

Verfahrensgrundsätze

der Gemeinde Hohenbrunn zur sozialgerechten Bodennutzung (Planungsrichtlinie SoBoN)



I. Anlass

Aufgrund knapper Baugrundstücksflächen bei gleichzeitig stark steigender Nachfrage sieht sich die Gemeinde Hohenbrunn verpflichtet, bezahlbaren Wohnraum im Rahmen des rechtlich und wirtschaftlich Möglichen zu schaffen und zu sichern. Gerade für die Bevölkerungsgruppen der Familien mit Kindern, ältere und jüngere Menschen sowie grundsätzlich Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen steht oft kein passender und bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde zur Verfügung. Es ist daher Ziel der Gemeinde, im Rahmen neuer Baulandausweisungen den Wohnbedarf für diese Bevölkerungsgruppen maßgeblich mit zu berücksichtigen.

Um künftige Bauleitverfahren für Planungsbegünstigte auf eine gerechte, berechenbare und transparente Grundlage zu stellen, beschließt der Gemeinderat die nachfolgenden Grundsätze. Der Gemeinderat geht dabei davon aus, dass der Grundsatzbeschluss lediglich allgemeine Rahmenbedingungen beinhaltet und detaillierte Vorgaben und Inhalte sinnvollerweise nach den Besonderheiten der Planung, des jeweils festgestellten Bedarfs und unter Berücksichtigung der allgemeinen rechtlichen Anforderungen an städtebauliche Verträge individuell konkretisiert werden.

II. Anwendungsvoraussetzungen

Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf die Bauleitplanung im Gemeindegebiet. Er findet insbesondere Anwendung bei der Neuausweisung von Baugebieten im bisherigen Außenbereich, bei Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich und bei der Änderung von Baugebieten (insbesondere bei der bauleitplanerischen Umwandlung von Konversionsflächen, bei der eine gewerbliche, industrielle oder sonstige Nutzung aufgegeben und durch eine höherwertige Wohnnutzung ersetzt wird).

Weitere Voraussetzung ist, dass das zu überplanende Gebiet durch die Bauleitplanung eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung durch geplante Wohnnutzung erfährt.

Aus Gründen der Praktikabilität soll der Grundsatzbeschluss keine Anwendung finden, wenn durch die Bauleitplanung eine zusätzliche Geschossfläche für Wohnnutzungen von nicht mehr als 500 m² geschaffen wird (Bagatellgrenze). In Mischgebieten wird dabei ein Anteil von 50% der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

III. Planungsbegünstigte

Planungsbegünstigt ist in der Regel der Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigte von Grundstücken im Plangebiet, ggfs. aber auch der Erwerber, soweit er bereits eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzt (z.B. in Form einer Auflassungsvormerkung).

Bei mehreren Planungsbegünstigten in einem Plangebiet sind vertragliche Vereinbarungen ggfs. gesondert mit den einzelnen Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit diese nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit gemeinsam die Verpflichtungen übernehmen.

IV. Sozialgerechte Bodennutzung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen, die eine Wohnnutzung ermöglichen, soll ein Anteil von einem Drittel der für Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche mit dem Ziel verwendet werden, damit den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken sowie den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zu ermöglichen.

Die in diesem Sinne verstandene sozialgerechte Bodennutzung besteht in der Schaffung von geeigneten Miet- und Kaufangeboten für Wohnraum durch den Planungsbegünstigten zu Gunsten der vorgenannten Bevölkerungsgruppen.

Art, Inhalt und Umfang der Verpflichtungen zur sozialgerechten Bodennutzung werden unter Berücksichtigung insbesondere des von der Gemeinde festgestellten Bedarfs und der geplanten Struktur des Plangebietes jeweils im Einzelnen festgelegt und vor Durchführung des Verfahrens nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vertraglich mit dem Planungsbegünstigten vereinbart.

V. Weitere Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

Der Planungsbegünstigte hat die durch die Überplanung seiner Grundstücke der Gemeinde entstehenden Kosten der Planung (insbesondere Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, ggf. Änderung des Flächennutzungsplanes, für Wettbewerbe und planungsbegleitende Gutachten, artenschutzrechtliche Maßnahmen und Rechtsberatung) zu übernehmen.

Der Planungsbegünstigte hat den auf ihn entfallenden Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich selbst zu erbringen.

Der Planungsbegünstigte hat ggf. auf ihn entfallende Folgekosten zu tragen.

Der Planungsbegünstigte hat ferner ggf. die Erschließung des Plangebietes auf seine Kosten zu übernehmen.

Der Planungsbegünstigte hat sich gegenüber der Gemeinde zur zeitnahen Realisierung des durch die Planung geschaffenen Baurechts zu verpflichten (Bauverpflichtung). Die Gemeinde kann zur Absicherung der Bauverpflichtung angemessene Sicherheiten (z.B. in Form von Ankaufsrechten) verlangen.

Details und ggf. weitere Verpflichtungen werden in planungsbegleitenden städtebaulichen Verträgen geregelt.

VI. Verfahrensablauf

Zu Beginn des Planungsverfahrens, in der Regel noch vor Fassung eines Aufstellungsbeschlusses, schließen Planungsbegünstigter und Gemeinde einen Grundvertrag, in dem der Planungsbegünstigte der Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses zustimmt und sich zur Tragung der Planungskosten verpflichtet.

Vor der Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden konkrete Vereinbarungen zu den Verpflichtungen im Rahmen der Sozialen Bodennutzung geschlossen.

Weitere städtebauliche Vereinbarungen, z.B. zur Erschließung, können an geeigneter Stelle im Verfahren erfolgen.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenbrunn, den 16.04.2021



Dr. Stefan Straßmair
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Richtlinie wurde am 16.04.2021 in der Gemeindeverwaltung Hohenbrunn zur Einsicht niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 16.04.2021 angebracht und am 21.05.2021 wieder abgenommen.

Hohenbrunn, den 25.05.2021



Dr. Stefan Straßmair
Erster Bürgermeister

