

Aufstellung von Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (i. V. m. § 34 Abs. 5) BauGB

Kriterienkatalog für eine einheitliche Vorgehensweise bei Bauwunsch auf den betroffenen Grundstücken des Flächennutzungsplans (braune und rote Flächen – Mischgebiet, Dorfgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet im Außenbereich)

Präambel

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrenzhäuser mit Stand vom 05.07.2006 sind in einigen Ortsteile im Außenbereich (Ortsrand) Flächen ausgewiesen, die als Mischgebiet, Dorfgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet (braune und rote Flächen) dargestellt sind. Es handelt sich meist um Einzelgrundstücke.

Diese Flächen haben durch diese Darstellung kein grundsätzliches Baurecht. Baurecht erlangen Flächen sofern sie innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) oder sie weiter mittels eines Bebauungsplanes überplant werden. Eine weitere Möglichkeit besteht durch den Erlass einer sogenannten Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestimmt:

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung ist § 34 Abs. 5 BauGB:

1. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
2. Die Satzung muss die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründen.
3. Die Satzung darf keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Kriterien

Für die Einleitung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich der Gemeinde Fahrenzhäuser gelten die folgenden Kriterien:

1. Als ersten Schritt wird umfangreich und zielorientiert durch die Bürgermeisterin, die Verwaltung und den Gemeinderat geprüft, ob ein größeres sinnvolles Bebauungsgebiet im Bereich der Einzelanfrage umgesetzt werden kann (Grundstücksverhandlungen, Lückenschluss, etc.)

- 1.1 Das vorrangige Ziel soll sein, nicht einzelne Bürger, sondern weitere Bürger mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Einheimischenmodell zu berücksichtigen.

- 1.2 Ist es nach Überprüfung möglich, ein größeres Baugebiet im Bereich der Einzelanfrage im Rahmen eines Bebauungsplanes umzusetzen, scheidet eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aus.
2. Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nach § 34 Abs. 4 Satz 1 zur Einbeziehungssatzung
 - 2.1 Einzelne Flächen
Einbezogen dürfen nur einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile werden. Größere Grundstücksteile oder eine Vielzahl von Grundstücken kommt nicht in Betracht.
 - 2.2 Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Die einbezogene Fläche muss sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Es genügt nicht, wenn sich die Fläche an einem Bebauungsplan anschließt.
 - 2.3 Prägung der Fläche durch die bauliche Nutzung des (direkt) angrenzenden Bereichs
Die einbezogene Fläche muss durch die bauliche Nutzung des direkten angrenzenden Bereichs geprägt sein.
3. Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nach § 35 Abs. 5
 - 3.1 -Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nur dann gewährleistet, wenn ihre Grundzüge in dem hierfür vorgesehenen Flächennutzungsplan festgelegt wurden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind Ausdruck der geordneten städtebaulichen Entwicklung und in der Bauleitplanung dann ein wesentlicher öffentlicher Belang, wenn sie sachlich und räumlich hinreichend konkret sind.
 - 3.2 Keine Auslösung zur Pflicht einer UVP-Prüfung
Die Satzung darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, auslösen.
 - 3.3 Keine Beeinträchtigung von FFH-/ Vogelschutzgebieten
Die Satzung darf keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter auslösen.
 - 3.4 -Keine Gefahranlagen (Seveso-Klausel)
Die Satzung darf keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auslösen.
4. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

In Anbetracht diesen Vorgaben sollen diese Strukturen mit Punkten bewertet werden.

4.1 Erschließung

Das Grundstück liegt an einer Erschließungsstraße	ja 50 Punkte	nein 0 Punkte
Das Grundstück liegt an einem Abwasserkanal	ja 30 Punkte	nein 0 Punkte
Das Grundstück liegt an einem Wasseranschluss	ja 30 Punkte	nein 0 Punkte
Das Grundstück liegt an einem Breitbandanschluss	ja 20 Punkte	nein 0 Punkte

4.2 Hochwassergebiet

Grundstück	liegt außerhalb 100 Punkte	vollständig im Hochwassergebiet 0 Punkte
------------	-------------------------------	---

4.3 Errichtung von Wohneinheiten

Der betroffene Grundstückseigentümer verpflichtet sich mehrere Wohneinheiten (WE) zu schaffen.

Verpflichtung von mehr als 2 WE je 500 qm Grundstücksfläche 50 Punkte

Verpflichtung von mehr als 3 WE je 500 qm Grundstücksfläche 50 Punkte

4.4 Selbstnutzung

Der betroffene Grundstückseigentümer verpflichtet sich die Hauptwohneinheit selbst zu nutzen.
100 Punkte.

Je mehr Punkte erreicht werden, desto höher kann davon ausgegangen werden, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht wird.

Diese Grundstücke sind demnach zu bevorzugen.

5. Der betroffene Grundstückseigentümer hat sich zu verpflichten:

5.1. Der betroffene Grundstückseigentümer verpflichtet sich innerhalb einer vertretbaren Frist (3 – 5 Jahre) das Projekt umzusetzen.

5.2. Der betroffene Grundstückseigentümer übernimmt vollständig die Kosten für die Aufstellung einer Bauleitplanung, incl. dem Verwaltungskostenanteil.

6. Der betroffene Grundstückseigentümer hat sich weiter zu verpflichten:

6. 1 Die Gemeinde Fahrenzhausen erhält ein Ankaufsrecht, das durch eine Auflassungsvormerkung sowie die Eintragung einer Grundschuld im Rang nach den Grundpfandrechten abgesichert wird, in folgenden Fällen:

- Der Grundstückseigentümer hat unrichtige Angaben gemacht, oder
- innerhalb von längstens 18 Monaten ab dem Tag der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung sind keine vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantragsunterlagen für das nach den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung zulässige Bauvorhaben auf dem Vertragsgegenstand bei der Gemeinde Fahrenzhausen eingegangen; oder
- innerhalb von längstens 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Genehmigungsfreistellungserklärung, ist mit dem Bauvorhaben auf dem Vertragsgegenstand noch nicht begonnen wurde. Der Baubeginn gilt als erfolgt, wenn innerhalb der genannten Frist bei einem Wohngebäude ohne Keller die Fundamente mit Bodenplatte hergestellt sind bzw. bei einem unterkellerten Wohngebäude der Keller und die Kellerdecke errichtet sind; oder
- innerhalb von längstens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Genehmigungsfreistellungserklärung, das Bauvorhaben auf dem Vertragsgegenstand noch nicht fertig erstellt wurde. Wobei innerhalb dieser Frist das komplette Bauvorhaben samt Außenfassaden und Außenanlagen vollständig fertiggestellt sein muss; oder
- spätestens 60 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. nach Ausstellung einer Genehmigungsfreistellungserklärung, das Wohngebäude auf dem Vertragsgegenstand mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz noch nicht bezogen wurde. Der Bezug des Wohngebäudes ist der Gemeinde Fahrenzhausen schriftlich mitzuteilen.

6.2 Der Ankauf erfolgt zu dem Preis, des zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses des Landkreises Freising, abzüglich von 30 %. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzusetzen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. die Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlichen bestellten oder vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke, abzüglich von 30%.

Die Gemeinde Fahrenzhausen wird dieses Grundstück im Rahmen der „Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücke und Eigentumswohnungen vom 11.11.2024“ vergünstigt an Einheimische veräußern.

6.3 Anstelle der Ausübung des Ankaufsrechts kann die Gemeinde Fahrenzhausen vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Fahrenzhausen zu benennenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne der Ziffer 1 der Richtlinien der Gemeinde Fahrenzhausen für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken und Eigentumswohnungen vom 11.11.2024 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß Ziffer 2 der Richtlinien der Gemeinde Fahrenzhausen für die Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken und Eigentumswohnungen vom 11.11.2024 zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Grundstückseigentümer auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

6.4 Wird das Grundstück nicht verkauft, sondern wird an dem Grundstück zugunsten des Antragstellers ein Erbbaurecht bestellt, sind die vorstehenden Bedingungen in den Erbbaurechtsvertrag in entsprechender Weise aufzunehmen.

7. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Die Gemeinde kann jederzeit auch ohne Benennen von Gründen das Bauleitplanverfahren abbrechen.
8. Die Gemeinde behält sich vor, bei begründete Ausnahmen Einzelentscheidungen zu allen genannten Punkten zu treffen.
9. Fristen für Bearbeitungszeitraum:
Sammeln der Anträge und nach Bearbeitung in den Gemeinderat geben.
Erste Bewerbungsfrist bis 28.02.2026

Fahrenzhausen, 30.06.2025

Susanne Hartmann

Susanne Hartmann

Erste Bürgermeisterin

