

Beschluss-Vorlage 2021/0097 zur Sitzung am 16.03.2021  
des STADTRATES

TOP 8

öffentlich

**Betreff:** Antrag der SPD Fraktion vom 26.01.2021 zur Anpassung der Verfahrensgrundsätze bei der Baulandausweisung und der Schaffung von gefördertem Wohnraum; Beschlussfassung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

| <u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u> | <u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u> | <u>Folgekosten</u> |
|----------------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Euro                                   | (nur bei Teilvergaben)           | einmalig           |
| Kosten lt. Kostenschätzung             |                                  | lfd. jährl.        |
| Euro                                   | Euro                             | Euro               |

| Veranschlagt<br>im Ergebnis-HH<br>2021 | im Investitions-HH<br>2021 | mit<br>Euro | Produktkonto<br>Haushaltsansatz<br>Bereits vergeben |
|----------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|
|----------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### **Sachverhalt:**

Mit dem als Anlage 1 beigefügtem Schreiben beantragt die SPD- Fraktion, dass der Stadtrat oder der zuständige Ausschuss beschließen möge, dass die Verwaltung damit beauftragt wird, die bisher in Germering angewendeten Verfahrensgrundsätze bei der Baulandausweisung und der Schaffung von gefördertem Wohnraum mit dem Ziel zu überarbeiten, dass bei Baulandausweisung ein möglichst hoher Anteil an Wohnraum mit sozialer Zielbindung und möglichst langer Bindungsdauer entsteht. Ein Anteil von 40 % der Geschossfläche (bzw. der zu realisierenden Wohneinheiten) und eine Bindungsdauer von bis zu 40 Jahren erscheine nach Auffassung der SPD-Fraktion dabei momentan als angemessen.

Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 02.07.2019 die Verfahrensgrundsätze bei der Baulandausweisung und der Schaffung von gefördertem Wohnraum beschlossen (Anlagen 1 und 2). Dieser Grundsatzbeschluss sieht u.a. vor, dass zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs insbesondere einkommensschwächerer und weniger begüterter Personen der örtlichen Bevölkerung mit den Planbegünstigten / Investoren in städtebaulichen Verträgen grundsätzlich eine soziale Zielbindung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt wird, dass 30 % der im jeweiligen Plangebiet entstehenden Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO für geförderten Wohnraum bereitzustellen sind.

Hinsichtlich der Umsetzung von „gefördertem Wohnungsbau“ bestehen unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten (z.B. einkommensorientierte Förderung sog. EOF- geförderter Wohnungsbau oder eigene vertragliche Bindungen für begünstigte Wohnungen mit reduziertem Mietzins mit Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechten für die Stadt Germering etc.). Der Grundsatzbeschluss beinhaltet darüber hinaus die Vorgabe, dass die durch die Baulandausweisung verursachten infrastrukturellen Folgekosten, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, von den Investoren / Planbegünstigten übernommen werden müssen. Hierzu hat der Stadtrat eine Folgekostenpauschale in Höhe von € 81,56 pro Quadratmeter Geschossfläche für Wohnen festgelegt. Die Folgekostenpauschale beruht auf den Ermittlungen des Büros Salm & Stegen für vier große repräsentative Baugebiete.

Bei der vertraglichen Umsetzung der Vorgaben des Grundsatzbeschlusses sind die rechtlichen Schranken städtebaulicher Verträge zu beachten. Zu nennen ist insbesondere das Koppelungsverbot und der bei Kostenvereinbarungen zu beachtende Kausalitätsgrundsatz gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB. Die von den Planbegünstigten / Investoren im Rahmen städtebaulicher Verträge zu übernehmenden Lasten müssen v.a. gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gesamtvorhabens stehen. In der Praxis orientieren sich viele Kommunen bei der Beurteilung der Angemessenheit an der durch die Bauleitplanung zu erwartenden Bodenwertsteigerung („Planungsgewinn“). Dabei wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung (Anfangswert) mit dem Bodenwert für erschlossenes Bauland nach den Vorgaben des vorgesehenen Bebauungsplans (Endwert) verglichen. Nach Abzug sämtlicher übernommener finanzieller Belastungen muss dem Begünstigten noch ein ausreichender Anteil der Wertsteigerung verbleiben. Die Rechtsprechung legt dabei nicht fest, welcher Anteil dem Planbegünstigten für die Bodenwertsteigerung noch verbleiben muss. Insbesondere bei kleinen Kommunen wäre im Prinzip eine Betrachtung für jeden Einzelfall erforderlich, um den Unterschied zwischen Anfangs- und Endwerten unter Berücksichtigung städtebaulicher Lasten zu betrachten.

Die im Grundsatzbeschluss der Stadt Germering festgelegten Grenzen (30 % Sozialbindung, Übernahme eines pauschalen Folgekostenbeitrags) geben der Stadt Germering die Möglichkeit, eine sehr aufwändige detaillierte Einzelfallbetrachtung insbesondere im Hinblick auf den Angemessenheitsgrundsatz bei der Sozialbindung zu vermeiden. Bei der festgelegten Bindungsquote ist davon auszugehen, dass den Planbegünstigten / Investoren regelmäßig noch ein angemessener Anteil der Bodenwertsteigerung verbleibt. Eine Erhöhung des hier festgelegten Wertes für die Sozialbindung bedarf auf jeden Fall und bei jedem Vorhaben einer Überprüfung der städtebaulichen Kenndaten. Auch sollte berücksichtigt werden, dass dann im Einzelfall bei unterschiedlichen Vorhaben zusätzliche städtebauliche Leistungen (z.B. für energetische Anforderungen in einem Baugebiet, Gestaltungsanforderungen, besondere Wohnformen etc.) nicht mehr vereinbart werden können, da die jeweiligen städtebaulichen Verträge dann insgesamt unangemessen sein könnten.

Herr Rechtsanwalt Hoffmann, der in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro Salm & Stegen die Stadt bei den Inhalten des Grundsatzbeschlusses rechtlich beraten hat, steht in der Sitzung für Fragen zur Verfügung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt, dem Antrag der SPD-Fraktion auf Überarbeitung der am 02.07.2019 vom Stadt-

rat beschlossenen Verfahrensgrundsätze nicht zu entsprechen, da diese für die Verwaltung eine flexible aber trotzdem sehr rechtssichere Verhandlungsgrundlage darstellen, die sich bei den laufenden Planungen in der Anwendung bewährt haben.

Jürgen Thum

Genehmigt Zweite Bgmin.

Anlage1\_Antrag\_SPD\_26\_01\_21

Anlage2\_SV\_StR\_2019\_Verfahrensgrundsätze\_Baulandausweisung

Anlage3\_Auszug\_Protokoll\_StR\_2019\_Beschluss