



Grundsatzbeschluss der Gemeinde Egling - Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung -

vom 19.02.2026

1. Ziel und Zweck der Leitlinien

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Landkreis München ist die Gemeinde Egling in besonderem Maße vom Siedlungs-, Boden- und Immobilienpreisdruck des Verdichtungsraums München betroffen. Diese räumliche Situation beeinflusst sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Preisentwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt erheblich.

Vor diesem Hintergrund dienen die Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung als verbindlicher Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Steuerung der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Egling. Ziel ist es, die Ausweisung und Entwicklung von Wohnbauflächen planvoll, transparent und rechtssicher zu gestalten. Die Leitlinien konkretisieren dabei die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und schaffen eine verlässliche Grundlage für Verwaltungs- und Entscheidungsprozesse.

Durch eine vorausschauende städtebauliche Planung in Verbindung mit einer darauf abgestimmten kommunalen Liegenschaftspolitik beabsichtigt die Gemeinde Egling, eine geordnete, verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung des Gemeindegebiets sicherzustellen. Dabei soll insbesondere gewährleistet werden, dass trotz des hohen Preisniveaus auf dem Boden- und Immobilienmarkt ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen und dauerhaft gesichert werden kann. Dies betrifft insbesondere Familien, ältere Menschen, junge Erwachsene sowie Haushalte mit mittleren und niedrigeren Einkommen.

Ziel der Leitlinien ist eine maßvolle, bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbaus. Diese soll den dörflichen Charakter der Gemeinde bewahren, eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur fördern und zugleich den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des Baugesetzbuches, berücksichtigen.

Die gemeindeweite Anwendung der Leitlinien stellt sicher, dass alle durch Planungen Begünstigten gleichbehandelt werden. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass den Grundstückseigentümern und Investoren ein angemessener Anteil des durch die bauleitplanerischen Maßnahmen entstehenden Wertezuwachses verbleibt, während zugleich öffentliche Belange und gemeindliche Zielsetzungen angemessen berücksichtigt werden.

Die Leitlinien bilden die Grundlage für:

- die Ausweisung neuer Wohnbauflächen,
- die Beurteilung von Bauleitplanverfahren,
- die Zusammenarbeit mit Grundstückseigentümern und Investoren,
- politische Entscheidungsprozesse im Gemeinderat.

Die Leitlinien regeln:

- Grundstücksicherung durch die Gemeinde Egling und /oder
- Steuerung und Zielbindung städtebaulicher Maßnahmen durch städtebauliche Verträge, insbesondere Bauverpflichtungen und soziale Wohnraumbindungen sowie Kostenbeteiligung für Planung, Gutachten und Infrastruktureinrichtungen.

2. Grundsätze der Wohnbaulandentwicklung

Die Gemeinde schafft neue Baurechte im größeren Umfang für Wohnzwecke im Regelfall nur unter der Voraussetzung, dass sich die Grundstückseigentümer, Erwerber, Investoren oder Vorhabenträger zuvor vertraglich verpflichten, den Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung der Gemeinde Egling zuzustimmen.

Es spielt dabei keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist oder es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung im Flächennutzungsplan aufgenommen wird. So wird eine Gleichbehandlung aller Grundstücke in allen Gemeindeteilen der Gemeinde erfolgen.

Vorrangig sind unbebaute oder untergenutzte Flächen im Innenbereich (Baulücken, Nachverdichtung, Umnutzung bestehender Gebäude) zu aktivieren, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden.

Die Wohnbaulandentwicklung orientiert sich am tatsächlichen Bedarf der örtlichen Bevölkerung. Eine übermäßige Siedlungsausweitung oder spekulative Flächenentwicklung wird vermieden.

Die Gemeinde trägt Verantwortung für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und fördert insbesondere Wohnraum für:

- einheimische Familien,
- junge Erwachsene,
- Senioren,
- Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen.

3. Kommunalen Grunderwerb / Grundstücksicherung

1. Flächen im Außenbereich sollen grundsätzlich nur dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen werden, wenn die Grundstückseigentümer vor der Realisierung einer Bebauung mindestens 50 % der Flächen oder Miteigentumsanteile ihres bzw. seines Grundstücks im potenziellen Plangebiet an die Gemeinde Egling veräußert. Dies gilt sowohl im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB, einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB als auch bei einer Baurechtschaffung nach den Vorschriften des § 246e BauGB („Bauturbo“). Die Sicherung der Flächen durch vertragliche Vereinbarungen mit der Gemeinde ist Voraussetzung für die Ausweisung bzw. Nutzung als Bauland.
2. Die Gemeinde Egling zahlt beim Erwerb von 50 % der Fläche den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblichen Verkehrswert. Der Kaufpreis für potenzielle Bauflächen vor Durchführung der Bauleitplanung entspricht in der Regel dem Verkehrswert von Bauerwartungsland der unteren Stufe. Der Verkehrswert wird entweder durch einen von der Gemeinde Egling beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen ermittelt.
3. Soll neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes geschaffen werden, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob (vorrangig) ein angemessener Teilflächenerwerb oder (nachrangig) die Sicherung der Planungsziele über städtebauliche Vertrag erfolgt und inwieweit Folgekosten für Infrastruktureinrichtungen auf Basis eines Folgekostenkonzeptes zu bezahlen sind, die vom Vorhaben ursächlich ausgelöst werden.

4. Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs erfolgt kein vorheriger Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde. Ein solcher Fall liegt vor, wenn das betreffende Plangebiet eine Fläche von 1.600 m² unterschreitet.
5. Für den Fall, dass ein Grundstückseigentümer oder ein Vorhabensträger/Investor in einem potenziellen Plangebiet über sämtliche Grundstücksflächen verfügt und sich dieser in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB oder in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Umsetzung und Sicherung der jeweiligen städtebaulichen Ziele verpflichtet, kann die Gemeinde ganz oder teilweise auf den Ankauf von Flächen im potenziellen Plangebiet verzichten.
6. Die Gemeinde Egling trägt die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für die von ihr erworbenen Flächen im potenziellen Plangebiet selbst. Sollte im künftigen Plangebiet eine Grundstücksordnung erforderlich werden, bringt die Gemeinde die von ihr gekauften Flächen als Bruttobauland in die spätere Neuordnung der Grundstücke ein. Die Aufteilung des künftigen Nettobaulandes nach der Baurechtsschaffung erfolgt im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Egling und den Grundstückseigentümern im Rahmen einer privaten Bodenordnung oder einer Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB. Die für das Baugebiet notwendigen öffentlichen Flächen, wie Straßen, Grünflächen und Ausgleichsflächen, werden von allen Grundstückseigentümern anteilig bereitgestellt. Nach Abzug der öffentlichen Flächen wird im Zuge der Bodenneuordnung den jeweiligen Eigentümern das im potenziellen Plangebiet entstehende Nettobauland entsprechend dem jeweiligen Anspruch zugeteilt.
7. Den privaten Grundstückseigentümern wird ein Rücktrittsrecht vom Ankaufsrecht für den Fall eingeräumt, dass im potenziellen Plangebiet nicht binnen einer angemessenen Frist ein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung, die Wohnnutzungen zulässt, in Kraft tritt.

4. Städtebauliche Verträge

Für den Fall, dass gemäß Ziffer 3.3 und 3.4. kein oder nur ein anteiliger Ankauf von Flächen durch die Gemeinde Egling erfolgt, können in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit den jeweiligen Begünstigten (Grundstückseigentümer / Vorhabenträger) zur Umsetzung und Sicherstellung der städtebaulichen Maßnahmen sollten folgende Regelungen getroffen werden:

- Die Begünstigten tragen sämtliche Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend der jeweiligen Flächen – und Wertanteile im künftigen Plangebiet. Hierzu zählen insbesondere Kosten für die Bauleitplanung einschließlich erforderlicher Gutachten und Untersuchungen jeglicher Art (Naturschutz etc.) oder sonstige im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten und Aufwendungen.
- Die Begünstigten übernehmen die Kosten für die öffentliche Erschließung (Straße, Wasser, Kanal), unabhängig davon, ob die Gemeinde die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger oder Vorhabenträger damit beauftragt.
- Die Begünstigten verpflichten sich, die Bauflächen innerhalb einer angemessenen Frist (in der Regel 5 Jahre) zu bebauen.
- Für einen festgelegten Anteil der zu errichtenden Wohneinheiten gelten verbindliche Regelungen zur Beschränkung der Weiterveräußerung sowie zur verpflichtenden Eigennutzung. Zudem besteht die Möglichkeit, für diese Einheiten einen vergünstigten Verkaufspreis vorzusehen, insbesondere zur Förderung der örtlichen Bevölkerung.

- Die jeweiligen städtebaulichen Verpflichtungen werden vertraglich gesichert, z.B. durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Egling.

5. rechtliche Anforderungen

Die Planungshoheit für die Bauleitplanung liegt ausschließlich bei der Gemeinde Egling. Es besteht kein Anspruch der Begünstigten auf Einleitung auf Durchführung oder auf Abschluss eines Satzungsverfahrens.

Über die Verwendung der von der Gemeinde Egling angekauften Grundstücksflächen oder über die Bindungen der Eigentümer im Wege eines städtebaulichen Vertrages entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßen Ermessen. In den Abwägungsprozessen sollen die Lage, der Ort und die Größe des Plangebietes sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen.

Die Umsetzung der Leitlinien erfolgt über notarielle Grundstückskäufe mit städtebaulichen Zielbindungen, städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge oder Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

Als Planungsbegünstigter im Sinne der Leitlinien ist in erster Linie der Grundstückseigentümer zum Abschluss eines jeweiligen Vertrages verpflichtet.

Liegen Grundstücke mehrerer Planungsbegünstigter in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet.

Egling, den 27.03.2026



Hubert Oberhauser
Erster Bürgermeister