

Grundsatzbeschluss für die künftige Baulandpolitik in der Gemeinde Aßling

Im Rahmen der Fortschreibung des Baulandbeschlusses vom 14.10.2014 wurden eine Reihe inhaltlicher Anpassungen vorgenommen und im Gemeinderat abgestimmt. Der Entwurf lag dem Gemeinderat Aßling vor, Änderungswünsche wurden im Rahmen einer intensiv geführten Debatte im Gemeinderat am 01.07.2022 eingearbeitet.

Auf der Grundlage von Erfahrungen in der Anwendung der gemeindlichen Eigenbedarfssicherung wurde Herr Rechtsanwalt Klaus Hoffmann, hgrs Hoffmann | Greß | Reitberger | Sommer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Koppstraße 16, 81379 München, mit der Ausarbeitung des Grundsatzbeschlusses beauftragt.

I. Präambel

1. Ausgangssituation

In der Gemeinde Aßling besteht aufgrund des Siedlungsdruckes im Ballungsraum München eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum.

Durch städtebauliche Planungen und eine darauf abgestimmte kommunale Liegenschaftspolitik möchte die Gemeinde Aßling eine nachhaltige und sozial ausgewogene Baulandentwicklung steuern. Dabei soll insbesondere ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden und der örtlichen Bevölkerung ermöglicht werden, weiterhin am Heimatort zu wohnen. Eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die langfristige Attraktivität der Gemeinde Aßling von zentraler Bedeutung.

Eine Ausweisung von Bauland soll nur dann erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist und die Gemeinde die Flächenverfügbarkeit sicherstellen kann. Dies gilt auch für die gewerbliche Baulandentwicklung.

Bei der städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet sollen vorrangig Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Die Bereitstellung von Bauland ist für die Gemeinde Aßling mit erheblichen Folgekosten verbunden. Hierzu zählen insbesondere die Planungs- und Erschließungskosten, die Kosten der Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen sowie Kosten für die soziale Infrastruktur (z.B. Kindertagesbetreuung).

2. Gemeindliche Zielvorstellungen zur Siedlungsentwicklung

- Ziel der Gemeinde Aßling ist eine organische und ausgewogene klimagerechte Siedlungsentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet. Dies ist allgemein bei der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen.
- Die Bereitstellung angemessenen Wohnraums für die örtliche Bevölkerung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung wird für notwendig erachtet.
- Die Entwicklung von neuen Bauflächen muss mit der Entwicklung der kommunalen Infrastruktur Hand in Hand gehen.
- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

3. Hauptort Aßling

- Im Hauptort Aßling soll sowohl eine flächensparende und verdichtete Bauweise als auch lockere Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Hierbei dienen die Strategieansätze des Nachverdichtungskonzepts als Orientierungshilfe.
- Es sollen verschiedene Wohnformen für die unterschiedlichen Teile der Bevölkerung bereitgestellt werden (z.B. kleinere Wohneinheiten, generationenübergreifende Wohnprojekte, genossenschaftliches Wohnen, ...).
- Die sozialen Infrastruktureinrichtungen sollen überwiegend im Hauptort untergebracht werden.

4. Entwicklung der übrigen Ortschaften im Gemeindegebiet

- Die Nebenorte und Dörfer sollen weiterhin ihren Charakter erhalten und als Wohn- und Lebensraum in einem bedarfsgerechten ortsbezogenen Umfang entwickelt werden.
- In den Ortschaften Steinkirchen, Pörsdorf, Obstädt, Niclasreuth, Dorfen, Lorenzenberg, Loitersdorf, Obereichhofen, Untereichhofen sollen städtebauliche Entwicklungen lediglich zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung dienen.
- Für Ortsteile im planungsrechtlichen Außenbereich ist der Leitfaden „Empfehlungen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur im Außenbereich“ anzuwenden.
- Landwirtschaftlich geprägte Gehöfte und Einöden sollen in ihrem Bestand erhalten werden und der Landwirtschaft Entwicklungsmöglichkeiten gewährt werden.

Die folgenden Grundsätze zu einer gemeinwohlorientierten Wohnbaulandentwicklung sollen künftig für die Schaffung von Baurecht für Wohnen in der Gemeinde Aßling gelten:

II. Grundsätze zur künftigen Baulandausweisung

1. Anwendungsvoraussetzungen

1.1

Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen durch die Gemeinde Aßling wird nur dann vorgenommen, wenn sich der / die Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat / haben, den vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen mit den nachfolgenden Maßgaben (Ziffer 4. und 5.) zuzustimmen.

1.2

Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Es soll eine Gleichbehandlung aller Grundstücke in allen Gemeindeteilen der Gemeinde Aßling erfolgen.

1.3

Die Grundsätze finden Anwendung bei allen Bauleitplanungen und sonstigen Satzungsverfahren (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB), die zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke führen. Besteht für eine Baurechtsmehrung im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen ein Planungserfordernis, werden die Grundsätze ebenfalls angewendet.

2. Vertragliche Umsetzung

Die Umsetzung der Grundsätze erfolgt über notarielle Grundstückskaufverträge mit städtebaulichen Zielbindungen, Erbbaurechtsverträge, städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge (§ 11 BauGB) und Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) mit den jeweiligen Planbegünstigten.

3. Ausnahmen

Die Gemeinde Aßling kann bei der Veräußerung eigener kommunaler Grundstücke über die nachfolgenden Grundsätze hinausgehende Zielsetzungen verfolgen (z.B. Festlegung eines höheren Anteils an gefördertem Wohnungsbau, Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Konzeptauswahlverfahren etc.).

Ausnahmen von den Grundsätzen bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderates.

4. Kommunalen Grunderwerb

4.1

Vor Beginn des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kauft die Gemeinde Aßling von den jeweiligen Eigentümern mindestens 50 % der Flächen oder Miteigentumsanteile im potentiellen Plangebiet an, um die städtebaulichen Ziele des jeweiligen Plangebietes zu gewährleisten.

4.2

Mit dem Ankauf und dem späteren Verkauf der von der Gemeinde Aßling zu erwerbenden Flächen sollen die mit der Planung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB in der jeweils geltenden Fassung sichergestellt werden (z.B. Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Klimaschutz, energetische Qualität etc.). Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren / Satzungsverfahren deutlich gemacht.

4.3

Für den Fall, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der jeweiligen städtebaulichen Ziele (wie vorstehend Ziffer 4.2) selbst verpflichten (vgl. Ziffer 5.), kann die Gemeinde Aßling auf den Ankauf von Flächen im potentiellen Plangebiet verzichten.

4.4

Die Gemeinde Aßling bringt den von ihr erworbenen Flächenanteil oder Miteigentumsanteil der Grundstücksflächen als Bruttobauland in eine spätere Grundstücksneuordnung ein. Die Aufteilung des künftigen Nettobaulandes nach der Baurechtschaffung erfolgt im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Aßling und den Grundstückseigentümern im Rahmen einer privaten Bodenordnung oder einer Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB. Die im künftigen Baugebiet erforderlichen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen i.S.d. § 55 Abs. 2 BauGB) werden von den jeweiligen Eigentümern anteilig zur Verfügung gestellt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Aßling im künftigen Baugebiet ihren Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen seines 50 %-igen Flächenanteils selbst zur Verfügung stellt. Nach Abzug der öffentlichen Flächen wird im Zuge der Bodenneuordnung den jeweiligen Eigentümern das im künftigen Baugebiet entstehende Nettobauland entsprechend dem jeweiligen Anspruch zugeteilt.

4.5

Die Gemeinde Aßling bezahlt beim Erwerb der 50 %-Fläche den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die Bestimmung des Verkehrswertes berücksichtigt die jeweiligen städtebaulichen Zielsetzungen und erfolgt durch einen von der Gemeinde Aßling beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landrat-samt Ebersberg.

5. Abschluss städtebaulicher Verträge

5.1

Weitere Voraussetzung für den Beginn eines Bebauungsplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gegenüber der Gemeinde Aßling verpflichtet haben, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Flächen- oder Wertanteile im künftigen Plangebiet zu tragen.

Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen der Erschließungsplanung, Infrastrukturkosten, Rechtsberatungskosten sowie Kosten erforderlicher naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

5.2

Die Planbegünstigten übernehmen für ihre jeweiligen Baurechte im künftigen Plangebiet auch die Kosten der öffentlichen Erschließung (Straße, Kanal, Wasser) für ihr künftiges Bauland im Plangebiet. Im Falle der Übertragung der Erschließung auf einen Erschließungsträger verpflichten sich die Planbegünstigten, die insoweit für die Erschließung entstehenden Kosten unmittelbar an den Erschließungsträger zu zahlen.

5.3

Die Gemeinde Aßling trägt im Übrigen die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für die von ihr erworbenen Flächen im künftigen Plangebiet selbst.

5.4

Die mit der Bauleitplanung jeweils verfolgten Ziele werden vertraglich gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB gesichert (z.B. Regelungen zur Gebäudegestaltung, Frei-flächen- und Grünflächengestaltung, Immissionsschutz, Mehrgenerationenwohnen, energetische Vorgaben, Maßnahmen zum Klimaschutz etc.).

Die Planbegünstigten müssen sich insbesondere auch verpflichten, neu ausgewiesene Bauflächen innerhalb angemessener Frist (in der Regel innerhalb von fünf Jahren) zu bebauen (Bauverpflichtungen). Verstöße gegen Bauverpflichtungen können durch Ankaufsrechte oder Vertragsstrafen zugunsten der Gemeinde Aßling gesichert werden.

5.5

Für den Fall, dass zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB gemäß Ziffer 4. kein Grunderwerb durch die Gemeinde Aßling erfolgt, werden in einem städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten soziale Wohnraumbindungen für mindestens 50 % der maximal zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO im künftigen Baugebiet geregelt, insbesondere (alternativ)

- Veräußerungsbeschränkungen für einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohneinheiten mit festgelegtem (begünstigtem) Verkaufspreis für die örtliche Bevölkerung oder Eigennutzungsverpflichtungen („Einheimischenbindung“),
- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten oder begünstigten Wohnungsbau zu errichten,
- Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Gemeinde Aßling bei gefördertem oder begünstigtem Wohnraum,
- Mietpreisbindungen, insbesondere Vereinbarung einer befristeten Höchstmiete zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises,
- vertragliche Sicherung der Zielbindungen, insbesondere durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Aßling.

Die Regelungen werden im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung der rechtlichen Schranken (Ziffer 6.) festgelegt. Klargestellt wird, dass auch für den Fall der Schaffung von Baurecht für eine Wohneinheit im Rahmen einer Ortsabrundungssatzung oder einer Außenbereichssatzung entsprechende soziale Wohnraumbindungen geregelt werden.

6. Rechtliche Schranken, Angemessenheit

6.1

Die Planungshoheit für die Bauleitplanung liegt ausschließlich bei der Gemeinde Aßling. Es besteht kein Anspruch der Planbegünstigten auf Einleitung, auf Durchführung oder auf Abschluss eines Bauleitplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Planungshoheit der Gemeinde Aßling wird durch die vorliegenden Grundsätze nicht eingeschränkt.

6.2

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Baulandmodell der Gemeinde Aßling geschlossenen Verträge unterliegen den rechtlichen Schranken gemäß § 11 BauGB.

Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Allgemein wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit dann Rechnung getragen wird, wenn den Planbegünstigten mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschl. eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben. Die Ermittlung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Dabei kann im Einzelfall eine gutachterliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgen. Den Planbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen, dass die angenommene 40 %-ige Belastungsgrenze durch die Übernahme der vorgenannten Verpflichtungen gemäß Ziffer 5. überschritten wird. In diesem Fall werden die Verpflichtungen angemessen reduziert.

7. Verfahrensablauf

7.1 Städtebauliche Grundvereinbarung

Vor Beginn einer städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planbegünstigten eine städtebauliche Grundvereinbarung, in der die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen (Ziffer 5.1) und eine Zustimmung der Planbegünstigten zur Anwendung der Grundsätze geregelt ist. Der Abschluss der städtebaulichen Grundvereinbarung ist Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sowie auch für die Einleitung eines notwendigen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans oder für sonstige Satzungsverfahren.

7.2 Verträge für den kommunalen Grunderwerb

Vor den Einleitungsbeschlüssen für ein Satzungsverfahren (vgl. Ziffer 4.) schließt die Gemeinde Aßling mit den Planbegünstigten in der Regel notarielle Verträge zum Ankauf von Flächen oder von Miteigentumsanteilen oder Erbbaurechtsverträge im potentiellen Plangebiet, sofern die Bindung der jeweiligen städtebaulichen Ziele der Baurechtsschaffung nicht in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird (vgl. Ziffer 5.5).

7.3 Städtebauliche Verträge

Nach den Einleitungsbeschlüssen werden parallel zur Bauleitplanung städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausgehandelt. Diese enthalten detaillierte Regelungen zu den städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere naturschutzrechtlicher Ausgleich, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Erschließung, Bauverpflichtungen und städtebauliche Zielbindungen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Regel nur durchgeführt, wenn die Verträge vom Planungsbegünstigten und der Gemeinde Aßling abgestimmt sind. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt.

Aßling, 21.03.2023

Hans Fent
Erster Bürgermeister
Gemeinde Aßling