

Beschluss-Vorlage 2024/0004 zur Sitzung am 23.01.2024
des STADTRATES

TOP 6

öffentlich

Betreff: Verfahrensgrundsätze bei der Bauleitplanung;
Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses
Beschluss zum weiteren Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2023

im Investitions-HH

2023

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

In der Stadt Germering herrscht angesichts des Siedlungsdrucks in der Region München weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnraum. Durch verschiedene städtebauliche Planungen soll eine städtebaulich verträgliche und sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung erfolgen. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist für die Stadt mit erheblichen Kosten und Folgelasten verbunden. Hierzu zählt auch die Schaffung der notwendigen kommunalen Infrastruktur wie z.B. Kinderbetreuungs-, Schul- und Sozialeinrichtungen, Sportplätze und Freizeitanlagen.

Angesichts steigender Grundstücks- und Mietpreise ist es zudem eine wichtige städtebauliche Aufgabe, bei der Bauleitplanung sicherzustellen, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird, damit eine stabile Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur im Stadtgebiet erhalten bzw. geschaffen wird.

Durch städtebauliche Planungen und eine darauf abgestimmte kommunale Liegenschaftspolitik möchte die Stadt Germering eine nachhaltige und sozial ausgewogene Stadtentwicklung steuern.

Hierzu hat der Stadtrat am 02.07.2019 für die Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauland einheitliche Verfahrensgrundsätze beschlossen. Diese sollen nun fortgeschrieben werden.

Zu den städtebaulichen und sozialen Zielen der Baulandentwicklung zählen insbesondere:

- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung
- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung
- eine insgesamt demographiegerechte Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnraumangebotes
- eine angemessene Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten der Baulandentwicklung
- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele bei der Neuausweisung von Wohnbaugebieten oder bei einer wesentlichen Baurechtserhöhung durch Bauleitplanung in Bebauungsplangebieten oder im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB schlägt die Verwaltung vor, künftig wie folgt vorzugehen:

Verfahrensgrundsätze

Anwendungsvoraussetzungen:

1. Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen wird nur dann vorgenommen, wenn sich Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat/haben, den nachfolgenden Verfahrensgrundsätzen zuzustimmen. Die jeweiligen städtebaulichen Ziele werden durch städtebauliche Vereinbarungen und Verträge i.S.d. § 11 BauGB, Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) oder im Rahmen von notariellen Grundstückskaufverträgen mit städtebaulichen Zielbindungen oder Erbbaurechtsverträgen, die zwischen der Stadt und den jeweiligen Planbegünstigten im Zusammenhang mit der jeweiligen Bauleitplanung geschlossen werden, gesichert.

2. Die Verfahrensgrundsätze finden nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis für Wohnbaurechte durch gemeindliche Satzung (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB oder Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) besteht. Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Germering bereits als Baufläche dargestellt ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

3. Im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB werden die Verfahrensgrundsätze grundsätzlich nicht angewandt. Besteht allerdings für Vorhaben im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen, insbesondere für eine wesentliche Baurechtsmehrung oder die Sicherung der Erschließung, ein Planerfordernis oder soll hierfür eine Befreiung von einem Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 oder 3 BauGB erteilt werden, finden die Verfahrensgrundsätze Anwendung.

4. Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs finden die Verfahrensgrundsätze nur beschränkt Anwendung. Dies ist der Fall, wenn der künftige Planbereich eine Gesamtfläche von $\leq 1.000 \text{ m}^2$ umfasst oder wenn nur Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche i.S.v. § 20 Abs. 3 BauNVO von ≤ 400

m² realisiert werden sollen. Im Einzelfall ist jedoch eine Beteiligung an infrastrukturellen Folgekosten zu prüfen.

Sonstige städtebauliche Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB insbesondere soziale Zielbindungen für 30% der Geschossfläche sind bei derartigen kleinteiligen Baurechtsentwicklungen praktisch nicht umsetzbar.

Eine Bestimmung von „mindestens.....%“ ist nach rechtlicher Prüfung zu unbestimmt und könnte im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz im Vollzug zu Problemen führen.

Städtebauliche Verpflichtungen der Planbegünstigten

1. Voraussetzung für den Beginn eines Bebauungsplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (vorab eine Grundvereinbarung) gegenüber der Stadt Germering verpflichtet haben, die (anteiligen) Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend ihren jeweiligen Flächen- oder Wertanteilen im künftigen Plangebiet zu tragen. Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschließlich notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Rechtsberatungskosten sowie Kosten erforderlicher naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Maßnahmen oder sonstige im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehende Kosten und Aufwendungen.

2. Die Planbegünstigten müssen sich nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verpflichten, Kosten und Aufwendungen, die der Stadt Germering für infrastrukturelle Einrichtungen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind, zu übernehmen.

Dem Stadtrat wurde im Rahmen der Klausurtagung am 23.09.2023 und in seiner Sitzung am 26.09.2023 das fortgeschriebene „Gesamtkonzept soziale Infrastruktur“ vorgestellt, das nachvollziehbar und transparent die Auswirkungen der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Bauleitplanung auf den Ausbaubedarf der sozialen Infrastruktur aufzeigt. Die Aufwendungen und Kosten für Infrastruktureinrichtungen sollen dabei anteilig auf neue Plangebiete, die nach den Vorstellungen der Stadt Germering in den kommenden Jahren entwickelt werden, aufgeteilt werden. Im Rahmen des Gesamtkonzepts wurde ein notwendiger Ausbaubedarf unter Berücksichtigung von Vergleichswerten für vier größere Entwicklungsflächen ermittelt:

- künftiges Baugebiet „Harfe“
- künftiges Baugebiet „Richard-Wagner-Straße“
- künftiges Baugebiet „Nördliches Bahnhofsareal“
- künftiges Baugebiet „Morigl-Gelände“
- künftiges Baugebiet „Schmiedstraße“
- künftiges Baugebiet „Ulmenallee“
- künftiges Baugebiet „Kreuzlinger Feld“

Ausgehend vom künftigen Einwohnerzuwachs und unter Berücksichtigung des Ausbaubedarfs der sozialen Infrastruktur wurden umlagefähige Folgekosten prognostiziert. Die Kostenbeteiligung für die ursächliche soziale Infrastruktur erfolgt bei der Schaffung neuer Baurechte in Form einer Pauschale pro Quadratmeter Geschossfläche für Wohnen i.S.v. § 20 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO.

Die auf dieser Grundlage 2019 ermittelte Kostenpauschale wurde unter Berücksichtigung der mittelfristig beabsichtigten Planungsvorhaben der Stadt Germering, dem damit verbundenen Einwohnerzuwachs und Bedarf sowie auf Grundlage aktuell geschätzter Herstellungskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen fortgeschrieben. Von den Planbegünstigten ist weiterhin eine Folgekostenpauschale zu entrichten.

ten. Es wurde im Rahmen der Fortschreibung des Gesamtkonzepts sozialer Infrastruktur eine Höhe der Folgekostenpauschale von €130/qm Geschossfläche ermittelt (bisherige Folgekostenpauschale € 81,56/qm Geschossfläche). Die Höhe ist festzulegen.

Diese Kostenpauschale berücksichtigt die kausal zuordenbaren Kosten für den Ausbau der Kindertagesbetreuung, der Grund- und Mittelschulen sowie der quartiersbezogenen Sport- und Freizeittflächen. Auf Grundlage einer nochmaligen rechtlichen Prüfung muss die Veranschlagung der pauschalisierten Folgekosten für einen überschaubaren Zeitraum (5 Jahre) als belastbar angesehen werden können.

Die Quadratmeter bezogene Kostenbeteiligung soll künftig weiterhin regelmäßig fortgeschrieben werden, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Herstellungskosten für die soziale Infrastruktur. Es gilt die Kostenpauschale zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (keine Nachforderung bei inzwischen gestiegener Kostenbeteiligung).

Die Planbegünstigten tragen darüber hinaus auch die ursächlichen Kosten eines ggf. erforderlichen Grunderwerbs der Stadt Germering für soziale Infrastruktureinrichtungen im jeweiligen Plangebiet.

Alternativ kann vertraglich vereinbart werden, dass die Herstellung der sozialen Infrastruktur durch die Planbegünstigten im Umfang der kausal zuordenbaren Ausbaubedarfe selbst und auf eigene Kosten erfolgt und die betreffenden Grundstücke bereitgestellt werden. In diesem Fall wird die Kostenpauschale um den darin enthaltenen Anteil der vom Planbegünstigten selbst hergestellten ursächlichen Infrastruktureinrichtung entsprechend reduziert.

3. Die Planbegünstigten tragen sämtliche Herstellungskosten der Erschließungsmaßnahmen im jeweiligen Plangebiet (insbesondere für Straßen und Wege, Kanal, Wasser), unabhängig davon, ob die Stadt die Maßnahmen selbst durchführt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.

4. Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele werden die jeweils relevanten städtebaulichen Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauGB, insbesondere Bauverpflichtungen, vertraglich vereinbart. Verstöße gegen Bauverpflichtungen werden z.B. durch Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch oder Vertragsstrafen zugunsten der Stadt Germering gesichert.

5. Zur Umsetzung der städtebaulichen und sozialen Ziele nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 BauGB soll vertraglich geregelt werden, dass 30% der im jeweiligen Plangebiet entstehenden Geschossfläche für Wohnen im Sinne von § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO mit einer sozialen Zielbindung versehen werden. Alternativ kann vereinbart werden, dass 30 % der zu realisierenden Wohneinheiten mit einer sozialen Zielbindung versehen werden.

In den städtebaulichen Verträgen oder in sonstigen Verträgen mit den Planbegünstigten können hierzu insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

- geförderter Mietwohnungsbau (z.B. EOF- geförderte Wohnungen und/oder begünstigte Wohnungen mit reduziertem Mietzins mit Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechten für die Stadt, Mehrgenerationenwohnen, Wohnraum für die örtliche Bevölkerung etc.)
- Mietpreisbindungen bei EOF-gefördertem Wohnraum von 40 Jahren oder bei sonstigen Mietbindungen von mindestens 30 Jahren, Vereinbarung einer Höchstmiete (maximale Höhe der Grundmiete- (Zuschläge finden dabei keine Berücksichtigung) des jeweils geltenden Mietspiegels) zugunsten einkommensschwächerer und weniger begüterter Personen der örtlichen Bevölkerung
- Veräußerungsbeschränkungen und Eigennutzungsverpflichtungen mit maximal zulässigem und festgelegtem Verkaufspreis bei der Herstellung von geförderten Eigentumswohnungen (ggf. nach von der Stadt Germering definierten Vergabekriterien)

- Verpflichtung zur Veräußerung von Grundstücken nach von der Stadt Germering definierten Vergabekriterien an Wohnungsbaugenossenschaften oder vergleichbare Bauherrngemeinschaften (z.B. Syndikatswohnen)
- Vereinbarung vertraglicher Sicherungsmittel (z.B. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Germering, Vertragsstrafen und / oder vertragliche Ankaufsrechte zugunsten der Stadt Germering mit Vormerkung im Grundbuch bei Nicht- oder Schlechterfüllung von vertraglichen Leistungspflichten).

Die Regelungen werden im Einzelnen plangebietsbezogen im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgebotes (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eignung des Standortes, weiterer plangebietsbezogener Rahmenbedingungen und der ermittelten Bedarfslage festgelegt. Die Verpflichtungen sind an Rechtsnachfolger jeweils weiterzugeben.

Kommunaler Grunderwerb

Neben Bindungen in städtebaulichen Verträgen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum kann vor Beginn einer Bauleitplanung durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen auch ein Erwerb von Teilflächen oder Miteigentumsanteilen der zu überplanenden Grundstücke durch die Stadt Germering erfolgen, um die jeweils verfolgten städtebaulichen Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB zu sichern. Die Stadt Germering bezahlt beim Ankauf der zu überplanenden Flächen den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt durch einen von der Stadt Germering beauftragten Gutachter. Auf den erworbenen Teilflächen kann die Stadt Germering geförderten Wohnraum selbst oder durch Dritte (z.B. EWG, Landkreiswohnbaugesellschaft) errichten.

Herr Rechtsanwalt Hoffmann wird in der Sitzung die Sachlage erläutern.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt nachfolgende Verfahrensgrundsätze:

- a) Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs insbesondere einkommensschwächerer und wenig begüterter Personen der örtlichen Bevölkerung wird grundsätzlich durch die soziale Zielbindung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vertraglich geregelt, dass 30 % der im jeweiligen Plangebiet entstehenden Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO für geförderten Wohnraum bereitzustellen sind.
- b) Es soll grundsätzlich geförderter Wohnungsbau (z.B. durch EOF- Förderungen), für begünstigte Wohnungen mit reduziertem Mietzins und mit Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechten für die Stadt, Mehrgenerationenwohnen, Wohnraum für die örtliche Bevölkerung etc. geschaffen werden.
- c) Mietpreisbindungen bei EOF-geförderten Wohnraum von 40 Jahren oder bei sonstigen Mietbindungen von mindestens 30 Jahren
- d) Die Aufteilung zwischen gefördertem Miet- und Eigentumswohnungsbau, die Herstellung von Mietwohnungen für Genossenschaften oder für ortsansässige Bevölkerung kann grundsätzlich je nach Bau- gebiet gesondert festgelegt werden.

e) Kosten und Aufwendungen, die der Stadt für infrastrukturelle Folgekosten entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, sind zu übernehmen.

f) Bei einer Baulandausweisung mit einer Gesamtfläche von ≤ 1.000 qm oder bei Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche i.S.v. § 20 Abs. 3 BauNVO von ≤ 400 qm finden die unter a) bis d) festgelegten Grundsätze keine Anwendung.

Abstimmungsergebnis

2. Es wird eine Folgekostenbeteiligung in Form einer Folgekostenpauschale in Höhe von 130 € pro Quadratmeter Geschossfläche für Wohnen i.S.v. § 20 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO festgelegt.

Abstimmungsergebnis

Gschwandtner Michaela
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister