

GRUNDSATZBESCHLUSS
des Gemeinderat Unterföhring
zu Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung

I.
Anlass

Aufgrund knapper werdender Grundstücksflächen bei gleichzeitig stark steigendem Bedarf an vor allem kostengünstigem Wohnraum müssen die Kommunen die Möglichkeiten ausschöpfen, um der eigenen Bevölkerung auch in der Zukunft günstigen Wohnraum, im Rahmen des rechtlich und wirtschaftlich Möglichen, zu sichern.

Um künftige Bebauungsplanverfahren und künftige Verhandlungen über eine sozialgerechte Bodennutzung mit Grundstückseigentümern, Planungsbegünstigten und Investoren auf eine gerechte, berechenbare und transparente Grundlage zu stellen, beschließt der Gemeinderat die nachfolgenden Grundsätze.

Der Gemeinderat orientiert sich dabei auch an Überlegungen, die der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Leitfaden „Sozialgerechte Bodennutzung in Kommunen des Wirtschaftsraums München“ und die Landeshauptstadt München in den Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung (Stand Juli 2017) entwickelt haben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass der Grundsatzbeschluss lediglich allgemeine Rahmenbedingungen beinhaltet und Festlegungen, die hiervon abweichen, je nach den Besonderheiten der Grundstücksverhältnisse und des Plangebiets, gesondert durch Beschluss des Gemeinderats getroffen werden können (und unter Umständen müssen).

II.

Grundsätzliche Entscheidungen der Gemeinde Unterföhring

1. Die Gemeinde strebt an, frühzeitig Grundstücke im Bereich künftiger Bauleitplanung ganz oder anteilig zu erwerben.

Aufgabe des Grundstückserwerbs ist es, eine preisdämpfende Wirkung zugunsten des Ziels der Gemeinde zu erreichen, auch günstigen Wohnraum im Gemeindegebiet anbieten zu können.

Des Weiteren soll der Grundstückserwerb dazu dienen, Grundstücke für Vorhaben zu erwerben, die zum Aufgabenbereich der Gemeinde nach Art. 57, Art. 58 der Gemeindeordnung gehören.

2. Planerische Entscheidungen der Gemeinde sollen nach Möglichkeit erst nach Abschluss der notwendigen Grundstücksverträge (beurkundet unter Beachtung von einzuholenden Wertgutachten über den Verkehrswert) getroffen werden.
3. Bei Baulandausweisungen, die auch Wohnnutzungen beinhalten, soll stets ein Anteil der neu ausgewiesenen Geschossfläche für die Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit unteren, niedrigen und mittleren Einkommen gesichert werden.
4. Die Planungsbegünstigten sollen verpflichtet werden, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Kosten (Planer, Gutachter, Grundstücksuntersuchungen, Rechtsberatung) entsprechend ihrer Grundstücksbeteiligung im Planungsgebiet zu übernehmen.

Des Weiteren sollen die Planungsbegünstigten verpflichtet werden, die Erschließungskosten und die Folgekosten, die Voraussetzung und Folge des jeweiligen Vorhabens sind, zu übernehmen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen hierfür bestehen.

5. Vorrangig vor der Durchführung von Umlegungsverfahren sollen bodenordnende (städtebauliche) Verträge nach § 11 BauGB die Flächenbereitstellung für Maßnahmen im

Plangebiet für öffentliche Zwecke (Erschließung, Ausgleichsflächen, Kinderspielplätze, sozialer Wohnungsbau und andere kommunalpolitische Zielsetzungen) sichern.

6. Im Hinblick auf das Angemessenheitsgebot (§ 11 Abs. 2 BauGB), die Berücksichtigung des Eigentumsgrundrechts (Art. 14 GG), des Gleichbehandlungsgebots (Art. 3 Abs. 1 GG) und im Hinblick auf Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung erscheint ein grundsätzlicher Zielwert des gemeindlichen Flächenerwerbs bis zu 35 % der von einer Planung betroffenen Fläche zum Verkehrswert als sachgerecht und rechtmäßig.
7. Um die Angemessenheit der vertraglichen Regelungen sicherzustellen, wird im Rahmen der Vertragsgestaltung und der bauleitplanerischen Verfahren eine Verkehrswertermittlung des Anfangswerts und des Endwerts (grundstücksbezogen) vorgenommen. Dies erfolgt in der Regel durch Beauftragung eines öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen oder durch Beauftragung des Gutachterausschusses beim Landratsamt München.

Dem Planungsbegünstigten sollen mindestens 35% des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Unternehmerrisiko und Gewinn verbleiben.

III.

Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses

1. Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf die Bauleitplanung im Gebiet der Gemeinde Unterföhring.

Der Grundsatzbeschluss ist anzuwenden bei Neuausweisungen von Baugebieten im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Grundsatzbeschluss findet auch Anwendung bei Nachverdichtungen im Planbereich (§ 30 BauGB) und im Innenbereich (§ 34 BauGB), soweit eine wesentliche Baurechtserhöhung stattfindet, die insbesondere über der Bagatellgrenze liegt (hierzu unter Ziff. 2).

2. Weitere Voraussetzung für die Anwendung des Grundsatzbeschlusses ist, dass das zu überplanende Grundstück durch die Bauleitplanung eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt und der Bebauungsplan eine Wohnnutzung im Plangebiet ganz oder teilweise (neben anderen Nutzungen nach der BauNVO) zulässt.

Aus Gründen der Handhabbarkeit und im Hinblick auf die Belastung der Gemeindeverwaltung soll der Grundsatzbeschluss erst dann Anwendung finden, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche für Wohnraum von mehr als 1.000m² (z. B. 10 bis 12 Wohnungen) entsteht (Bagatellgrenze).

Der Grundsatzbeschluss soll auch dann keine Anwendung finden, wenn das im Außenbereich gelegene Planungsgebiet eine Fläche von weniger als 1ha umfasst.

3. Entscheidend für die Inhalte des Bebauungsplans und die konkrete Vertragsgestaltung, die in allen Verfahrensphasen der Genehmigung des Gemeinderats bedürfen, sind die mit dem konkreten Baugebiet verfolgten städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen der konkret von der Planung erfassten Grundstücke.

Der Gemeinderat behält sich vor, im Einzelfall durch Beschluss auch Änderungen bei den Anwendungsvoraussetzungen vorzusehen (siehe schon oben unter I.).

IV.

Leistungsverpflichtete

Leistungsverpflichtet sind die Planungsbegünstigten. Dies sind in der Regel die Eigentümer der überplanten Fläche. Je nach Sachlage und Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch Grundstückserwerber und sonstige Investoren verpflichtet werden.

Die Gemeinde wird mit ihrem Grundeigentum wie alle anderen Eigentümer behandelt.

Die formalen Fragen der Vertragsgestaltung mit den Planungsbegünstigten (Gesamtvereinbarung, Einzelvereinbarungen, Vereinbarungen mit Grundstücksgesellschaften) werden von der Gemeindeverwaltung entschieden.

V.

Art der Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

1. Rechtliche Grundlage vertraglicher Vereinbarungen sind das Baugesetzbuch, insbesondere § 11 BauGB, und die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes.

Der Planungsbegünstigte trägt die ursächlichen Kosten und die mit dem Planungsvorhaben zusammenhängenden sonstigen Aufwendungen der Gemeinde.

Im Rahmen der städtebaulichen Vertragsgestaltung ist zu regeln, ob die Herstellung der Erschließungseinrichtungen, der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und der sozialen Infrastruktur durch den Planungsbegünstigten oder durch die Gemeinde durchgeführt wird.

Grundsätzlich soll der Planungsbegünstigte alle Verpflichtungen im Plangebiet selbst erfüllen.

Der Gemeinderat beschließt, ob Ausnahmen zulässig sind, insbesondere, wenn rechtlich gesichert und nachgewiesen ist, dass eine Leistung innerhalb des jeweiligen Planungsgebiets nicht möglich ist.

2. Zu den Verpflichtungen des Planungsbegünstigten gehören insbesondere folgende Kosten:
 - a) Planungskosten für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, ggf. raumordnerische Verfahren).

Hierzu zählen die Kosten der Städteplaner, der Landschaftsplaner, der notwendigen Gutachter, der rechtlichen Berater der Gemeinde, die Kosten von städtebaulichen Wettbewerben und die Kosten der Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde.

b) Erschließungskosten.

Hierzu zählen die Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen nach BauGB, die Kosten für die Erschließungsanlagen nach KAG und die Kosten für den naturschutzfachlichen Ausgleich (§ 135a BauGB).

Soweit die Gemeinde eigene Flächen bereitstellt, sind die Kosten der Gemeinde hierfür durch den Planungsbegünstigten zu erstatten.

c) Flächenabtretungen.

Hierzu zählen die nach den Bebauungsplanfestsetzungen notwendigen Erschließungsflächen, Straßenflächen, Grünflächen, Immissionsschutzanlagen, Gemeinbedarfsflächen, Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht.

Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall ob und welche Flächen im Eigentum des Planungsbegünstigten verbleiben.

d) Herstellungskosten ursächlicher sozialer Infrastruktur.

Hierzu zählen die Kosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind. Dies können Kosten für die durch das Vorhaben notwendig werdenden Kinderbetreuungseinrichtungen, Schuleinrichtungen, außerschulischer Betreuungseinrichtungen sein.

e) Bindungen für den sozialen Wohnungsbau.

Bindungen der Planungsbegünstigten in Bezug auf den sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau kommen nur dann in Betracht, wenn aufgrund der Besonderheiten des Falles ausnahmsweise die Gemeinde auf den Erwerb von Grundstücksflächen im Plangebiet verzichtet und dennoch Bauleitplanverfahren einleitet.

In diesem Fall muss sich der Planungsbegünstigte verpflichten, 40% der entstehenden Geschossfläche für eine Wohnnutzung zur Förderung sozialgebundenen Wohnungsbaus oder mietgedämpften Wohnraums zu verwenden.

In der Vertragsgestaltung sichert die Gemeinde die Verpflichtung des Planungsbegünstigten die Bindungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz und die Förderung nach diesem Gesetz mit den entsprechenden Voraussetzungen und Bindungen zu beanspruchen.

Die Verpflichtungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz sind Teil der Förderzusage und der Förderbescheide.

Im Einzelfall behält sich die Gemeinde vor, abweichende Vertragsgestaltungen (Belegungsrechte, Mietbindungen) festzulegen.

3. Baupflicht der Planungsbegünstigten:

Um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum zu erreichen, sollen sich die Planungsbegünstigten im städtebaulichen Vertrag verpflichten, das geschaffene (Wohn)Baurecht zeitnah zu verwirklichen und die überplanten Grundstücke binnen bestimmter Zeiträume mit bezugsfertigen (Wohn)Gebäuden zu bebauen.

VI.

Umfang der Leistungspflichten

1. Dem Planungsbegünstigten sollen 35% des planungsbedingten Wertzuwachses seiner Grundstücke verbleiben.
2. Im Zusammenhang mit der Baulandausweisung ermittelt die Gemeinde den Anfangswert und den Endwert der von der Bauleitplanung erfassten Flächen.

Den maßgeblichen Wertermittlungszeitpunkt legt die Gemeinde im Benehmen mit dem Planungsbegünstigten fest.

Von den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen werden die Lasten der Planungsbegünstigten abgezogen. Beim Anfangswert wird der Verkehrswert der Flächen vor der Überplanung und unter Außerachtlassung der durch die angekündigte Planung eingetretenen Bodenwertsteigerungen angesetzt. Der Endwert wird bezogen auf den Bodenwert unter Berücksichtigung der (beabsichtigten) Bebauungsplanfestsetzungen ermittelt.

Bei der Bewertung des Endwertes wird erschließungsbeitragsfreies Nettobauland zugrundegelegt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt. Maßgeblicher Wertermittlungszeitpunkt insoweit ist der Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages vor Durchführung der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

3. Ist aufgrund besonderer Umstände anzunehmen, dass die angemessene Belastungsgrenze für den Planungsbegünstigten überschritten wird, berücksichtigt dies die Gemeinde beim Umfang der Lastenübernahme. Die Planungsbegünstigten sollen sich verpflichten, im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarungen ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung und ihre wirtschaftliche Kalkulation darzulegen.

VII.

Ablauf der Verfahren

1. Die Beeinflussung der Grundstückswerte durch jeden einzelnen Schritt der Bauleitplanung wird in der Regel dazu führen, dass planerische Entscheidungen nach Möglichkeit erst nach Abschluss der notwendigen Grundstücksverträge auf der Grundlage von Wertgutachten zum Verkehrswert getroffen werden.

Vor Einleitung aller Bauleitplanverfahren haben die Planungsbegünstigten die sog. Grundzustimmung zu unterzeichnen (siehe Anlage). Hiermit stimmt der Planungsbegünstigte der Anwendung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses zu.

2. In der Regel sind vor jeglicher Einleitung von Bauleitplanverfahren und vor Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben oder Architekten-Workshops Planungskostenvereinbarungen als vorgezogener Teil eines späteren städtebaulichen Vertrages abzuschließen.

Nach Abschluss der erforderlichen Verträge wird ein Aufstellungsbeschluss für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan in Bezug auf das Plangebiet gefasst.

3. Vor dem Auslegungsbeschluss für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB sind die erforderlichen städtebaulichen Verträge mit den Einzelheiten zur Bindung der Planungsbegünstigten (siehe oben Abschnitt V.) abzuschließen.
4. Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die notwendigen zusätzlichen städtebaulichen Vereinbarungen zur Umsetzung des städtebaulichen Vertrages (Ausführungsvereinbarungen) geschlossen, hierzu gehören in der Regel der Erschließungsvertrag, Ausführungsverträge zur Wohnungsbindung, die Verträge zur Erstellung der sozialen Infrastruktureinrichtungen und die Verträge zu den Einzelheiten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

VIII.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne (§ 12 BauGB)

Im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB gelten die Grundsätze des vorliegenden Grundsatzbeschlusses sinngemäß.