



Leitfaden für die künftige Baulandpolitik in der Gemeinde Pastetten - Grundsatzbeschluss -

1. Präambel

Die Gemeinde Pastetten hat im Zusammenhang mit der nachhaltigen Entwicklung ihres Gemeindegebiets und der damit verbundenen Schaffung neuer Baugebiete einen Leitfaden für ihre künftige Baulandpolitik im Gemeindegebiet festgelegt (nachfolgend: „Pastettener Baulandmodell“). Dieser Leitfaden regelt die Grundbedingungen dafür, dass die Gemeinde Pastetten Baurecht durch städtebauliche Satzung (Bebauungsplan oder Ortsabrundungssatzung) schafft. Der Leitfaden wurde vom Gemeinderat am 13.10.2015 beschlossen. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung wurden von der Gemeinde Pastetten im Flächennutzungsplan dargestellt.

2. Grundsatzbeschluss zum Pastettener Baulandmodell, Anwendungsvoraussetzungen

- Das Pastettener Baulandmodell findet nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis für eine gemeindliche Satzung (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB oder Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) besteht.
- Bei bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB wird das Pastettener Baulandmodell nicht angewandt. Besteht für Vorhaben im Innenbereich (z.B. für eine Baurechtsmehrung oder die Sicherung der Erschließung) ein Planerfordernis oder soll hierfür ein bestehender Bebauungsplan geändert werden, findet das Pastettener Baulandmodell Anwendung.
- Die Schaffung neuer Baurechte durch gemeindliche Satzung wird durch die Gemeinde Pastetten nur dann vorgenommen, wenn sich der / die Eigentümer vertraglich verpflichtet hat / haben, dem Pastettener Baulandmodell zuzustimmen (Grundzustimmung).

3. Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde

- Die Gemeinde Pastetten kauft vor Beginn eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB von den jeweiligen Eigentümern 1/3 der Brutto-Flächen im potentiellen Plangebiet an, um die städtebaulichen Ziele des jeweiligen Baugebiets zu gewährleisten.
- Mit dem Ankauf bzw. späteren Verkauf der von der Gemeinde Pastetten zu erwerbenden Flächen sollen die mit der Bauleitplanung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB (z.B. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Bedürfnisse der Familien, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile etc.) sichergestellt werden. Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren / Satzungsverfahren deutlich gemacht.
- Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs erfolgt kein vorheriger Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde Pastetten. Dies ist der Fall, wenn der künftige Planbereich eine Brutto-Fläche von $\leq 2.100 \text{ m}^2$ umfasst.
- Der Erwerb der gemeindlichen Flächenanteile erfolgt in der Regel als prozentualer Miteigentumsanteil an dem jeweiligen Grundstück des privaten Eigentümers. Alternativ kann auch eine zu vermessende Teilfläche des jeweiligen Grundstücks erworben werden (Realteilung). Die Aufteilung des künftigen Nettobaulandes nach der Baurechtschaffung erfolgt im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Pastetten und den Grundeigentümern im Rahmen einer privaten Bodenordnung oder einer Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB.
- Die im künftigen Baugebiet erforderlichen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen i.S.d. § 55 Abs. 2 BauGB) werden von den jeweiligen Eigentümern anteilig zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Pastetten im künftigen Baugebiet ihren Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen ihres 1/3- Miteigentumsanteils selbst zur Verfügung stellt.
- Die Gemeinde Pastetten bezahlt beim Erwerb der 1/3-Brutto-Fläche den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Erwerbs. Die Bestimmung des Verkehrswerts erfolgt durch einen von der Gemeinde Pastetten beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Erding.

4. Abschluss städtebaulicher Verträge

- Weitere Voraussetzung für den Beginn eines Planverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde Pastetten verpflichtet haben, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend ihrem jeweiligen Anteil an den Bruttoflächen im künftigen Plangebiet zu tragen. Hierzu zählen z.B. die Planungskosten einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs oder etwaige Folgekosten.
- Der / die Eigentümer trägt / tragen die für ihre jeweiligen Baurechte im künftigen Plangebiet entstehenden Erschließungskosten (z.B. Straße, Kanal, Wasser) unabhängig davon, ob die Gemeinde Pastetten die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.
- Die Gemeinde Pastetten trägt im Übrigen die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für von ihr erworbene Flächen im künftigen Plangebiet selbst.
- Im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten sollen zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele die jeweils relevanten städtebaulichen Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB, z.B. Bauverpflichtungen, geregelt und gesichert werden.