

Vorlage Nr.: 2-BV/202/2021-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 12.10.2021
Verfasser: Balzer Oliver

Richtlinie der Stadt Garching zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgekosten, Konkretisierung der Formulierung zur Bagatellgrenze unter Ziff. 6.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
28.10.2021	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Über die „SoBon-Richtlinie“ der Stadt Garching wurde zuletzt in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 02.03.2021 beraten. Es sollte ein Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat zur Konkretisierung der Formulierungen zur Bagatellgrenze (§ 6) gefasst werden. Es wurde in der Sitzung kein Beschluss gefasst, da von einzelnen Fraktionen noch Bedenken bestanden und nochmals Fragen zur Klarstellung vorgelegt werden wollten.

Die Fragen der Fraktion Unabhängige Garchinger gingen per Email am 08.03.2021 bei der Verwaltung und den Fraktionssprechern ein. Weiter fand zwischenzeitlich eine Sitzung der Fraktionssprecher statt, bei dieser wurden die Fragen mündlich schon beantwortet. Die Fragen mit Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 2) liegen nun nochmals bei, ebenso eine Zusammenfassung der angesprochenen Satzungen anderer Gemeinden (Anlage 3).

Den in der Sitzung am 02.03.2021 geäußerten Bedenken wäre nach Meinung der Verwaltung z.B. mit einer kartenmäßigen Darstellung zu begegnen. In der Diskussion der Fraktionsvorsitzenden wurde mehrheitlich eine textliche Präzisierung befürwortet. Im Nachgang der Sitzung am 02.03.2021 ging von STR Dombret zudem ein Präzisierungsvorschlag, um den Grundstücksbezug der Bagatellgrenze nochmals zu verdeutlichen, ein. Von der Verwaltung wird der Vorschlag inhaltlich mitgetragen, die Formulierung wurde daher textlich in § 6 Abs. 1 der Anlage 1 eingefügt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die Anwendbarkeit der Richtlinie, z.B. im Fall der Freisinger Landstraße 17, keine Bedenken. Vielmehr zeigt dies, dass die pauschale Herangehensweise letztlich Grenzen hat, da unterschiedliche Sachverhalte nicht ohne weiteres gleichbehandelt werden können. In derartigen Grenzfällen werden Richtlinien immer durch Einzelfallentscheidungen weiterentwickelt und dadurch konturiert werden.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt den als Anlage 1 beiliegenden Entwurf der Richtlinie als Grundlage künftiger städtebaulicher Entwicklungen. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1 SoBon-Richtlinie markup

Anlage 2 Fragen mit Stellungnahme Vw

Anlage 3 Übersicht Satzungen

RICHTLINIE

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

1. Änderung vom 28.10.2021

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 Folgelasten 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 für Grundstücke auf denen weniger als 500 m² Geschossfläche hinzukommen oder neu geschaffen werden~~ **nicht anzuwenden.**

Kommentiert [BO1]: Ergänzung gem. Vorschlag STR Dombret

Neben der geringen Anzahl geförderter Wohnungen würden fördermittel-technische Anforderungen, wie z.B. knappe Erschließungsflächen und Grundrissgestaltungen gelten, die bei dieser geringen Anzahl wirtschaftlich nicht vertretbar realisiert werden könnten.

Bei einer Aufteilung größerer Grundstücke in mehrere Teilbereiche, oder einer Vereinigung mehrerer Grundstücke zu einem Gesamtgrundstück, gilt die Gesamtfläche als gemeinsamer Planungsbereich, wenn für das Gesamtgebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen soll.

Kommentiert [BO2]: Textliche Ergänzung/Präzisierung gem. Gespräch Fraktionsvorsitzende vom 17.05.

Bei Bestandsüberplanungen, insbesondere innerörtliche Nachverdichtungen in Gebieten mit kleinteiliger Baustruktur, findet die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung Infrastruktureller Folgelasten **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~~ 28.10.2021

Stadt Garching b. München

Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister



- >> *„Laut Richtlinie käme eine SOBON-Anwendung für eine Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes 111 nicht zur Anwendung. Nun gibt es einen Bauwerber, der mit einer höheren Baudichte bauen möchte.
Hierfür gibt es zwei Möglichkeiten – im Rahmen eines Bauantrages oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Letzteres liegt nun vor, die Fläche wird vom gesamten Bebauungsplan separiert und nun möchte man die SOBON-Richtlinie anwenden. Hier wird natürlich ein Bezugsfall geschaffen, im gesamten BP 111 gibt es derzeit diese Höhenentwicklung nicht. Die atypische Gebäudeausrichtung konnte durch den Ausschuss gestoppt werden.
Die Konsequenz wäre, dass die Kommune kein Interesse mehr an Ausnahmen im Rahmen eines Bauantrages und schon gar kein Interesse mehr in der Überarbeitung eines gesamten Bebauungsplanes hätte. Dort wo man das Potenzial sieht, würde man separate vorhabenbezogene Bebauungspläne durchführen wollen – oder sogar müssen, Stichwort Gleichbehandlung!“*

Stellungnahme Verwaltung:

Ausführlich diskutiert wurde, dass es aus Sicht der Stadt nicht gewollt ist die Eigentümer kleiner Grundstücke, mit einem möglichen Zugewinn an Baurecht weit unter der Bagatellgrenze, bei einer möglichen Nachverdichtung mit Folgelasten und sozialer Bodennutzung zu belasten. Die Gründe hierfür wurden in § 6 Abs. 2 der Richtlinie ausgeführt. Bedenken zur Anwendung von § 6 Abs. 3 der Richtlinie wurden im Übrigen nur von einer Fraktion, mit der Argumentation, dass in Abs. 3 „...eine Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer und Grundstücke...“ ohne Hinweis auf die Größe der Grundstücke genannt wird, angeführt.

Dieser Auffassung kann sich die Verwaltung nicht anschließen, die Formulierung ist so zu verstehen, dass auch immer der Zuwachs von >500 m² zu beachten ist. Nach der Diskussion und Beratung bei Erlass der Richtlinie steht für die Verwaltung außer Frage, dass nur kleinere Grundstücke (Bsp. Wasserturmsiedlung) gemeint sein können. Der mögliche Zugewinn an Baurecht läge weit unterhalb der Bagatellgrenze, da die Erläuterungen in Abs. 2 nur auf solche Fälle zutreffend sind. Zudem ist es aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht gewollt Grundstücke mit 200 m² und 5.000 m² Grundstücksfläche hinsichtlich der Entwicklung der Bodenwertsteigerung gleich zu betrachten.

Um die Formulierung in § 6 Abs. 3 so darzustellen, dass deren Lesbarkeit keinen Anlass zur Falschdeutung bietet, hat die Verwaltung einen Vorschlag zu Konkretisierung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 02.03.2021 vorgestellt. Dieser wurde als Anlass genommen grundsätzliche Fragen zur Richtlinie zu äußern.

Im Rahmen der aktuellen Beratung um die Grundstücke Freisinger Landstraße 17, 17a wurde mehrfach klargestellt, dass die gültige SoBon-Richtlinie zweifelsfrei anwendbar ist. Gründe zur Nichtanwendung wie z.B. die Bagatellgrenze in § 6 der Richtlinie liegen nicht vor, da hier eine Baurechtsmehrung durch Bebauungsplan von >500 m² beantragt wird und nur ein Grundstück betroffen ist.

- >> „Wir sehen hier großes Konfliktpotenzial und auch evtl. Rechtsstreitigkeiten. Siehe hierzu auch 5.2 Koppelungsverbot / Städtebaulicher Vertrag im angehängten Beitrag vom Planungsverband, der ebenso vor Gefahren bei Anwendung im Rahmen der Nachverdichtung hinweist. „

Stellungnahme Verwaltung:

Im Rahmen des Beschlusses des Stadtrats zum Erlass der SoBon-Satzung wurde über die Bagatellgrenze ausführlich beraten. Bereits hier wurde in der Diskussion von der Verwaltung klargestellt, dass *eine Anwendung der SoBon-Richtlinie bei Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB* oder auf Grundlage eines bestehenden Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB **rechtlich nicht möglich** ist. Begründet wird dies damit, dass hier bereits Baurecht nach der umliegenden Bebauung vorhanden ist und die Umsetzung dieses Baurechts nicht an weitere Bedingungen wie z.B. Folgelasten oder soziale Bodennutzung geknüpft werden kann.

Bestätigt wird diese Rechtsauffassung auch durch die zitierte Handreichung des Planungsverbandes, Ausschnitt S. 17:

5.2 Koppelungsverbot / s Zusammenhang

§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Koppelungsverbot) verbietet die Vereinbarung von Leistungen zugunsten der Gemeinde, wenn der Grundstückseigentümer **einen Anspruch auf die Gegenleistung** hat. Daraus folgt in erster Linie, dass bei bestehendem Planungsrecht zusätzliche vertragliche Bindungen, die dieses Planungsrecht weiteren Verpflichtungen unterwerfen, unzulässig sind. **Insbesondere bei bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB oder im überplanten Bereich nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB sind daher städtebaulichen Verträgen enge Grenzen gesetzt. Besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung, darf deren Erteilung – bzw. die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens – nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag über Folgekosten oder etwa die Neuordnung von Grundstücken abschließt.**

In der Handreichung des Planungsverbandes wird unter Ziff. 5.2 wird die bisherige Handlungsweise der Stadt Garching, die Sicherung von Flächen für soziale Bodennutzung auf Grundlage des BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag vor Eintritt der Planreife nach § 33 BauGB zu vereinbaren und dabei das ggfs. bestehende Baurecht zu berücksichtigen, vollumfänglich bestätigt:

Ausschnitt S. 18:

Daher ist insbesondere beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen (Verträgen zur *Sozialgerechten Bodennutzung*) in **Innenbereichslagen** eine besondere Vorsicht geboten. **So ist es denkbar, die Nachverdichtung, die durch Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht wird, von (zusätzlichen) vertraglichen Bindungen abhängig zu machen. Dann muss aber im Rahmen der Angemessenheit berücksichtigt werden, dass bereits Baurecht bestand und lediglich für den „überschießenden“ Teil angemessene Regelungen gefunden werden können.**

Auch der planungsrechtlichen Einordnung eines Grundstücks (z. B. Innenbereich oder Außenbereichsinsel) kommt eine besondere Bedeutung zu. Hier muss sich die Gemeinde in jedem Fall rechtlich absichern, schließlich führt ein Verstoß gegen das

Koppelungsverbot zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages. Während für Innenbereichslagen eine zusätzliche städtebauliche Bindung des Baurechts nicht in Betracht kommt, ist bei der Bebauung größerer Außenbereichsinseln die Anwendung städtebaulicher Verträge möglich. § 35 BauGB gewährt insoweit kein Planungsrecht. Insbesondere dürfte der Grundsatz des Planungsbedürfnisses als öffentlicher Belang im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB einer Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben entgegenstehen.

Daraus ergibt sich als weitere Konsequenz, dass Verträge zur Sicherung der Sozialgerechten Bodennutzung in der Regel vor Aufstellung des Bebauungsplans, jedenfalls aber vor Entstehung der Planreife im Sinne von § 33 BauGB abgeschlossen werden müssen. Existiert erst ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, kann diese nicht mehr zusätzlichen vertraglichen Bedingungen unterworfen werden.

- >> „Die Frage stellt sich dann natürlich nach der Verhältnismäßigkeit, wenn man SOBON anwenden möchte, aus welcher Absprungebene?
Kann man von 0,5 an die SOBON anwenden, wenn 100m weiter ein Gebäude mit weit höheren GFZ-Zahlen genehmigt wurde? Oder müsste man neben der Bagatellgrenze von 500qm (z.T. 1000qm in anderen Städten) auch einen zeitgemäßen Absprungpunkt hinsichtlich GFZ finden?“

Stellungnahme Verwaltung:

Bei der Frage, wo die soziale Bodennutzung angesetzt wird, kann aus Sicht der Verwaltung nur das nach Bebauungsplan zulässige - nicht das ggfs. auf anderen Grundstücken umgesetzte - Baurecht als sog. Absprungpunkt herangezogen werden. Eine andere Betrachtung ergibt sich nicht, da eine möglicherweise eingeräumte Befreiung hinsichtlich der Geschossfläche als Einzelfallentscheidung zu sehen ist.

→ Hintergrund Befreiungen:

Auf der Ebene des Verwaltungsvollzugs kann die Baugenehmigungsbehörde (= LRA) durch einzelfallbezogene Befreiungen etwaigen Besonderheiten Rechnung tragen. Das setzt voraus, dass eine schematische Anwendung der Festsetzungen in dem Bebauungsplan zu Ergebnissen führen würde, die in dieser Form mit dem Willen des Satzungsgebers, der Gemeinde, nicht vereinbar wären. Einflussmöglichkeiten bestehen insofern, als die Gemeinde in der Begründung des Bebauungsplans ihren Planungswillen zum Ausdruck bringen kann und damit, je nach Sachlage, der Genehmigungsbehörde den Weg zur Bejahung des Merkmals „die Grundzüge der Planung werden nicht berührt“ (§ 31 Abs. 2 BauGB) erleichtern oder erschweren kann. Wäre dies nicht der Fall, darf die Gemeinde der Befreiung nicht zustimmen, sondern muss vielmehr die Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüfen und ggfs. ändern oder neu fassen.

In der weiteren Betrachtung des angesprochenen Sachverhalts würde eine Umsetzung bedeuten, dass auf einem Grundstück mit einer zulässigen GFZ von z.B. 0,5 – aufgrund einer im Rahmen der Befreiung als Einzelfallentscheidung auf dem Nachbargrundstück zugelassenen höheren GFZ von z.B. 0,9 – bei der Bemessung des Bestandsbaurechts ein Baurecht von hier GFZ 0,4 angerechnet würde, welches nach Bebauungsplan nicht besteht. Eine solche unzulässige Bevorteilung wird aus Sicht der Verwaltung sehr kritisch gesehen und kann nicht unterstützt werden.

Auf die im weiteren angeführten stichpunktartigen Bedenken wird wie folgt geantwortet:

- Bereits im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung zur SoBon-Richtlinie hat die Verwaltung rechtliche Beratung eingeholt. Insofern sind alle getroffenen Regelungen mit geltenden Recht vereinbar, was u.a. auch durch die Handreichung des Planungsverbandes bestätigt wird.
- Wie vorstehend ausgeführt wurde eine Anwendung der Richtlinie auf Nachverdichtungen durch Baugenehmigungen von der Verwaltung stets als rechtlich unzulässig erachtet und war daher nie geplant.
- Die Stadt kann und muss durch ihre Planungshoheit selbst entscheiden und sicherstellen, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt wird. Von der primären Frage, ob II oder IV Vollgeschosse zulässig sind, hängt dies ohnehin nicht ab.
- Bei einer privatrechtlichen Teilung des Grundstücks sind bauordnungsrechtliche Vorgaben wie die dann mögliche Bebaubarkeit unter Wahrung der Abstandsflächen vom Eigentümer zu

prüfen und zu beachten. Um einer durch Grundstücksteilung oder –vereinigung ungewollten Diskussionen zur Anwendung der Richtlinie vorzubeugen, sollte nach Meinung der Verwaltung und nach Diskussion der Fraktionsvorsitzenden in § 6 folgender Passus ergänzt werden:

„Bei einer Aufteilung größerer Grundstücke in kleinere Teilbereiche, oder einer Vereinigung von Grundstücken zu einem Gesamtgrundstück, gilt die Gesamtfläche als gemeinsamer Planungsbereich, wenn für das Gesamtgebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen soll.“

- Als Anlass für einen Bebauungsplan kann die Stadt nur die in § 1 BauGB genannten Grundsätze und Aufgaben der Bauleitplanung heranziehen. Die Erlangung von „Belegungsrechten“ wäre kein allein zulässiger Grund.
- Eine Verhinderung kann nicht erkannt werden, wenn Baurecht nach §§ 30 Abs. 1, 34 BauGB vorhanden ist, kann dieses nicht von der Erfüllung weiterer Pflichten abhängig gemacht werden.

Insgesamt kann nach Vergleich der beigelegten Richtlinien festgestellt werden, dass diese zum großen Teil wesentlich allgemeinere Regelungen treffen. Daraus zu schließen, dass die beschlossene SoBon-Richtlinie der Stadt Garching angreifbar wäre, ist aus Sicht der Verwaltung unbegründet.

Im Nachgang der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 02.03.2021 ging von Hr. Dombret ein Vorschlag ein, dass § 6 Abs. 3, letzter Halbsatz wie folgt geändert wird: „... *keine Anwendung auf Grundstücke, auf denen weniger als 500 m² Geschossfläche hinzukommen oder neu geschaffen werden.*“. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorschlag von Hr. Dombret zugestimmt werden, die Formulierung wurde daher in Abs. 1 aufgenommen.

Anlage 3

Vergleich der Satzungen

	Anwendung	Ausschluss	Bagatellgrenze	SoBon-Quote
Stadt Garching	Bauleitplanung im Stadtgebiet • Neuausweisungen, • Nachverdichtung Innenbereich, • Umwandlung Gewerbe-Wohnen • Wesentliche Erhöhung von Baurecht und Bodenwert	Innerörtliche Nachverdichtung, d.h. bebautes Gebiet mit Vielzahl Eigentümer/Grundstücke	> 500 m ² Erhöhung GF	30 % sozialgerechte Bodennutzung
Stadt Lindau	• Neuausweisung mit BPl. • Nachverdichtung Innenbereich • wesentliche Baurechtserhöhung	grundstücksbezogene Nachverdichtung kleinteilig strukturierter Baugebiete	> 1.000 m ²	30 % entstehende GF für geförd. Wohnbau
Gemeinde Gauting	Durch Aufstellung / Änderung BPl. planungsbedingte Bodenwertsteigerung	Nachverdichtung gem. § 34 BauGB	> 500 m ²	30 % neu geschaffenes Baurecht für Wohnungsbau
Stadt Freising	• Neuausweisung mit BPl. • Nachverdichtung Innenbereich • wesentliche Baurechtserhöhung • bei mehreren Begünstigten im Plangebiet, Verpflichtung für <u>alle</u> Eigentümer	grundstücksbezogene Nachverdichtung kleinteilig strukturierter Baugebiete	> 500 m ²	30 % entstehende GF für soz. Wohnbau
Gemeinde Karlsfeld	Ohne Vereinbarung, kein BPl-Verfahren	Einzelfallentscheidung durch Gemeinderat	> 500 m ² , wenn vorher kein Wohnbaurecht bestand	30 % neu geschaffene GF für geförd. Wohnbau
Stadt Landsberg a. Lech	• Neuausweisung mit BPl. • Nachverdichtung Innenbereich • wesentliche Baurechtserhöhung	grundstücksbezogene Nachverdichtung kleinteilig strukturierter Baugebiete	> 500 m ² GF	30 % entstehende GF für soz. Wohnbau