

Vorlage Nr.: 2-BV/202/2021  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 09.02.2021  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**Richtlinie der Stadt Garching zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgekosten, Konkretisierung der Formulierung zur Bagatellgrenze unter Ziff. 6; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

02.03.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Hinsichtlich der Anwendbarkeit der am 27.06.2019 vom Stadtrat beschlossenen „SoBon-Richtlinie“ gab es im Gremium in der Vergangenheit vereinzelt zur Formulierung der Bagatellgrenze unter Ziff. 6. unterschiedliche Auffassungen. Teils wurde die Regelung in Abs. 3 so ausgelegt, dass die SoBon-Richtlinie nicht anwendbar wäre, wenn diese „mehrere Grundstücke“ (*Anm. Vw: unabhängig von deren Größe*) als innerörtliche Nachverdichtung, Bestandsüberplanung mit Bebauungsplan beträfe.

Aus Sicht der Verwaltung waren die Beweggründe für o.g. Regelung beim Erlass der Satzung, dass kleinere Grundstücke (und deren Eigentümer) bei einer Nachverdichtung mit z.B. 50 m<sup>2</sup> GF-Zuwachs je Grundstück nicht mit SoBon und InFol belastet werden (z.B. Wasserturmsiedlung). Die Regelung sollte aber nicht dazu dienen, die Eigentümer großer Grundstücke (z.B. Freisinger Landstraße, BPl. 111) mit erheblichem GF-Potential und erheblicher Wertsteigerung von der Bereitstellung einer Sozialquote zu befreien.

So war aus Sicht der Verwaltung auch die bisherige Regelung auszulegen. Um aber in Zukunft eine transparente und eindeutig lesbare Regelung zu gewährleisten, wird die nachfolgende Anpassung empfohlen. Aus Sicht der Verwaltung bietet sich eine Konkretisierung am Ende von Abs. 3 - mit Bezug auf die bereits unter Abs. 1 genannte Bagatellgrenze von 500 m<sup>2</sup> - an. Diese Grenze wäre dann je Grundstück zu verstehen (s. Anlage). Die Umstellung in Abs. 2 ist rein redaktionell zu besseren Lesbarkeit.

**Beispiel:**

A) Bebauungsplan für 1 Grundstück  
Zuwachs GF 2.500 m<sup>2</sup>

= SoBon-Richtlinie anwendbar, Sozialquote 30% = 750 m<sup>2</sup>

Dieser Fall wird gemäß der SoBon-Richtlinie, Ziff. 6. Abs. 1, behandelt. Die Erhebung der Sozialquote erfolgt regelmäßig, wenn die Bagatellgrenze von 500 m<sup>2</sup> überschritten wird.

**Anmerkung:** Die Erhebung von Folgekosten wird durch die Bagatellgrenze gem. Abs. 1 nicht berührt.

- B) Bebauungsplan für 5 Grundstücke  
Zuwachs GF 2.500 m<sup>2</sup> je Grundstück = 12.500 m<sup>2</sup>

= SoBon-Richtlinie ggfs. **nicht anwendbar**, Sozialquote 0 m<sup>2</sup>

Da das unter B) beispielhaft angeführte Szenario aus Sicht der Verwaltung nicht befürwortet wird, sollte die Klarstellung in Ziff. 6. gemäß Anlage 1 erfolgen. Die Folge wäre, dass ab einer GF-Mehrung von mind. 500 m<sup>2</sup> je Grundstück die Richtlinie angewandt wird und Folgelasten sowie Sozialquote erhoben werden.

In der Konsequenz heißt dies aber auch, dass bei Zutreffen der Voraussetzungen von Ziff. 6. Abs. 3 die gesamte Richtlinie keine Anwendung findet, d.h. es werden weder Folgelasten noch Sozialquote erhoben. Dies entsprach aber auch der bisher beschlossenen Regelung.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt dem Stadtrat die in Anlage 1 formulierte Änderung der SoBon-Richtlinie in Ziff. 6. zu empfehlen.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- 1 Änderung SoBon-Richtlinie