



ICKINGER SCHAUKASTEN

HERAUSGEGEBEN VON
DER ICKINGER SPD

12. Jahrgang

JULI 1993
NUMMER 44

Liebe Nachbarn, verehrte Mitbürger!

Seit Bestehen des SCHAUKASTEN gehört es zu seinem Selbstverständnis Bürgerinformation zu sein. Wir möchten mit diesen Informationen Bürgerbeteiligung anregen, aber auch Mitgestaltung der Entscheidungen, die im Gemeinderat zu treffen sind, ermöglichen. Wer also Bürgerbeteiligung ernst nimmt, braucht unverzichtbar das Gespräch mit dem Bürger, braucht den Meinungsrückfluß aus der Bevölkerung. Deshalb wünschen wir uns

- Ihren Besuch in den Gemeinderatssitzungen
- die Inanspruchnahme der Bürgerfrageviertelstunde zu Beginn jeder Sitzung
- Ihre Anregungen und Fragen an die Gemeinderäte oder die Redaktion des SCHAUKASTEN und
- Besuche unserer Veranstaltungen (z.B. unsere monatlichen Ortsvereinsversammlungen sind fast ausnahmslos 'öffentlich')

Vor allem aber wünschen wir uns heute Ihren Besuch unserer

'Halbzeitveranstaltung',
in deren Mittelpunkt das Thema *Ortsentwick-*

lung Ickings unter dem besonderen Akzent der kommenden Kanalisierung stehen soll (s.letzte Seite). Aber auch andere Themen zum kommunalen Geschehen in Icking würden wir gerne mit Ihnen diskutieren.

Nach Ablauf von drei Jahren Gemeinderatsarbeit scheint es uns notwendig, den Bürgern Rechenschaft über die Arbeit des Rates zu geben und neues Vorgehen abzustimmen.

Wir meinen, nur alle sechs Jahre Wahlveranstaltungen, Wahlversprechen und Kandidatenvorstellung sind zu wenig für lebendige Bürgerbeteiligung und nur einmal im Jahr eine Bürgerversammlung - bei der hauptsächlich der Bürgermeister spricht - ist nicht ausreichend, um die Arbeit des Gemeinderates zu beurteilen und die Bürgervertreter in der Pflicht zu halten.

Nehmen Sie uns beim Wort, das wir Ihnen 1990 gegeben haben.

Ihr Gerhard Falzobi

Aus dem Rathaus

Schäftlerner Weg wieder aktuell

Nach langem Hin und Her hat der Gemeinderat im Mai auf Anträge von PWG und SPD hin beschlossen, das gemeindliche Grundstück am Schäftlerner Weg von 1 ha Größe nun doch über Erbpacht an Ortsansässige zu vergeben und mit 14 Wohneinheiten bebauen zu lassen.

Dieser Schritt führt ebenso wie die Errichtung von Mietwohnungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück am Fuchsbühl in die richtige Richtung. Genauso wie die eigenbedarfsgesicherte Neuausweisung von Bauland im neuen Flächennutzungsplan.

Schlüssiges Konzept zur Wohnversorgung

Mit einer künftigen gezielten und maßvollen Baulandbeschaffung z.B. nach dem Weilheimer- oder Traunsteiner-Modell kann sich die Gemeinde ein schlüssiges Konzept geben, wie der Wohnungsbedarf der eigenen Bürger in Zukunft bewältigt werden kann.

Erneutes Durcheinander in Sachen Sportplatz

Nachdem im neuen Flächennutzungsplan ein Standort für einen gemeindlichen Sportplatz direkt nordöstlich am Gymnasium vorgesehen ist, haben sich die Sportplatz-Gegner mit ihren Einwänden dahingehend verlegt, der Grundstückspreis hinter dem Gymnasium sei mit 120 DM pro m² zu hoch. Mit der üblichen Verzögerungstaktik benannte man eine Verhandlungskommission, die ohne klar umrissenen Verhandlungsauftrag nur selten tagte und nichts zustande brachte. Als letzten Zug in diesem Verhinderungsschach hat der Bürgermeister ein Schätzgutachten beim Landratsamt eingeholt, das ihn in seiner Meinung, der Preis sei zu hoch, zwar voll bestätigt, aber fehlerhaft ist, weil es von falschen Voraussetzungen ausgeht. Der Gutachter kommt zu dem Schluß, es handle sich bei der Fläche hinter dem Gymnasium nicht

um Bauerwartungsland, sondern um Wald, mit einem m²-Preis von 5 DM. Tatsächlich steht natürlich auf dem Grundstück Wald, die Gemeinde hat aber mit ihrer Ausweisung im Flächennutzungsplan diese Waldfläche juristisch und planerisch zu einer Gemeindebedarfsfläche gewidmet.

Dieses Gutachten ist ein ausgesprochenes Eigentor für Gegner eines Sportplatzes: Jede andere Fläche im Außenbereich für einen Sportplatz könnte aus Gleichbehandlungsgründen nur für den Nutzwert, also landwirtschaftliche Fläche, von der Gemeinde gekauft werden. Verkaufswillige werden dafür schwer zu finden sein. Aber aus den Reihen der Gegner kam es noch besser: Nachdem der Kauf des Geländes zu teuer erscheint, solle man doch die Besitzer fragen, ob auch eine Verpachtung infrage käme. Man hatte damit wohl die Hoffnung, daß nur der Verkauf bei barer Münze interessieren werde. Weit gefehlt, die Grundstückseigentümer signalisieren Einverständnis!

Jetzt darf man gespannt sein, mit welchen neuen Argumenten die Sportplatzbefürworter noch schachmatt gesetzt werden sollen. - Aber nein doch, nicht Argumente, sondern die Anzahl Stimmen entscheiden im Rathaus

Radwegenetz

Aus dem letzten Bericht des Bürgermeisters ist zu erfahren, daß das Straßenbauamt Weilheim -als zuständige Behörde- sich noch immer um den erforderlichen Grunderwerb für die Radwegetrasse (B11 begleitend) bei den infrage kommenden Landwirten bemüht, aber auch das scheint nicht problemlos zu sein.

Florian Reichhold

IMPRESSUM
Ickinger SCHAUkastEN Nr. 44 - Juli 1993
Herausgegeben von der Ickinger SPD
Redaktionsanschrift (V.i.S.d.P.):
Gabriele Skiba, 82515 Wolfratshausen, Heiglstr.19
Redaktion: Alfred v.Hofacker, Gerhard Jakobi,
Peter Kreißelmeier, Erika Nonnenmacher,
Florian Reichhold

Erbbaurecht

Im Gemeinderat wird endlich darüber nachgedacht, bei der Realisierung des Einheimischenmodells am Schäftlerner Weg, aber auch am Fuchsbühl die Erbbaurechtslösung anzubieten. Der Bayerische Gemeindetag bestätigte eine Anfrage dahingehend, daß die Höhe des Erbbauzinses der freien Parteivereinbarung unterliegt und preisrechtliche Beschränkungen nicht bestehen.

Ich möchte im folgenden Beitrag das Erbbaurecht in seiner geschichtlichen Entstehung und seiner praktischen Bedeutung kurz vorstellen. Sobald sich der Gemeinderat konkret mit der Berechnung der Höhe des Erbbauzinses beschäftigt hat, werden wir in einem weiteren Bericht anhand der beiden Projekte konkrete Berechnungen anstellen und erläutern.

Historie des Erbbaurechts

Schon um die Jahrhundertwende hatten die Bodenreformer im Erbbaurecht ein Mittel volkswirtschaftlich gesunder Bodenpolitik erkannt, den immer teurer werdenden Boden der Bebauung zuzuführen, ohne daß der

Bodeneigentümer sein Eigentum aufzugeben brauchte. Auch sollte das Erbbaurecht für die Städte einen Anreiz bilden, möglichst viel Baugrund zu erwerben und ihn auf dem Wege dieses Rechtes dem immer dringender werdenden Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Da sich diese Ziele mit den erbbaurechtlichen Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuches nur schwer erreichen ließen, kam es aufgrund mehrerer Entwürfe erst unter dem Eindruck der Folgen des ersten Weltkrieges zum Erlaß der mit Gesetzeskraft ausgestatteten ErbbRVO (Verordnung über das Erbbaurecht v. 15.Jan.1919).

Trotz dieser gesetzlichen Neuregelung ist das Erbbaurecht zwischen den beiden Weltkriegen nie so recht populär gewesen. Die Vorstellung, daß zum Eigenheim auch die volle Verfügungsgewalt über Grund und Boden gehöre, war zu tief verwurzelt. Erst nach dem zweiten Weltkrieg erkannte man die Vorteile des Erbbaurechts, daß nämlich der Bauherr anstelle des Kaufpreises für das Baugrundstück nur den Erbbauzins zu zahlen hat.

(Fortsg.S.4)

Wer ist gemeint ?

Ein prominenter Zwilling aus unserer Gemeinde hatte Geburtstag. Wir zitieren aus seinem Horoskop:

" So gut wie nie findet man unter diesem Zeichen den Stubenhocker, den Grübler oder den nach innen gerichteten Menschen. Der Zwillingstyp will die Welt von außen her erleben. Schon frühzeitig wird der Gesichtskreis erweitert: durch Lernen, Lesen, Schreiben, Reisen. Dieser Typ hat große Neigung zum Studium, Beziehungen versteht er gut zu verwerten. Im ganzen ist der 'Zwilling' der kontaktfreudigste Typ aller zwölf Sternzeichen. Wegen der Fülle der Eindrücke, Interessen, Ideen, Pläne und Ziele, die ein

Mensch aus dem Zeichen 'Zwilling' verarbeiten will, kommt er in stete Gefahr, sich zu zersplittern. Er wird dann oberflächlich, zerstreut, zwiespältig, unentschlossen. Das Berufsschicksal der 'Zwillinge' ist unruhig, veränderlich und vielerlei Umbrüchen ausgesetzt. Die innere Unrast spiegelt sich im äußeren Erleben, insbesondere im 'Für und Wider' beim Entscheiden, weshalb 'Zwillinge' so häufig in vielen Sätteln gleichzeitig reiten wollen..."

(Zitiert aus Löhlein, 'Handbuch der Astrologie')

Wer ist dieser prominente Zwilling? - (Auflösung auf Seite 6)

In diesem Zusammenhang sei bemerkt, daß nach dem II. Wohnungsbaugesetz vom 11.Juli 1985 die Gemeinden die Aufgabe haben, ihnen gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau nicht nur zu Eigentum, sondern auch im Erbbaurecht zu überlassen (vgl. §89 II. Wohng.Baugesetz).

Begriff und Inhalt des Erbbaurechts

Der gesetzliche Inhalt des Erbbaurechts - mit allen zu erfüllenden Voraussetzungen - ist in der ErbbRVO genau festgelegt. Das Erbbaurecht ist ein grundbuchmäßig gesichertes und gegen jedermann wirkendes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Zwei Personen stehen sich beim Erbbaurecht gegenüber: Der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte. Der Grundstückseigentümer kann weiterhin ohne Mitwirkung oder Einwilligung des Erbbauberechtigten sein Grundstück veräußern, belasten oder vererben, seine Rechte sind nur durch die Wirkungen des bestellten Erbbaurechtes beschränkt.

Das Erbbaurecht kann sich nicht nur auf den zur Bebauung erforderlichen Teil des Grundstücks erstrecken, sondern auch auf den anderen Teil - mag er auch größer als die Grundfläche des Gebäudes sein -der als Garten oder Zugangsweg genutzt wird.

Veräußerlichkeit und Vererbbarkeit

Das Erbbaurecht ist veräußerlich und vererblich. Ein Erbbaurechtsvertrag, der dies ausschließt, ist daher nichtig. Beschränkungen der Veräußerlichkeit können jedoch in gewissem Umfang zulässig sein. Sie sind in der ErbbRVO geregelt, die es zuläßt, daß die Veräußerung des Erbbaurechts an die Zu-

stimmung des Grundstückseigentümers gebunden wird, oder daß das Erbbaurecht nur an einen bestimmten Personenkreis veräußert werden darf. Der Grundstückseigentümer muß die Möglichkeit haben, vertraglich sicherzustellen, daß der von ihm mit Vergabe des Erbbaurechts verfolgte Zweck auch erhalten bleibt.

Die Vererblichkeit kann nicht ausgeschlossen werden. Es steht dem Erbbauberechtigten grundsätzlich frei, die gesetzliche Erbfolge eintreten zu lassen oder einen Erben durch Testament zu berufen. Gewisse Beschränkungen sind aber auch hier zulässig. Nach meinem Dafürhalten dürfte z.B. eine Vereinbarung zulässig sein, die den Erbbauberechtigten verpflichtet, testamentarisch sicherzustellen, daß nach seinem Tode das Erbbaurecht nur auf eine Person übergeht, die zum Kreis seiner gesetzlichen Erben gehört.

Dauer des Erbbaurechts

Für welche Zeitdauer ein Erbbaurecht bestellt werden kann, ist in der ErbbRVO nicht geregelt. Es gibt also weder eine Höchst- noch eine Mindestlaufzeit. In der Praxis werden die Erbbaurechte durchwegs für einen längeren Zeitraum bestellt, denn die mögliche Dauer der Nutzung eines Bauwerks durch den Erbbauberechtigten wird in der Regel aus wirtschaftlichen Erwägungen in einer gewissen Relation zur Lebensdauer des Bauwerkes stehen müssen. Nach §33 des schon erwähnten Wohnungsbaugesetzes können einem Erbbauberechtigten, der ein Wohnhaus errichten will, öffentliche Mittel grundsätzlich dann bewilligt werden, wenn das Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt ist.

(Fortsg. S.5)

Wird das Erbbaurecht nicht aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung aufgehoben, so endet es Kraft Gesetzes mit Ablauf der Zeit, für die es bestellt war. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer grundsätzlich verpflichtet, dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Über die Höhe der Entschädigung hat die Erbbaurechtsverordnung keine Bestimmungen getroffen. Es können jedoch Vereinbarungen über Höhe der Entschädigung und Art ihrer Zahlung getroffen werden. Ist das Erbbaurecht im Sinne des sozialen Wohnungsbaus bestellt, so muß die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.

Abschließend bleibt festzuhalten: Anstatt eines sechsstelligen Betrages für den Erwerb auch nur eines bescheidenen Grundstücks in Icking aufwenden zu müssen, zahlt der Bauherr bei Realisierung des Einheimischenmodells lediglich einen sozial-verträglichen jährlichen Erbbauzins und spart sich dadurch für den Hausbau viel Eigenkapital bzw. hohe Fremdfinanzierung. Die Gemeinde andererseits bleibt Grundeigentümerin und bewahrt dadurch ihr Grundvermögen.

Alfred v.Hofacker

Anmk.d.Red.: Weitere Fragen zum Thema Erbbaurecht beantwortet Ihnen Gemeinderat Alfred v. Hofacker gerne auf der 'Halbzeitveranstaltung'

Straßename gesucht

Wir suchen in Walchstadt für den Verbindungsweg zwischen Zugspitzweg und Walchstadter Straße einen Namen. Fällt Ihnen dazu etwas ein?

Im Gemeinderat gibt es Stimmen, die verdiente Gemeindebürger damit ehren wollen, andere möchten gerne alte Flurbezeichnungen vor der Vergessenheit bewahren.

Wie denken Sie darüber? Anregungen nehmen Ihre Gemeinderäte entgegen.

Kleines Lexikon der Bauleitplanung

In diesem SCHAUKASTEN ist wieder viel von Ortsentwicklung, -gestaltung etc. die Rede; einige der Standardbegriffe wollen wir Ihnen hier und in den folgenden Ausgaben erläutern. Wir beginnen mit dem Oberbegriff selbst:

Bauleitplanung

Mit der Bauleitplanung bereitet die Gemeinde ihre Bebauung vor. Erster Schritt ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung), aus dem die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) entwickelt werden. Die Bauleitplanung soll eine geordnete Entwicklung und eine "dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern..." (§1 Baugesetzbuch).

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:
- soziale Bedürfnisse junger Familien aber auch alte Menschen und Behinderte,
- Belange des Sports,
- Belange des Denkmalschutzes,
- Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege,
um nur einige Kriterien aufzuzählen.

Urlaub
Ferienzeit
Zeit zum Lesen

TOTO - LOTTO
Ihr Partner für richtigen Bürobedarf
Schreibwaren - Geschenke
Foto · Zeitschriften · Tabak
Eleonore Häfner
Ichoring 2 (neben der Sparkasse)
Telefon 08178/1253



Adressen der SPD-Gemeinderäte:		
Alfred v.Hofacker 82057 Irschenhausen Krautgärten 5 Tel.: (08178)3379	Gerhard Jakobi 82057 Icking Kirchenleite 5 Tel.: (08178)5755	Dr. Florian Reichhold 82057 Walchstadt Kapellenweg 2 Tel.: (08178)5140

*Wir gratulieren unserem 1. Bürgermeister,
Herrn Hubert Guggenmos - seines Zeichens 'Zwilling' -
noch nachträglich zu seinem 40. Geburtstag und wünschen ihm weiterhin
alles Gute und viel Erfolg!*

Icking und die Kanalisation

Icking soll und muß kanalisiert werden. Dafür hat die Gemeinde bereits eine Million DM als Beitritt zum Zweckverband der Kläranlage in Weichach gezahlt. Dies ist natürlich nur ein Klacks im Vergleich zu dem was uns die Verlegung der Kanäle kosten wird. Die Planung hat der Gemeinderat in Auftrag gegeben.

Über die zweifelsohne hohen Kosten, die auf uns zukommen, wird aber eine andere mögliche Folge allzu leicht und allzu gerne aus dem Auge verloren. Die Kanalisierung einer Gemeinde ist in der Lage, das Gesicht über die Dichte der Bebauung innerhalb weniger Jahre zu verändern.

Durch die bisher übliche Untergrundverriese- lung war vom Wasserwirtschaftsamt eine Bebauungsdichte vorgegeben, die in unserer Gemeinde Grundstücksgrößen von 900 m² für Einfamilienhäuser, 1200 m² für ein Zwei- familienhaus und 1600 m² für ein Doppel- haus notwendig machten. Mit der Kanalein- leitung der Abwässer entfällt die zwingende Verbindlichkeit dieser Werte. Daraus erge- ben sich für uns zwei Konsequenzen:

1. Auf einer gegebenen Grundstücksfläche kann ohne neue Vorgaben dichter gebaut werden.
2. Neue Vorgaben kann die Gemeinde nur über die Aufstellung von Bebauungsplänen machen, andernfalls sich eine Neubebauung an der umliegenden vorhandenen Bebauung auszurichten hat.

In der Gemeinde liegen nur 9% der unbebau- ten Bauflächen in einem Bebauungsplan. Das Aufstellen von Bebauungsplänen aber beansprucht Zeit. Deshalb ist der Gemein-

derat lange vor Inbetriebnahme einer Kanali- sierung aufgerufen, sich Gedanken über die weitere und zukünftige Bebauung zu ma- chen. Dem Bürgermeister wurde dies vom Landratsamt auch immer wieder gesagt, oh- ne daß im Gemeinderat bislang die entspre- chenden Schritte unternommen wurden.

Aber auch andere Gründe sprechen dafür, daß sich der Gemeinderat solchen Fragen und Aufgaben bald zuwenden sollte. So ha- ben einerseits im Wahlkampf vor drei Jahren die meisten Gruppierungen die Forderung zu einem Überdenken der notwendigen Grund- stücksgrößen in anbeacht der astronomisch hohen Grundstückspreise in Icking gestellt. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde selbst bei der Bebauung ihrer eigenen Grundstücke am Fuchsbichl und Schäftlarn Weg (aller- dings über Bebauungspläne) geringere Grundstücksflächen je Wohninheit zu- grunde gelegt. Dies ist aus Gleichbehand- lungsgründen gegenüber privaten Bauherren nur schwer vertretbar.

Andererseits beabsichtigt die Bundesregie- rung das Recht auf Genehmigung von Bau- vorhaben für Gebiete mit Bebauungsplänen auf die Gemeinden zu übertragen. Wer ist nicht schon verzweifelt an der Genehmi- gungsdauer für ein Haustürvordach ein Dachfenster oder ähnliches. Da wird also ein echtes Stück Erleichterung und Bürgernähe angestrebt. Kann und darf sich ein Gemein- derat dem verschließen?

Darüber und über manches andere wollen wir uns am 14. Juli in unserer

'Halbzeitveranstaltung'

auch gerne mit Ihnen unterhalten.

Florian Reichhold

Die unstillbare Sehnsucht der Bayern nach dem Weibe.

Jetzt wurde es also öffentlich kundgetan: die Bayern verlangen nach dem Weibe! Und ganz besonders die Münchener: wäre es nach ihnen gegangen, hätte die SPD jetzt eine Frau als Vorsitzende – was es noch nie gegeben hat. Ja, unsere Urwahl, die es vorher auch noch nie gegeben hat, hat für Überraschungen gesorgt.

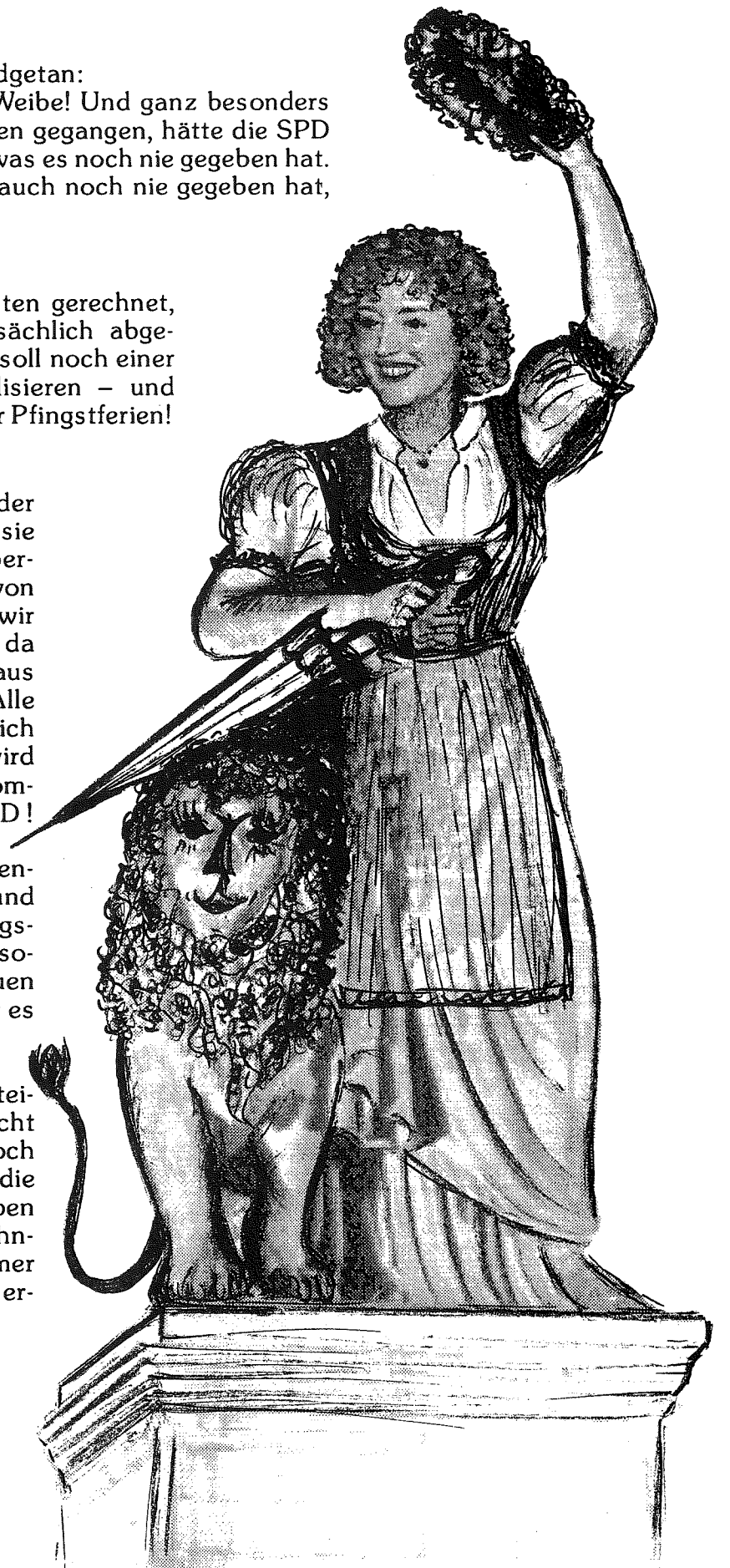
Die erste war die Wahlbeteiligung: mit 10–15% hatten die Pessimisten gerechnet, 56% aller Genossen haben tatsächlich abge- stimmt, in Icking sogar 62% ! Da soll noch einer sagen, wir wären nicht zu mobilisieren – und noch dazu nach den Strapazen der Pfingstferien!

Die zweite Überraschung: der Wunsch, Frauen nicht nur in der Basisarbeit zu sehen – da sind sie mit 20:19 in Icking sogar in der Über- zahl – sondern sich sogar mal von einer Frau anführen zu lassen. Ja, wir Bayern sind echt fortschrittlich, da können nur noch die Nordlichter aus Schleswig–Holstein mithalten. Alle anderen Bundesländer haben sich halt noch nicht gefraut. Aber sie wird schon irgendwann noch mal kom- men, die Frau an der Spitze der SPD !

Wenn "rückständige" und "frauen- feindliche" Länder wie Indien und Pakistan Frauen zu Regierun- gschefinnen machten, Kanada und so- gar die Türkei erst kürzlich Frauen an die Macht wählten, werden wir es wohl auch noch mal schaffen !

Mit einer Frau an der Bonner Partei- spitze hat es also diesmal noch nicht geklappt. Aber wir haben da doch noch eine Dame im Spiel, und die wollen wir alle demnächst ganz oben in München sehen – damit die Seh- sucht der Bayern sich nicht immer nur im Anblick der Bavaria erschöpft!

Erika Nonnenmacher



Halbzeit im Gemeinderat

1990

1993

1996

Der Ortsverein der SPD-Icking und die SPD-Gemeinderäte
laden Sie ein zum

Gespräch mit den Bürgern

am

**Mittwoch, den 14.7.1993 um 20.00 Uhr
ins Gasthaus 'Rittergüt!' in Irschenhausen.**

Wir möchten Sie informieren, Ihre Fragen beantworten, Ihre Meinung kennenlernen.

Die bevorstehende Kanalisation verändert die Rahmenbedingungen für die künftige bauliche Entwicklung unseres Ortes. Es entstehen neue Herausforderungen für die gemeindliche Bauleitplanung. Anhand von Plänen und Fotos werden wir Schwachstellen und Problempunkte im Ortsbild besprechen, aber auch die positive Entwicklung unserer Dörfer dokumentieren.

Selbstverständlich stehen Ihnen die SPD-Gemeinderäte auch in allen anderen Fragen zum gemeindlichen Leben Rede und Antwort.

Ihre Anregungen könnten uns helfen, mit neuem Schwung in die zweite Halbzeit zu gehen!

Der Ortsverein und die Gemeinderäte der SPD