



David Grothe, Edith Hirtreiter, Matteo Dolce

Gemeinderatsfraktionen
GRÜNE // FDP/FWG
ILT
SPD

An den

Ersten Bürgermeister Ullrich Sander

und den

Gemeinderat Taufkirchen

Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon)

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,

der Gemeinderat möge in öffentlicher Sitzung beschließen:

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, durch die Einführung einer Richtlinie zur ‚Sozialgerechten Bodennutzung‘ (SoBoN) Planungsbegünstigte konsequent, rechtssicher und transparent an den Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch die kommunale Bauleitplanung ursächlich ausgelöst werden. Der Entwurf der Richtlinie ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei soll das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung nicht nur bei einer Neuausweisung von Baugebieten, sondern auch bei der Nachverdichtung und bei der Umwandlung bisher gewerblich genutzter Gebiete in Wohnnutzung Anwendung finden.

Die Richtlinie soll folgende Elemente enthalten:

- Grundsätze der SoBon: Transparenz, Gleichbehandlung, Angemessenheit, Ursächlichkeit
- Verfahrensablauf: Grundzustimmung, Grundvereinbarung, Ausführungsvertrag
- Fall 1 (Kauf): Der Grundstückseigentümer muss vor der Baulandausweisung mindestens 1/3 der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksfläche im Rahmen eines städtebaulichen Zielsicherungsvertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4,5 BauGB an die Stadt zum Verkehrswert verkaufen.
- Fall 2 (Sozialbindung): Der Planungsbegünstigte ist verpflichtet mindestens 1/3 des neu geschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist, einer Sozialbindung durch städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu unterwerfen.
- Bagatellgrenze: Die Richtlinie findet keine Anwendung für eine geringfügige Ausweisung zusätzlichen Wohnbaulands, wenn dieses maximal 500 m² Geschossfläche Wohnnutzung zum Gegenstand hat.
- Ausnahmeregelung zur Abweichung von der Richtlinie in begründeten Einzelfällen.

Begründung:

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBon) findet in unserer Gemeinde bisher nur Anwendung nach Einzelfallentscheidung. Um den Grundsätzen der Transparenz und Gleichbehandlung gerecht zu werden, sind jedoch allgemeinverbindliche Richtlinien nötig, die jedem Grundstückseigentümer die gleiche Planungssicherheit erlauben.

Zudem sollte ein transparentes und nachvollziehbares Verfahren zur Anwendung der SoBon gelten.

Der Beschlussvorschlag beinhaltet zwei Optionen für die Anwendung der SoBon. Damit ist sowohl für die Neuausweisung von Bauland im Außenbereich, als auch für die Nachverdichtung im Innenbereich immer das angemessene SoBon-Instrumentarium verfügbar.

Für geringfügige und besonders gelagerte Fälle soll es eine Bagatellgrenze und eine Ausnahmeregelung geben. Damit ist der Handlungsspielraum der Gemeinde weiterhin gegeben.

Die im Beschlussvorschlag geforderten Inhalte der Richtlinie sind bereits in diversen Richtlinien anderer Städte und Gemeinden im Einsatz und juristisch geprüft.

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sind Richtlinien das Mittel der Wahl, um einerseits den Grundstückseigentümern ein transparentes und faires Verfahren zu bieten. Andererseits gibt sich damit die Gemeinde selbst die Auflage, dem Verfassungsauftrag auch in Zukunft möglichst nachzukommen.

„Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen“
(Art. 161, Verfassung des Freistaates Bayern)

Weitere Informationen

- Ein Grundsatzbeschluss zur SoBon *„verstärkt die Rechtssicherheit der Verträge, die in diesem Zusammenhang geschlossen werden müssen, bietet aber auch für Grundstückseigentümer und Bauträger eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für ihre Investition.“* (Zeitschrift des Bayerischen Gemeindetags 2005/5, S. 199)
- SoBon-Grundsatzbeschluss Unterschleißheim:
„Flächen im Außenbereich werden grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen, wenn der Grundstückseigentümer vor der Baulandausweisung mindestens 1/3 der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksfläche im Rahmen eines städtebaulichen Zielsicherungsvertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4,5 BauGB an die Stadt zum Verkehrswert verkauft.“
(http://www.unterschleissheim.de/fileadmin/_migrated/content_uploads/Grundsatzbeschluss_zur_Baulandentwicklung_01.pdf)
- SoBon-Richtlinie Gauting:
„Der Planungsbegünstigte ist verpflichtet mindestens 30% des neu geschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist, einer Sozialbindung durch städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu unterwerfen.“
(http://www.gauting.de/fileadmin/gauting-online/dateien/downloads_pdf/rathaus_und_verwaltung/satzungen/20151106_sobon_richtlinie_gauting_fassung_gr_beschluss_29092015.pdf)
- Verfahrensablauf: Grundzustimmung, Grundvereinbarung, Ausführungsvertrag
(https://www.landsberg.de/fileadmin/user_upload/download/Rathaus-Bauen_und_Wohnen/42_150909_SoBoN_Richtlinie.pdf)

- SoBon-Broschüre Planungsverband, Erstellung einer Richtlinie (S. 29 f.):
https://www.pv-muenchen.de/fileadmin/Medien_PV/Publicationen/20170126_pv_sobon_handreichung.pdf

Für die Gemeinderatsfraktionen

David Grothe
Fraktionssprecher
Grüne // FDP/FWG

Edith Hirtreiter
Fraktionssprecherin
ILT

Matteo Dolce
Stellv. Fraktionssprecher
SPD