

RICHTLINIE

DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN ZUR SOZIALGERECHTEN BODENNUTZUNG UND ZUR ERHEBUNG INFRASTRUKTURELLER FOLGELASTEN

1. Anlass

Die Entwicklung der Bodenwertsteigerung hat in Garching dazu geführt, dass im Wohnungsbau eine Verknappung von Baulandangeboten und steigende Miet- oder Kaufpreise zu beobachten sind.

Mit dem Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklungsplanung steuert die Stadt Garching hier in ihrer kommunalen Planungshoheit mit den Mitteln der sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 BauGB (Baugesetzbuch) entgegen. Bedarfsgerechte Wohnungsangebote sind zentrale Voraussetzungen für das Gemeinwesen einer Stadt. Im Interesse einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung der Bevölkerung muss Wohnraum für alle Einkommensgruppen geschaffen werden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige Aktivitäten, die für eine zukunftsorientierte, stabile Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind.

Mit der Richtlinie der Stadt Garching zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung Infrastruktureller Folgelasten wird ein langfristig verbindliches Regelwerk geschaffen, das bei Grundstücksentwicklungen Transparenz, Gleichbehandlung und Kalkulierbarkeit sichert und konsequent bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Stadt Garching angewandt wird.

2. Rechtsgrundlagen der Richtlinie

Die Grundsätze in § 1 Abs. 5 BauGB normieren für die Bauleitplanung das Erfordernis einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das

Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Richtlinie werden die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgestellten Ziele für die Bauleitplanung nachhaltig berücksichtigt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefördert. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung werden in sozial gerechter Weise gesteuert. Zudem ist es möglich, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und beeinträchtigten Menschen und unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Die Verhinderung von Ghettobildung und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, die für das Vereins- und Gemeindeleben von besonderer Bedeutung ist, sind zentrale Elemente.

Mit der Richtlinie wird einer unerwünschten Bevorratung von Wohnbauland entgegengewirkt und der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

3. Grundsätze

- **Transparenz**
bei der Durchführung bedeutet Kosten- und Rechtssicherheit für die Projektpartner Investor und Stadt. Einheitliche Verfahrensgrundsätze regeln von Beginn an die Kosten und Lasten und die Verfahrensschritte.
- **Gleichbehandlung**
Die Richtlinie gilt für jede Planung, die durch Bebauungsplanung entwickelt wird, auch städtische oder staatliche Vorhaben.
- **Angemessenheit**
Mindestens ein Drittel des Bodenwertzuwachseses soll grundsätzlich beim Investor verbleiben.
- **Ursächlichkeit**
Die Kosten und Lasten für Infrastruktur, die im konkreten Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben für die Stadt Garching entstehen, sind anrechenbar.

4. Voraussetzungen

Die Richtlinie betrifft die Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet von Garching bei Neuausweisungen im bisherigen Außenbereich (§ 35 BauGB), sowie bei Nachverdichtungen im Innenbereich (§ 34 BauGB), im Planungsbereich (§ 30 BauGB) und der bauleitplanungsrechtlichen Umwandlung (Umstrukturierung) von ehemals gewerblicher, industrieller oder sonstiger Nutzung in eine höherwertige Wohnnutzung, soweit eine wesentliche Erhöhung des Baurechts erfolgt, die zu einer Steigerung des Bodenwerts führt. Wesentlich ist eine Erhöhung, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche von mehr als 500 m² entsteht oder zusätzlich geschaffen wird. In Mischgebieten wird bei der Berechnung grundsätzlich ein Anteil für Wohnnutzung von 60 % berücksichtigt.

Ein Grundstück erfährt durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder durch die Änderung eines Bebauungsplanes eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung. Es entstehen durch das Vorhaben planungsbedingte infrastrukturelle Kosten und Lasten bei der Stadt.

Die Richtlinie sorgt für Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und kostenrelevanten Bindungen für den Planungsbegünstigten und die Stadt. Eine stadtweite Anwendung sichert die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten. Bei der Überplanung eigener Flächen gilt diese Richtlinie auch für die Stadt Garching.

Planungsbegünstigter im Sinne der Richtlinie ist jeder Eigentümer bzw. jeder Inhaber einer eigentumsrechtlich gesicherten Position (Auflassungsvormerkung) oder jeder Erbbauberechtigte im Planungsgebiet. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Rechtfertigen im Einzelfall die Gesamtumstände die Annahme, dass trotz Verbleibs von mindestens einem Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses die wirtschaftliche Gesamtbelastung des Planungsbegünstigten unangemessen ist, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme zu berücksichtigen. Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und nachzuweisen. In diesem Fall können die Leistungen angemessen gemindert werden, sofern die Finanzierung anderweitig gesichert ist.

Der planungsbedingte Wertzuwachs errechnet sich aus einem Vergleich des Grundstückswerts vor Planung (Anfangswert) und dem Wert aufgrund der rechtsverbindlichen Planung (Endwert). In einer Lastenberechnung prüft die Stadt in jedem Einzelfall, ob die Mindestgrenze eingehalten ist und ermittelt auf diese Weise, ob die ermittelten Kosten, Lasten und Bindungen angemessen sind.

5. Vertraglicher Ablauf

Die Richtlinie wird parallel mit dem Bebauungsplanverfahren abgewickelt und in den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt.

A) Die Grundzustimmung:

Die Grundzustimmung ist die erste Voraussetzung für den Beginn eines Verfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss. In ihr erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur Richtlinie grundsätzlich einverstanden. Die Stadt hat damit die Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird. Eine unterzeichnete Grundzustimmung wird dem Stadtrat mit dem Antrag zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Entscheidung vorgelegt.

B) Der städtebauliche Vertrag:

Der städtebauliche Vertrag muss dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden, bevor der Bebauungsplanentwurf zur Billigung vorgelegt werden kann (Auslegungsbeschluss gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB). Hier erklären die Planungsbegünstigten rechtlich bindend, welche Leistungen sie im Rahmen der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung erbringen werden. Zu diesem Zeitpunkt ist die Planung hinreichend fortgeschritten, um konkrete Leistungen definieren zu können, es liegt eine rechnerische Darstellung der voraussichtlichen Belastungsgrenze vor (Lastenberechnung mit Anfangs- und Endwert).

Im städtebaulichen Vertrag werden die näheren Einzelheiten zur Förderquote geregelt, sofern die Wertminderung für den sozialen Wohnungsbau nicht an die Stadt Garching abgelöst wird, oder die Verpflichtung zur Errichtung durch Grundstückserwerb oder Grundstücksabtretung an die Stadt Garching übergeht.

6. Bagatellgrenze

Die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung Infrastruktureller Folgekosten ist **hinsichtlich der sozialgerechten Bodennutzung** (= Sozialquote 30 %) bei Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung mit einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von weniger als 500 m² **nicht anzuwenden**.

Neben der geringen Anzahl geförderter Wohnungen würden fördermitteltechnische Anforderungen, wie knappe Erschließungsflächen, Grundrissgestaltungen gelten, die bei dieser geringen Anzahl wirtschaftlich nicht vertretbar realisiert werden könnten.

Bei Bestandsüberplanungen, insbesondere innerörtliche Nachverdichtungen, in deren Rahmen ein Bebauungsplan für ein bereits bebautes Gebiet mit einer Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer und Grundstücke geändert oder neu aufgestellt werden soll, findet die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung Infrastruktureller Folgekosten **grundsätzlich keine Anwendung**.

7. Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau

Der geförderte Wohnungsbau wird mit einer Quote von 30 % der neu geschaffenen Wohngeschossfläche festgesetzt. Bei Mischgebieten ist grundsätzlich von einem Anteil der Wohngeschossfläche von 60 % auszugehen. Die Verteilung der Gesamtquote wird im Einzelfall bedarfsgerecht durch den Stadtrat erstellt. Das bedeutet, dass der Stadtrat im Rahmen des Abschlusses der Grundvereinbarung stadtteilbezogen und nach dem jeweils festgestellten Bedarf festlegt, in welcher Form und in welchem Umfang der geförderte Wohnungsbau hergestellt werden soll. Das können insbesondere folgende Fördermöglichkeiten sein:

- Geförderter Mietwohnungsbau nach dem Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF), unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG,
- Geförderter Eigentumswohnungsbau unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Klassische Einheimischenmodelle zur Errichtung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern oder im Geschosswohnbau, unter Berücksichtigung europarechtlicher Vorgaben

Es können alle Formen des sozialgerechten Wohnungsbaus durch Festlegung von absoluten oder prozentualen Zahlen zur Anwendung kommen. Die Abweichungen sollen so bemessen sein, dass insgesamt dem Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Grundgesetz (GG) noch Rechnung getragen wird.

Um eine Flexibilisierung zu schaffen, soll die beschlossene Quote von 30 % mit unterschiedlichen Modellen erreichbar sein. Als Basis der Berechnungen wird, sofern keine andere Verteilung beschlossen oder vereinbart wurde, eine Aufteilung in 15 % geförderten Mietwohnungsbau entsprechend dem staatlichen EOF Modell (= Einkommensorientierte Förderung) und in 15 % Garchinger Modell (= Einheimischenmodell) der Umsetzung zugrunde gelegt. Bei der Festlegung des konkreten Fördermixes des jeweiligen Baugebietes ist nach städtebaulicher und wirtschaftlicher Betrachtung eine Zusammensetzung anzustreben, die dieser Basis entspricht.

8. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte der Planung

Grundlage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte sind Gutachten, die durch die Stadt Garching oder durch einen von ihr beauftragten Fachgutachter ermittelt und bewertet werden. Das bestehende und das künftige Baurecht werden durch die Stadt Garching ermittelt.

9. Folgekosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur (InFol)

Die Ermittlung infrastruktureller Folgelasten (InFol) erfolgt auf Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 23.09.2010 und wird an die Planungsbegünstigten in einem 2-stufigen Verfahren weitergegeben. Eine Überprüfung der InFol-Ansätze erfolgt jährlich oder spätestens mit einer neuen Entwicklung.

Der InFol-Teilbetrag 1 beinhaltet die Folgelasten (z.B. für Kinderbetreuung, Schulen, Sportstätten, etc.), die durch das Baugebiet ursächlich ausgelöst werden. Im InFol-Teilbetrag 2 werden Kosten für städtische Einrichtungen die dem gesamten Stadtgebiet zugutekommen (z.B. Stadtpark), anteilig zum Einwohnerzuwachs des Baugebiets an der Gesamtentwicklung, gemäß Stadtentwicklungskonzept, weitergegeben. In der InFol sind auch die Kosten des Grunderwerbs für Infrastruktureinrichtungen enthalten. Der InFol-Teilbetrag 2 wird auch für studentisches Wohnen angesetzt.

Dieser Kostenbedarf ist bei Wohnnutzung oder gemischter Nutzung, wenn die Bagatellgrenze überschritten, von den Planbegünstigten zu erheben, sofern die Planbegünstigten die durch das Vorhaben ausgelösten sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht selbst herstellen.

10. Umsetzung der Ziele

Eine Änderung von Bebauungsplänen, die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung führt (ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m²) erfolgt nur, wenn die Planungsbegünstigten vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Garching eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Leistungen des Planbegünstigten:

Der Planungsbegünstigte hat folgende Leistungen zu tragen:

- Übernahme von Planungskosten wie Wettbewerbs- und Gutachterkosten, externe Planungskosten, Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht, etc.
- Übernahme der Kosten der Rechtsberatung und/oder sonstiger Fachberatung der Stadt
- Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Ausgleichsflächen
- Übernahme der InFol-Kosten
- Vertragliche Verpflichtung zum sozial gebundenen Wohnungsbau gem. Ziff. 7 der Richtlinie

Mit der vertraglich vereinbarten Kostenübernahme durch den Planungsbegünstigten bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt.

Nutzen für den Planbegünstigten:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für Wohnbauland oder gemischtes Bauland erfährt das Grundstück eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung. Nach einer Lastenberechnung soll grundsätzlich ein Anteil von mindestens einem Drittel der Bodenwertsteigerung beim Grundstückseigentümer bzw. Planungsbegünstigten verbleiben.

11. Ermächtigung zu abweichenden Regelungen

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München ist berechtigt, im Einzelfall abweichende Regelungen zur Anwendung der Richtlinie zu beschließen.

Garching b. München, 27. Juni 2019

Stadt Garching b. München


Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister

