



Baulandmodell Markt Igensdorf

Der Marktgemeinderat Igensdorf beschließt zur Bereitstellung von Bauland für Einheimische und Neuzuzüge zu angemessenen Konditionen und zur Sicherung der Nutzung freier Bauflächen die Einführung eines Baulandmodells nach folgenden Grundsätzen:

1. Für die Bereitstellung von finanzierbaren Wohnbauflächen für Einheimische und Neuzuzüge wird der Markt Igensdorf künftig Bauland nur noch dort ausweisen, wo die Verfügbarkeit der betreffenden Grundstücksflächen zu angemessenen Preisen gewährleistet ist. Die Einleitung eines formellen Bebauungsplanverfahrens sowie der Erlass von Satzungen i. S. d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB wird vom Marktgemeinderat erst dann beschlossen, wenn die zu beplanenden Flächen an den Markt veräußert werden und in der Summe eine Mindestfläche von 3.000 qm erreichen. Bei unter 3.000m² Fläche entscheidet der Marktgemeinderat.
2. Der Abschluss dieser Vereinbarungen erfolgt auf freiwilliger Basis.
3. Der Markt Igensdorf erwirbt das ganze Grundstück und entschädigt 60 v.H. der Fläche des Einlagegrundstückes.
4. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich grundsätzlich nach der Qualitätsstufe des Einlagegrundstückes. Im Einzelnen wird entschädigt ein Preis in Höhe von 40 v.H. des Wertes für baureifes Land. Als Wert für baureifes Land wird grundsätzlich der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ausgewiesene Preis für Rohbauland ohne Erschließungskosten angenommen. Soweit die Kaufpreissammlung im Einzelfall keine Regelung enthält oder diese unzutreffend ist, erfolgt die Wertfestsetzung durch den Gutachterausschuss am Landratsamt Forchheim. Die Höhe der Entschädigung wird vom Marktgemeinderat den Entwicklungen des Wertes von Rohbauland nach der Kaufpreissammlung angepasst.
5. Die Entschädigung wird nicht ausbezahlt, sondern als Vorausleistung auf die künftigen KAG-Beiträge für die Rückübertragungsfläche vereinbart und bis zur Verrechnung unverzinslich gestundet. Der Erschließungsbeitrag wird im Rahmen einer Ablösevereinbarung abgelöst oder auch als Vorausleistung vereinbart und ebenfalls mit der Kaufpreisschuld des Marktes verrechnet. Die endgültige Abrechnung erfolgt nach Bestandskraft des Bebauungsplanes oder Erteilung einer Baugenehmigung.
6. Soweit ein ausgleichspflichtiger naturschutzrechtlicher Eingriff vorgenommen wird, ist dessen Refinanzierung durch den Eigentümer durch Vereinbarungen gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu regeln. Zusätzlich sind Kosten und sonstige Aufwendungen i.S. des § 11 Abs. 1 Nr. 3 vom Eigentümer anteilig zu tragen. Die vom Eigentümer zu übernehmenden Kosten sind durch eine einmalige Zahlung abzulösen, die ebenfalls mit der Kaufpreisschuld des Marktes verrechnet wird.
7. Der Markt Igensdorf verpflichtet sich, nach Baulandausweisung 40 v.H. des Einlagegrundstückes als reale Fläche unentgeltlich an den Veräußerer ohne Einheimischenbindung zurückzuübertragen.
8. Die Auswahl/ Lage der Rückübertragungsflächen erfolgt einvernehmlich. Soweit keine Einigung erreicht werden kann, erfolgt die Auswahl der Bauparzellen abwechselnd für jeweils eine Parzelle durch den Markt und den Veräußerer bis zum Erreichen des Zuteilungsanspruches.
9. Soweit der Zuteilungsanspruch flächenmäßig nicht erreicht oder überschritten wird, hat zwischen den Vertragspartnern ein Geldausgleich nach den dann aktuellen Bodenrichtwerten für Rohbauland zu erfolgen.
10. Der Abzug der öffentlichen Bedarfsflächen (Straße, Grünflächen, Immissionsschutzflächen etc.) erfolgt ausschließlich vom Anteil des Marktes.

11. Die Vertragsteile sind berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten, wenn innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsschluss der Bebauungsplan keinen solchen Verfahrensstand erreicht hat, dass auf seiner Grundlage Baugenehmigungen erteilt werden können.
12. Für die Vergabe der marktgemeindlichen Bauplätze sind die vom Marktgemeinderat bewilligten Vergaberichtlinien zugrunde zu legen.
13. Der Markt Igensdorf veräußert seine Bauparzellen zum jeweils gültigen Bodenrichtwert des Gutachterausschusses zuzüglich Erschließungskosten. In diesem Preis sind die Kosten der Planung, Vermessung und sonstige für die Baulandausweisung anfallenden Nebenkosten berücksichtigt. Sonstige Folgekosten (z.B. für Infrastruktureinrichtungen) sind nicht enthalten und können nur im Rahmen des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gesondert vereinbart werden.
14. Im Falle der unentgeltlichen Rückübertragung von Bauland tritt eine 6-jährige Baupflicht in Kraft, gerechnet ab dem Zeitpunkt, zu dem ein Wohnhaus baurechtlich genehmigt werden kann bzw. genehmigungsfrei zulässig ist, mit einem bezugsfertigen Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut wird.
15. Für den Fall, dass vor Ablauf der vereinbarten 6-jährigen Bauverpflichtung minderjährige Erben erster Ordnung (Abkömmlinge) in die Eigentümerstellung treten, beginnt die Bauverpflichtung mit Vollendung des 18. Lebensjahres (erneut) zu laufen und beträgt 12 Jahre.
16. Im Falle von vom Markt veräußerten Bauparzellen beginnt die 6-jährige Bauverpflichtung mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages zu laufen; eine Weitergabeverpflichtung für den Fall der Grundstücksveräußerung wird vorgesehen.
17. Eine Verlängerung der vorstehenden Fristen ist nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zulässig.
18. Zur Sicherstellung des mit diesem Baulandmodell verfolgten Zwecks verpflichtet sich der Eigentümer, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren selbst zu bewohnen (Hauptwohnsitz). Eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung innerhalb der Mindestzeit von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung des Marktes möglich.
19. Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt, das Grundstück, auch nicht in Teilen, innerhalb von mindestens 15 Jahren seit Erwerb nicht an andere Personen als Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften oder Abkömmlinge zu übertragen bzw. zu veräußern sowie kein Erbbaurecht zugunsten anderer als Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern oder Abkömmlingen zu bestellen.
20. Die Bau- und Nutzungspflicht ist abzusichern durch ein vertragliches Wiederkaufsrecht. Eine Verpflichtung des Marktes zur Geltendmachung des Rückübertragungsanspruchs besteht nicht. Alle für die Rückübertragung und bis dahin entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren hat dabei der Erwerber zu tragen, ohne dass hierfür ein Wertersatz zu leisten ist. Als Rückübertragungswert gilt der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis, eine Verzinsung erfolgt nicht.
21. Der Markt wird ausreichend Haushaltsmittel für den Erwerb von Baugrundstücken und ggf. Ersatzland in die Haushaltsplanung bereitstellen.

Markt Igensdorf, 08.09.2026

Edmund Ulm

Erster Bürgermeister Markt Igensdorf