



Gemeinde Eurasburg

Beuerberger Straße 10, 82547 Eurasburg
Telefon (0 81 79) 9476-0 - Telefax (0 81 79) 9476-29 - info@eurasburg.de

Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der Gemeinde Eurasburg

1) Präambel

Der Begriff der „sozialgerechten Bodennutzung“ entstammt dem Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ verlangt.

Das bedeutet, dass die Bauleitplanung neben anderen Zielsetzungen eine „sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) zu gewährleisten hat, die darüber hinaus aber auch ortsplanerisch vertretbar sein muss (Zielsetzung: ca. 1 % pro Jahr).

In Bezug auf die Ergebnisse des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und die in den Ortswerkstätten von den Bürgern geäußerten Anforderungen ist für die Gemeinde Eurasburg die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum eine wesentliche Aufgabe der Daseinsvorsorge.

Die steigenden Bodenpreise erschweren in Zusammenhang mit gleichzeitig steigenden Baupreisen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im freifinanzierten Wohnungs- und Immobilienmarkt. Hierbei spielt die Lage der Gemeinde Eurasburg im südlichen Umfeld der Landeshauptstadt München eine maßgebliche Rolle.

Mit der Anwendung einer sozialgerechten Bodennutzung zielt die Gemeinde Eurasburg darauf ab, einen Ausgleich zwischen den Interessen der privaten Grundstückseigentümer und den Interessen des Gemeinwohls zu finden sowie die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auch für mittlere und niedrige Einkommen langfristig zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund legt die Gemeinde Eurasburg die oben genannten städtebaulichen Anforderungen und Ziele der zukünftigen Bodennutzung und Bauleitplanung zugrunde. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass einzelne Bausteine der sozialgerechten Bodennutzung bereits der bisherigen Praxis in der Gemeinde Eurasburg entsprechen.

Die nachfolgenden Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung sorgen für Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und kostenrelevanten Bindungen für den Planungsbegünstigten und die Gemeinde Eurasburg.

Eine gemeindeweite Anwendung sichert die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten, denen ein angemessener Teil des planungsbedingten Wertezuwachses verbleibt.

In Anlehnung an den Grundsatz der Gleichbehandlung gilt die sozialgerechte Bodennutzung der Gemeinde Eurasburg für jede Planung, die durch Baurechtsschaffung mittels Bauleitplanung entwickelt wird.

2) Grundsatzbeschluss zur sozialgerechten Bodennutzung

Bei Neuausweisung von Bauland und einer baulichen Nachverdichtung, die über das bestehende Baurecht (Bebauungsplan, Innenbereich) hinausgeht, wird die Gemeinde Eurasburg nur dann neues Baurecht schaffen, wenn sichergestellt ist, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet ist.

Zur Umsetzung kommt vorrangig ein anteiliger Flächenerwerb durch die Gemeinde Eurasburg sowie nur ausnahmsweise die begleitende Anwendung städtebaulicher Verträge.

- 2.1) Flächen im Außenbereich oder Nachverdichtungsflächen (sog. Außenbereich im Innenbereich), für die noch kein Baurecht nach § 34 BauGB oder mittels eines Bebauungsplans besteht, werden grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen, wenn der Grundstückseigentümer vor der Baulandausweisung mindestens 50% der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksfläche im Rahmen von städtebaulichen Verträgen an die Gemeinde Eurasburg zum angemessenen Grundstückswert verkauft.
Darüber hinaus kann die Gemeinde auch in einem sektoralen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2d BauGB im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans auch im Innenbereich (nicht nur in Nachverdichtungsflächen) Festsetzungen für bezahlbaren Wohnraum treffen.
- 2.2) Aus Gründen der Praktikabilität soll der Grundsatzbeschluss erst dann Anwendung finden, wenn das betreffende „Plangebiet“ eine Größenordnung von 2.000 m² überschreitet (Bagatellgrenze) und die Anwendung ortsplanerisch vertretbar ist.
- 2.3) Wird neues Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich (nach § 34 BauGB) oder im beplanten Bereich geschaffen, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob (vorrangig) ein angemessener Teilflächenerwerb oder (nachrangig) die Sicherung der Planungsziele über städtebaulichen Vertrag erfolgt und inwieweit Folgekosten für Infrastruktureinrichtungen auf der Basis eines Folgekostenkonzeptes zu bezahlen sind, die vom Vorhaben ursächlich ausgelöst werden.
- 2.4) Um das o.g. Ziel, nämlich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Gemeinde zu erreichen, erfolgt die Weitergabe von gemeindeeigenem Wohnbauland zukünftig über einen Erbbaurechtsvertrag. Dieser trägt einerseits zu einer Entlastung des Bauherrn von Baulandkosten sowie andererseits zu einer langfristigen Einnahmensicherung für die Gemeinde bei.
- 2.5) Die Gemeinde Eurasburg behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von vorstehenden Grundsätzen abzuweichen.

3) Verfahrensrechtliche Umsetzung

Das Verfahren zur sozialgerechten Bodennutzung erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Ziele in Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren und wird in zwei Verfahrensschritten mittels städtebaulicher Verträge umgesetzt.

• Schritt I: Grundvertrag

Der Abschluss eines Grundvertrages zwischen der Gemeinde und dem/den Planungsbegünstigten ist die grundlegende Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss.

Im Grundvertrag werden grundsätzliche Regelungen (u.a. zu Grundstücksverkauf, Erschließung und ggf. zu weiteren städtebaulichen Aspekten) getroffen.

Die Gemeinde erhält damit die Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird.

- **Schritt II: Ausführungsverträge**

Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im Rahmen von Ausführungsverträgen weitere städtebauliche Vereinbarungen zur Umsetzung des Grundvertrages getroffen; dies betrifft den Abschluss von städtebaulichen Verträgen insbesondere zur Sicherung der Erschließung, zur Regelung des ökologischen Ausgleichs von Folgekosten, etc..

4) Hinweise

- Als Planungsbegünstigter im Sinne des Grundsatzbeschlusses ist in erster Linie der Grundstückseigentümer zum Abschluss eines jeweiligen Vertrages verpflichtet. Gleiches gilt gegebenenfalls aber auch für den Erwerber eines Grundstücks, soweit dieser eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb des Grundstücks besitzt (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihm aufgelöst werden kann.
- Liegen Grundstücke mehrerer Planungsbegünstigter in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind gegebenenfalls gesondert mit jedem einzelnen Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit mehrere Planungsbegünstigte gemeinsam die Vereinbarung abschließen. Interne Vereinbarungen zwischen verschiedenen Planungsbegünstigten sind möglich und werden, soweit rechtlich gesichert, im Rahmen der Vertragsgestaltung berücksichtigt.
- Der Planungsbegünstigte soll bezogen auf seinen Grundstücksanteil die ursächlichen Kosten und Aufwendungen der Planung tragen. Dies bezieht sich auf Planung, Gutachten und Beratung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Erschließung einschließlich etwaiger unentgeltlicher Grundabtretungen für öffentliche Bedarfseinrichtungen (Verkehrsflächen, Grünflächen etc.). Weitere Folgekosten, insbesondere solche für soziale Infrastrukturmaßnahmen, werden ebenfalls dem Planungsbegünstigten auferlegt, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Eurasburg, 30.09.2021



Moritz Sappl
Erster Bürgermeister

EAPL.: 6113 SoBoN