



Grundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung für den Markt Holzkirchen (SoBoN-Grundsätze)

- 1. Anlass**
- 2. Voraussetzungen für die Anwendung**
- 3. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten**
 - 3.1 Allgemeines**
 - 3.2 Kostenübernahme**
 - 3.3 Sicherung bezahlbaren Wohnraums**
 - 3.4 Erwerbsmodell (Zwischenerwerbsmodell)**
 - 3.5 Vertragsmodell**
 - 3.6 Grundsatz der Angemessenheit**
- 4. Abwicklung der verschiedenen Modelle**

1. Anlass

Die Gemeinden müssen bei der städtebaulichen Entwicklung auch die soziale Funktion des Städtebaurechts beachten. Dieser Grundsatz ist im § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches verankert. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB stellen u.a. die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung als zentrales Kriterium heraus.

Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt München herrscht in Holzkirchen eine große Nachfrage nach Wohnraum. Wie oben erwähnt, ist es auch Aufgabe der Kommune, ausreichend Wohnraum für untere und mittlere Einkommenschichten zu schaffen, insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Grundstücks- und Mietpreise in unserer Region. Mithilfe von Bauleitplänen versucht der Markt Holzkirchen, eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Flankierend hierzu kann über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB gesichert werden, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Der/die Planungsbegünstigte soll sich zudem an den durch die Planung ausgelösten Folgekosten angemessen beteiligen.

Dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgend, stellt der Markt Holzkirchen nun SoBoN-Grundsätze auf, die einheitliche Kriterien für die Wohnbaulandentwicklung vorgeben. Hierüber hat der Marktgemeinderat am 14.12.2023 einen Grundsatzbeschluss gefasst.

2. Voraussetzungen für die Anwendung

2.1 Die Regelungen gelten im gesamten Gemeindegebiet und finden Anwendung bei Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich und bei Nachverdichtungen im Innenbereich, soweit eine wesentliche Baurechtserhöhung stattfindet (siehe 2.2). In Innenbereichslagen mit oder ohne Nachverdichtung kommt auch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung gem. § 9 Abs. 2d BauGB in Betracht.

2.2 Die SoBoN-Grundsätze finden erst Anwendung, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche von mehr als 500 m² für Wohnraum entsteht oder im Falle einer Nachverdichtung das bestehende Baurecht um mindestens 500 m² Geschossfläche für Wohnen erhöht wird. In Mischgebieten wird dabei ein Wohnanteil von zwei Dritteln zugrunde gelegt, im Urbanen Gebiet ein Wohnanteil von 80 %.

3. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

3.1 Allgemeines

Abhängig von der städtebaulichen Situation, sollen die dargestellten Modellvorschläge eine Basis für die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag bilden. In Abstimmung mit dem Planungsbegünstigten können auch Kombinationen der vorgeschlagenen Modelle zur Anwendung kommen. Die Festlegung auf eine bestimmte Form bezahlbaren Wohnraums hängt von den städtebaulichen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen ab und wird in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern vom Markt Holzkirchen bestimmt.

3.2 Kostenübernahme

- 3.2.1 Der/die Planungsbegünstigte/n verpflichtet/n sich vertraglich die Kosten für die Bauleitplanung zu übernehmen. Dies bezieht sich u.a. auf die Kosten der beauftragten Planungsbüros, Gutachter, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit, rechtliche Berater, Umlegungsverfahren, etc. Für den Fall, dass die Gemeinde selbst die Planung übernimmt, wird die „Richtlinie zur Kostenübernahme im Rahmen einer Bauleitplanung“ als Grundlage herangezogen. Die Regelung erfolgt in einem Kostenübernahmevertrag.
- 3.2.2 Im Falle von vorgeschalteten Wettbewerben oder sonstigen vorbereitenden Planungsleistungen verpflichtet sich der/ die Planungsbegünstigte/n vertraglich auch hierfür die Kosten zu übernehmen. Dies wird ebenfalls im Kostenübernahmevertrag geregelt.
- 3.2.3 Der/die Planungsbegünstigte/n verpflichtet/n sich vertraglich die durch das Vorhaben ausgelösten Kosten für Erschließungs-, Ausgleichsmaßnahmen, öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Immissionsschutzanlagen, etc. zu übernehmen. Die genaue Ausgestaltung der Kostenübernahme ist Gegenstand des vor Satzungsbeschluss zu schließenden weiteren städtebaulichen Vertrages.

- 3.2.4 Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird auch grundsätzlich geregelt, ob die Herstellung der Erschließungsanlagen, der Ausgleichsflächen und ggfs. der erforderlichen sozialen Infrastruktur vom Planungsbegünstigten oder dem Markt Holzkirchen durchgeführt wird. Einzelheiten werden dann ebenfalls in einem weiteren städtebaulichen Vertrag (vor Satzungsbeschluss) geregelt.

3.3 Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums kann entweder durch den Erwerb von Teilflächen durch den Markt Holzkirchen (vgl. nachfolgend 3.4) oder durch den Abschluss städtebaulicher Verträge (vgl. nachfolgend 3.5) erreicht werden. Vorrangig strebt der Markt Holzkirchen den Erwerb von Teilflächen im Rahmen eines Zwischenerwerbs an, um so bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

3.4 Erwerbsmodell (Zwischenerwerbsmodell)

- 3.4.1 Der/die Planungsbegünstigte/n verpflichtet/n sich vertraglich, mindestens 50% des Bruttobaulandes an den Markt Holzkirchen zu veräußern. Die abgetretene Grundstücksfläche soll durch den Markt Holzkirchen der Schaffung bezahlbaren Wohnungsbaus zugeführt werden. Der Zwischenerwerb erfolgt vor Fassung eines Aufstellungsbeschlusses und wird regelmäßig mit dem Abschluss eines städtebaulichen Kostenübernahmevertrags (vgl. Ziff. 3.2) verbunden.
- 3.4.2 Der Verkehrswert des Grundstückes wird unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Wertminderung durch die Bindung für bezahlbaren Wohnraum durch ein Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Miesbach oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.
- 3.4.3 Die erforderlichen Flächen für Erschließungsanlagen, Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen, etc. sind bezogen auf die im Eigentum des Grundstückseigentümers verbleibenden Flächen unentgeltlich und kostenfrei abzutreten.
- 3.4.4 Dem/der Planungsbegünstigte/n wird in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss vertraglich eine Baupflicht von 5 Jahren auferlegt. Die Baupflicht wird durch ein Ankaufsrecht des Marktes Holzkirchen zum Verkehrswert abgesichert.
- 3.4.5 Ebenfalls im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages werden Regelungen zur Durchführung der Erschließung und zur anteiligen Kostenübernahme sämtlicher Erschließungsmaßnahmen, notwendiger arten- und naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und sonstige städtebauliche Zielbindungen, die sich im Bebauungsplanverfahren ergeben, geregelt.
- 3.4.4 Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können Umlegungsverfahren integriert werden.

3.5 Vertragsmodell

- 3.5.1 Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Rahmen des Vertragsmodells kann in zwei Varianten umgesetzt werden. Vorrangig strebt der

Markt Holzkirchen auch hier den Erwerb von Wohnungen, die von den/der Planungsbegünstigte/n errichteten Wohnungen an. Der/die Planungsbegünstigte/n verpflichtet/n sich vertraglich einen Teil, mindestens 40% der neu geschaffenen Wohnbauflächen zum Herstellungspreis an den Markt Holzkirchen zu veräußern. Der Ankaufspreis wird durch die Herstellungskosten mit Grundstücksanteil vereinbart. Die Planungsbegünstigte/n verpflichtet/n sich die Höhe der Baukosten dem Markt Holzkirchen nachzuweisen. Der Grundstücksanteil des Kaufpreises wird einvernehmlich festgelegt. Gelingt dies nicht, erfolgt eine Bewertung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Der Erwerb dieser Wohnbauflächen dient der langfristigen Sicherstellung von bezahlbarem Mietwohnraum.

Alternativ zum Erwerb von Wohnungen kommen vertragliche Bindungen im vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag in Betracht, die eine Sicherung bezahlbaren Wohnraums zum Gegenstand haben. In Betracht kommt hier die Verpflichtung zur Anwendung des staatlichen Förderprogramms der einkommensorientierten Förderung (EOF), Veräußerung/Vermietung von Wohnungen im Einheimischenmodell zu vergünstigten Konditionen und Preisbindungen und Belegungsrechte des Marktes Holzkirchen. Welche Wohnungsbindung in Betracht kommt, wird baugebietsbezogen unter Berücksichtigung der Interessenlage des Marktes Holzkirchen und des/der Planungsbegünstigten nach städtebaulichen Kriterien (Bedarf, Lage des Plangebiets, entstehende Wohnform) festgelegt. Angestrebt werden dabei möglichst lange Bindungsfristen. Die vertraglichen Verpflichtungen sind – soweit rechtlich möglich – im Grundbuch durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeiten und/oder Reallasten o. ä. abzusichern.

Zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums soll im städtebaulichen Vertrag ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht zugunsten des Marktes Holzkirchen geregelt werden.

- 3.5.2 Dem/der Planungsbegünstigte/n wird im städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss vertraglich eine Baupflicht von 5 Jahren auferlegt. Die Baupflicht wird durch ein Ankaufsrecht des Marktes Holzkirchen zum Verkehrswert, unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Wertminderung durch die Bindung für bezahlbaren Wohnraum, abgesichert.
- 3.5.3 Die erforderlichen Flächen für Erschließungsanlagen, Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen, etc. sind unentgeltlich und kostenfrei abzutreten.
- 3.5.4 Ebenfalls im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages werden Regelungen zur Durchführung der Erschließung und zur anteiligen Kostenübernahme sämtlicher Erschließungsmaßnahmen, notwendiger arten- und naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und sonstige städtebauliche Zielbindungen, die sich im Bebauungsplanverfahren ergeben, geregelt.
- 3.5.5 Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können Umlegungsverfahren integriert werden.

3.6 Grundsatz der Angemessenheit

Für sämtliche vertragliche Verpflichtungen gilt der Angemessenheitsgrundsatz gem. § 11 Abs. 2 BauGB, der im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller Verpflichtungen am Maßstab der planungsbedingten Bodenwertsteigerung zu prüfen ist.

4. Abwicklung der verschiedenen Modelle

4.1 Erwerbsmodell

- Ermittlung des Verkehrswerts (Ankaufspreis)
- Ankaufsvertrag
- Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) erfolgt erst, nachdem sich der Planungsbegünstigte im Rahmen eines städtebaulichen Vorvertrages verpflichtet hat, den vorstehenden Regelungen zuzustimmen.
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens
- Städtebaulicher Vertrag vor Satzungsbeschluss (Baupflicht, Erschließung, ggf. weitere Wohnungsbindung etc.)

4.2 Vertragsmodell

- Abschluss des Kostenübernahmevertrages mit Festlegung der Eckdaten in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum, Umsetzung der Erschließung etc.
- Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss),
- Durchführung des Bauleitplanverfahrens
 - Während des Bauleitplanverfahrens Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Für die Ermittlung der maßgeblichen Bodenwertsteigerung wird der entwicklungsunbeeinflusste Anfangswert der Grundstücke vor Überplanung und der Endwert nach Überplanung ermittelt, ggfs. durch ein Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Miesbach oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.
 - Städtebaulicher Vertrag vor Satzungsbeschluss (Baupflicht, Erschließung, Wohnungsbindung, etc.)