine nachhaltige Entwicklung, um die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen
- Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende und sozial gerechte Bodennutzung
- Verantwortung gegenüber jetzigen und künftigen Generationen um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten
- Schaffung von Wohnbauland um die unterschiedlichen Bedürfnisse innerhalb des Gemeindegebiets abdecken zu können (z.B. auch für niedrigere und mittlere Einkommen sowie für junge Familien).
- Vorhandene Bereiche im Ortsbereich soweit erforderlich und rechtlich geboten einer Neu- bzw. Überplanung für eine allgemeine Wohnnutzung nach § 30 BauGB zu unterziehen.

Ausgenommen hiervon sind Flächen (kleinteilige Flächen, Hinterliegergrundstücke), die bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und keiner Bauleitplanung nach § 30 BauGB bedürfen.

Das Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde Gablingen sieht die allgemeinverbindliche Vorgehensweise bei Neuausweisung von Bauland wie folgt vor:

1. Die Gemeinde Gablingen hält die Ausweisung von Bauland zur Wohnbebauung auf privaten Flächen grundsätzlich nur dann für gerechtfertigt, wenn die Ausweisung auch der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung dient (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB).
U.a. soll auch ein benötigter Wohnbedarf von einkommensschwächeren und jungen Familien gedeckt werden.

2. Sofern die Gemeinde eine Baulandausweisung in Betracht zieht, erwirbt sie zu einem möglichst frühen Zeitpunkt (vor dem Aufstellungsbeschluss eines Bauleitplans) das in Betracht kommende Bruttobauland oder schließt entsprechende Vorverträge / Optionsverträge ab.

3. Die Gemeinde Gablingen geht beim Flächenankauf wie folgt vor:

Durch die Schaffung von Baurecht durch die Gemeinde entsteht eine Wertsteigerung für die betroffenen Flächen. Diese Steigerung besteht zunächst aus der Differenz zwischen dem zu erwartenden Verkaufspreis (voll erschlossen) und dem Einstandspreis, dem eine aktuelle Bewertung eines Gutachters oder eines öffentlich bestellten Sachverständigen zugrunde liegt, sofern nicht bereits im Vorfeld Einvernehmen darüber besteht.

Davon in Abzug zu bringen sind die Kosten für den Bebauungsplan, Erschließungskosten und KAG-Beiträge sowie eine Pauschale für Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen, Spielplatz usw.)

Der verbleibende Betrag ist die Nettowertsteigerung der Flächen. An dieser sollen der Eigentümer und die Gemeinde zu gleichen Teilen partizipieren.

4. Auf Wunsch kann die Abgeltung des Kaufpreises auch in voll erschlossenem Bauland erfolgen. Dies kann bereits im Vorvertrag / Optionsvertrag geregelt werden.
5. Für die Abgeltungsflächen besteht kein Bauzwang, trotzdem ist die Gemeinde an einer zeitnahen Bebauung dieser Flächen interessiert.
6. Ergeben sich aufgrund der Parzellierung Mehr- oder Minderflächen gegenüber der reinen Abgeltung des Kaufpreises, so sind diese zum Verkaufspreis (voll erschlossen) aus der entsprechenden Kalkulation auszugleichen.
7. Wasser- und Kanalanschlussbeiträge sind im Verkaufspreis bereits entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan abgegolten. Sollten tatsächlich errichtete Geschossflächen den abgelösten Prozentsatz übersteigen, erfolgt eine Nachveranlagung gemäß der zu diesem Zeitpunkt gültigen Beitragsatzungen für Wasser und Abwasser der Gemeinde Gablingen.
8. Die Innenerschließung einschl. Revisionsschacht ist nach der gültigen Beitrags- und Gebührensatzung für Wasser- und Abwasser auf Kosten des Eigentümers herzustellen.
9. Die Gemeinde Gablingen kann in begründeten Ausnahmefällen vom Grundsatzbeschluss abweichen. Diese sind insbesondere in der Präambel zum Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde Gablingen genannt. Diese Richtlinien

sollen eine einheitliche und faire Behandlung aller Beteiligten bei der Entwicklung neuen Baulands sicherstellen.

10. Die Gemeinde Gablingen verpflichtet sich im Rahmen dieses Baulandentwicklungsmodells Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken zu erlassen.