

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/062/2022
TOP Nr. 7 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 8 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	27.09.2022
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	04.10.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik in Grafing

a) Antrag der Fraktionen / Wählergruppen DIE GRÜNEN, SPD und FDP vom 21.02.2022 zur Änderung des Grundsatzbeschlusses

b) Entscheidung über Neufassung des Grundsatzbeschlusses

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Antrag:

Mit Schreiben vom 21.02.2022 haben die im Stadtrat vertretenen Fraktionen / Parteien DIE GRÜNEN, SPD und FDP beantragt, einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung entsprechend dem im Antrag (Anlage) bestimmten Inhalt zu beschließen.

Der zum Antrag erklärte Grundsatzbeschluss sieht zusammengefasst vor, dass neues Bauland (auch Gewerbeflächen) nur dann noch ausgewiesen wird, wenn vorab 50 % der Grundstücksfläche von der Stadt zum Verkehrswert (Bauerwartungsland oder landwirtschaftliche Fläche) erworben wird. Die Erschließungsflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen innerhalb der beim Eigentümer verbliebenen Hälfteflächen sind unentgeltlich abzutreten; die von der Stadt liegenden Flächen sind von ihr einzubringen.

Die von der Stadt erworbenen Flächen sind vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen oder von Personengruppen mit besonderem örtlichen Wohnraumbedarf einzusetzen (Soziale Baulandvergabe / Einheimischenmodell) bzw. für den Gemeinbedarf (Kindergärten, Sportflächen) oder für spezifische Zwecke der Gewerbenueansiedlung. Im Antrag wurde auch eine sonstige Verwertung der Flächen angesprochen.

2. Vermittlungsgespräche:

Mit den Antragstellern wurden daraufhin Vermittlungsgespräche geführt, da in einzelnen Punkten die rechtlichen Grenzen des kooperativen Verwaltungshandelns (städtebauliches Vertragsrecht) überschritten sein könnten. Vor allem wurde auch auf die Regelungen des geltenden „Grundsatzbeschlusses zur sozialverträglichen Wohnungsbaupolitik“ hingewiesen, der erst im Jahr 2015 mit den besonderen Interessen an kontinuierlichen Baulandpolitik novelliert wurden. Die Fortsetzung des „Grafinger Modells“ für die sozialverträgliche Wohnungsbaupolitik sollte im Interesse der Verlässlichkeit des politischen Handelns nicht unberücksichtigt bleiben.

Am 10.05.2022 wurde außerdem eine Stadtratsinformation durchgeführt, in der Herr Simon vom Bayerischen Gemeindetag die rechtlichen Grundlagen und Grenzen im städtebaulichen Vertragsrecht erläutert hat.

Die zeitliche Verzögerung der Behandlung des Antrages erfolgte stets im Einvernehmen mit den Antragstellern.

3. Rechtliche Bedeutung:

Eines ist allen Strategien für die Wohnsiedlungsentwicklung und den Möglichkeiten der Wohnraumförderung gemein: die Schlüsselrolle nimmt die Bauleitplanung ein. Da die Planungshoheit (nicht zu verwechseln mit „Planungsfreiheit“) im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden liegt, kann unter Einsatz des gesetzlichen Instrumentariums der strategisch gesteuerten Baulandausweisung die Grundlage für eine sozialgerechtere Wohnraumversorgung geschaffen werden. Aufgrund der Komplexität der Rechtsmaterie und der beachtlichen Auswirkung auf den Vermögenswert ist hier sehr genau auf die Einhaltung der rechtlichen Grenzen zu achten. Die grundsätzliche Vorgehensweise wird oftmals in den sog. „Grundsatzbeschlüssen“ festgelegt.

Was versteht man unter einem „Grundsatzbeschluss“: Hierbei handelt es sich rechtlich um einen einfachen Stadtratsbeschluss (Art. 51 Abs. 1 GO) ohne besonderen Rechtscharakter. Inhaltlich wird dort die strategische Vorgehensweise für die Mobilisierung und Entwicklung von Bauland bestimmt, also Planungs- und Abwägungsdirektiven für die Baulandausweisung festgelegt. Dem Grundsatzbeschluss kommt dabei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch eine materielle Bedeutung zu (vgl. BayVGh 07.12.2007, Rn 25). Die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses sind folglich in der Bauleitplanung als öffentlicher Belang zu berücksichtigen und unterliegen der Abwägung. Die Umsetzungstauglichkeit von Grundsatzbeschlüssen ist deshalb von entscheidender Bedeutung, da fehlerhafte Anwendung („individuelle Abweichungen“) zu einem Abwägungsfehler und damit auch zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen können. Die Rechtsfolgen reichen also bis in die folgende Bauleitplanung hinein.

Die sog. Grundsatzbeschlüsse sind aber auch deshalb einer „Einzelfallbehandlung“ (Lösung „von Fall zu Fall“) vorzuziehen, da auch im öffentlichen Vertragsrecht der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten ist. Grundsatzbeschlüsse verstärken damit die Rechtssicherheit bei den Vertragsabschlüssen (Städtebauliche Verträge). Sie sind aber vor allem auch für die Grundstückseigentümer eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für die Entscheidung, ob sie Grundstücke für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stellen. Gerade aus diesem Grunde kommt einer gewissen Beständigkeit große Bedeutung zu, um siedlungspolitische Spekulationen zuvorzukommen und eine Verzögerungshaltung der Grundstückseigentümer (in der Erwartung von Lockerungen) zu vermeiden

4. Historischer Rückblick

(eine inhaltsgleiche Ausführung erfolgte in den Vorberatungen zum Grundsatzbeschluss 2015)

4.1 Vorgeschichte:

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauland waren die 1990er Jahre geprägt von den politischen Bemühungen zur Mobilisierung zusätzlichen Baulands. Die Auswirkungen der drängenden Wohnraumprobleme waren auch in Grafing spürbar und bewirkten einen sprunghaften Anstieg der Grundstückspreise. So sind beispielsweise die Baulandpreise in der Zeit von 1980 bis 1990 von 320,-- DM/m² auf 730 DM/m² gestiegen. Nach diesem Preissprung innerhalb von 10 Jahren sind in den Folgejahren die Baulandpreise dann auf 920,-- DM/m² im Jahr 1995 gestiegen und haben sich dann auf diesem sehr hohen Preisniveau gefestigt. So lag der maßgebliche Bodenrichtwert zum 31.12.2010 noch bei 490,-- €/m².

(Der Bodenrichtwert ist dann zum 31.12.2012 bereits auf 530,-- €/m² und zum 31.12.2014 sprunghaft auf 610,-- € gestiegen. Seit 01.01.2022 liegt der Bodenrichtwert bei 1500,-- €/m²).

Auch die Stadt Grafing war in den 1990er Jahren aufgerufen, ihre Boden- und Wohnungsbaupolitik den Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. So führte der starke Preisdruck im Großraum München im Nebeneinander mit dem knappen Baulandangebot dazu, dass sich Ortsansässige kaum noch auf dem Grundstücksmarkt behaupten konnten. Eine Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung und ein verstärkter Zuzug Ortsfremder war die Folge dieser Entwicklung.

Aus diesem Anlass hat die Stadt Grafing - wie viele andere Gemeinden - die sozialgerechte Boden- und Wohnungsbaupolitik zum Programm gemacht und erstmals für Grafing ein Einheimischenbaulandprogramm geschaffen (Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik 1990). Ziel des Grundsatzbeschlusses vom 04.09.1990 war einerseits die Steuerung der Bevölkerungszusammensetzung (Vermeidung eines überhöhten Zuzugs von Ortsfremden) und die Unterstützung der ortsansässigen Bevölkerung (vorrangig junger Familien) durch ein Angebot von verbilligtem Bauland.

4.2 Grundsatzbeschluss 1990:

Der Grundsatzbeschluss vom 04.09.1990 war sehr weitgehend und inhaltlich vergleichsweise unbestimmt. So sollte nach dem Grundsatzbeschluss '90 eine Baulandausweisung nur noch dann erfolgen, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Einheimischenbindung sichergestellt ist bzw. die Stadt Grafing vorab das Eigentum der potentiellen Siedlungsflächen erworben hat. Soweit dies nicht erreicht werden konnte, wurde eine angemessene Beteiligung am Planungsgewinn gefordert. Im Ergebnis erfasste die Einheimischenbindung alle Baulandausweisungen.

Das verfolgte Ziel der sozialgerechten Baulandentwicklung konnte jedoch nicht erreicht werden. So führten diese sehr weitreichenden Einschränkungen sogar zu einer generellen Zurückhaltung der Grundstückeigentümer. Es ist auch nicht weiter verwunderlich, dass in den Folgejahren keine neuen Baulandflächen mehr zur Ausweisung kamen. Die Schaffung von Wohnbauland, von einzelnen Maßnahmen für den Eigenbedarf abgesehen, kam letztendlich sogar ganz zum Erliegen.

4.3 Grundsatzbeschluss 1998:

Aufgrund dieser Erkenntnisse und auch ausgelöst von der Entwicklung der Rechtsprechung zu den weithin entstandenen „Einheimischenmodellen“ und zur Unzulässigkeit von „Planungsgewinnabschöpfungen“ sah sich der Stadtrat dann im Jahr 1998 aufgerufen, den Grundsatzbeschluss zu überarbeiten. Der neue gefasste Grundsatzbeschluss '98 (Stadtratsbeschluss vom 07.07.1998) war vor allem geprägt durch die Beschränkung auf den Wohnungsbau. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung wurde gänzlich vom Anwendungsbereich ausgenommen. Eine Beteiligung am Planungsgewinn war aufgrund der zwischenzeitlichen Rechtsentwicklung sogar als unzulässig anzusehen und wurde richtigerweise aufgegeben. Auch die Bindung sämtlicher Flächen (100 % - Regelung) hat ganz offensichtlich gegen die Angemessenheitsgrenzen verstoßen und war zu ändern. Die Bindungsquote für die Einheimischensicherung wurde auf 2/3 der Baulandflächen reduziert; 1/3 des ausgewiesenen Wohnbaulands unterlag keinen Beschränkungen und konnte auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt frei veräußert werden.

Ob die Umsetzung durch vertragliche Sicherungen (Vertragsmodell) oder durch Eigentumserwerb der Stadt mit anschließender Weiterveräußerung (Zwischenerwerbsmodell) erfolgt, wurde den jeweiligen Verhältnissen des Einzelfalles überlassen. Wesentliche Entscheidungsmerkmale waren vor allem die Größe der Siedlungsgebiete und deren Entwicklungszustand (Wertqualität).

Diese Lockerung zeigte schnelle Erfolge. So konnten von 1999 bis 2006 allein am „Oelkofener Feld“ Baugrundstücke für 60 Wohnhäuser an Einheimische im sog. Zwischenerwerbsmodell weiterveräußert werden. Man darf aber trotz dieser überaus positiven Ergebnisse nicht übersehen, dass diese Form des Einheimischenmodells (Zwischenerwerbsmodell) auch erhebliche finanzielle Anstrengungen erfordert und Risiken birgt. So sind die Flächen zu einem sehr frühen Stadium – möglichst vor der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan – von der Stadt zu erwerben und auf eigene Kosten zu erschließen, bis sie oft erst nach vielen Jahren weiter veräußert werden können.

Hauptkriterium beim „Zwischenerwerbsmodell“ ist der Erwerbspreis. Hier besteht eine rechtliche Beschränkung dahingehend, dass der Kaufpreis (Zwischenerwerb) am Verkehrswert des Grundstücks zu bestimmen ist; Wertabschläge sind nur in beschränktem Maße möglich. Im Bereich des „Oelkofener Feldes“ konnten die Grundstücke mit 130,-- bzw. 150,-- DM/m² noch sehr günstig von der Stadt erworben werden, da sie (zum allergrößten Teil) im Flächennutzungsplan noch nicht als Baufläche dargestellt waren. Das ermöglichte damals eine Weiterveräußerung an Einheimische weit unter dem Verkehrswert zu einem Gesamtpreis von 550,-- DM/m² (entspricht 58 % des Bodenrichtwertes von 950,-- DM/m²) bzw. im letzten Bauabschnitt für 300,-- €/m² (entspricht 62 % des damaligen Bodenrichtwertes von 480,-- €/m²). Zur Sicherung der zweckentsprechenden Nutzung durch die Einheimischen wurde dabei - unter Würdigung der hohen Kaufpreisreduzierung - ein auf 20 Jahre befristetes Wiederkaufsrecht für die Stadt verlangt.

Regelmäßig sind aber die aus ortsplanerischer Sicht für die Stadtentwicklung vorrangig geeigneten und folglich für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Grundstücke bereits als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. (Anmerkung: Die bis 31.12.2024 befristete Freistellung der Bebauungspläne zur Innentwicklung nach § 13b BauGB vom Entwicklungsgebot führt auch an dieser Stelle zu einer Erleichterung).

Es ist ja gerade die originäre Aufgabe des Flächennutzungsplanes (§ 5 BauGB) als vorbereitender Bauleitplan, die geordnete Gesamtentwicklung einer Gemeinde zu steuern. Die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan oder auch andere die Bauerwartung konkretisierende Tatsachen und die damit zum Ausdruck gebrachten Entwicklungsvorstellungen führen aber zu einer Qualitätsänderung der betroffenen Grundstücke hin zum Bauerwartungsland. Bei einem möglichen Zwischenerwerb im Einheimischenmodell ist der Kaufpreis dadurch schon entsprechend hoch anzusetzen. So wird das Preisniveau von Bauerwartungsland beim Verkauf an Gemeinden mit deren unverkennbaren Absicht einer zeitnahen Bebauung stets (auch bei „landwirtschaftlichen Flächen“ am Ortsrand) bei einem Preisniveau mit ca. 40 - 50 v.H. des Bodenwertes baureifen Landes zu finden sein.

Wegen der gebundenen Finanzmittel in einer angespannten Finanzlage und vor allem auch mangels ausreichendem begründeten Bedarfs wurde dann in der Folgezeit von der zielgerichteten Ausweisung von Einheimischenbauland sogar ganz abgesehen (vgl. Artikel in der Ebersberger SZ vom 03.08.2007: „Aus für Einheimischenbauland in Grafing“). Dahinter stand die damalige Erfahrung, dass keine Kaufinteressenten mehr zu finden waren. Eine Umsetzung im Zwischenerwerbsmodell war aufgrund der Finanzlage ohnehin außerhalb jeder Überlegung.

Seit dieser Zeit erfolgte dann die Einheimischensicherung vorrangig im Vertragsmodell. Das Vertragsmodell hat viele Varianten und wurde in Grafing bisher in Anlehnung an das sog. „Weilheimer Modell“ umgesetzt. Dabei machte die Stadt die Baulandausweisung davon abhängig, dass sich der Eigentümer vertraglich auf die Dauer von 20 Jahren dazu verpflichtet, 2/3 der Grundstücke nur für den Eigenbedarf zu verwenden oder an Einheimische zu veräußern. Zur Sicherung dieser befristeten Bau- und Nutzungsbeschränkung wird dabei ein Ankaufsrecht vereinbart, wonach die Stadt bei vertragswidrigem Verkauf die Grundstücke zu einem Preis von 70 % des Bodenwertes erwerben kann bzw. eine entsprechende Ablösungszahlung fordern kann.

Mit dieser Form des Vertragsmodells wurde aber nur eines der beiden Hauptmotive des Grundsatzbeschlusses erreicht, nämlich die Steuerung der Bevölkerungszusammensetzung (Vermeidung eines übermäßigen Zuzugs). Die Vertragslösung hat aber keine Preisbeschränkungen vorgesehen, da sich für diesen „Sondermarkt Einheimische“ ein geringerer Bodenpreis entwickelt.

Eine Förderung einkommensschwächerer Personen – regelmäßig auch junger Familien – erfolgt damit aber nicht. Am Beispiel des im Jahr 2011 entwickelten Baugebietes „Breitensteinstraße“ in Grafing-Bahnhof zeigte sich dieser Nachteil sehr deutlich. Da das Angebot an Wohnbaugrundstücken stark zurückgegangen war, konnten dort selbst für die Grundstücke mit Einheimischenbindung Verkaufspreise erzielt werden, die nahe am Marktpreis lagen. Angesichts des hohen Baulandpreisniveaus sowie der steigenden Baukosten wurde es für die Einheimischen aber in dieser Zeit immer schwieriger, sich überhaupt finanzierbares Wohneigentum noch leisten zu können. Um den Zweck des „Einheimischenmodells“ wieder zu genügen, wurde die Ergänzung einer **Preisbeschränkung** für erforderlich gehalten.

Außerdem war in diesen Jahren wieder eine Zurückhaltung bei den Grundstückseigentümern an der Bereitstellung von Bauland zu erkennen. Mit einer Ursache für das fehlende Interesse an der Baulandausweisung war erklärter Weise auch der Grundsatzbeschluss und seine damalige Quotenregelung (2/3 des Baulandes) für den Einheimischenbedarf. Mitunter beeinflusste der Grundsatzbeschluss selbst eine Verknappung des Baulandes und verschärfte damit zusätzlich die ohnehin knappe Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt und folglich auch das Preisniveau.

4.4 Grundsatzbeschluss 2011:

Es wurde deshalb im Jahr 2011 überlegt, den Grundsatzbeschluss hinsichtlich seines Inhalts und seiner Anwendungspraxis erneut anzupassen. Verbunden mit einem klaren Bekenntnis, das „Grafinger Einheimischenmodell“ fortzuführen, sollte aber der finanziellen Förderung der ortsanässigen Bevölkerung bei der Schaffung von Wohneigentum stärker berücksichtigt werden. Neben der sozialgerechten Baulandentwicklung sollte aber vor allem auch der Anreiz zur Mobilisierung zusätzlichen Baulands geschaffen werden.

Der geänderte Grundsatzbeschluss vom 15.11.2011 hat folgende wesentliche Änderungen zum Inhalt:

a) Reduzierung der Flächenquote:

Nach dem Grundsatzbeschluss 1998 waren 2/3 der Baulandfläche für den örtlichen Bedarf zu sichern. Mit dem Grundsatzbeschluss 2011 wurde die Bindungsquote auf 50 % der Nettobaulandfläche reduziert, aber die unentgeltliche Abtretung der öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen (Straßen, Grünflächen, Kinderspielflächen etc.), die regelmäßig einen Flächenanteil von 25 % der Gesamtfläche ausmachen, verlangt.

b) Reduzierung der Bindungsfrist:

Die bisher sowohl für den Wiederkauf (Zwischenerwerb) als auch bei Ankaufsrechten (Vertragsmodell) vereinbarte Bindungsfrist von 20 Jahren wurde auf 10 Jahre reduziert.

c) Vertragsmodell mit Preisbeschränkung:

Als Grundform für die Umsetzung der Einheimischensicherung wurde das sog. Vertragsmodell bestimmt, wobei aber erstmals eine Preisbeschränkung verlangt wurde. Danach darf der Verkaufspreis für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke 80 v.H. des zum Zeitpunkt der Veräußerung maßgeblichen Bodenrichtwertes (§ 196 BauGB) nicht überschreiten.

Mit diesen Korrekturen sollte eine finanzielle Förderung der Einheimischen angesichts der steigenden Baulandpreis- und Baukostenentwicklungen erreicht werden, um überhaupt wieder einem breiteren Personenkreis das Bauen zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte durch die geringere Flächenquote und die konkrete Bestimmung des Preisabschlags die Bereitschaft der Grundstückseigentümer gesteigert werden. Auch ein größeres Angebot an Bauland sollte eine gewisse Kostendämpfung beim Baulandpreis bewirken.

Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses 2011 wurden dann die Baugebietsausweisungen „Wolfschlucht“ und „Gustl-Waldau-Straße - Bauabschnitt 2“ abgewickelt. Hier ist anzumerken, dass hier keine Einheimischenbaugebiete in deren Wortsinn entstehen sollten. So waren die städtebaulichen Konzeptionen (Bebauungsplaninhalt) dort bewusst nicht - wie bei klassischen Einheimischenbaugebieten ansonsten geboten - auf diese Zielgruppe ausgerichtet. Andere städtebauliche Zielsetzungen standen dort im Vordergrund. Gleichwohl war aufgrund seiner Generalwirkung der Grundsatzbeschluss zu beachten.

Gerade in der Umsetzungsphase der „Wolfschlucht“ haben sich die Bodenpreise und die Baukosten sprunghaft erhöht. Im Ergebnis wurde lediglich ein Grundstück an „Einheimische“ veräußert. Für die übrigen Grundstücke erfolgten Ablösungszahlungen an die Stadt Grafing in Höhe des vertraglich vereinbarten Preisabschlages.

4.5 Neuausrichtung des Grundsatzbeschlusses und der Wohnungsbaupolitik: Grundsatzbeschluss 2015:

Aufgrund der sprunghaft steigenden Bodenpreise und des weiterhin verknappten Angebots auf dem Grundstücksmarkt war erneut eine Anpassung des Grundsatzbeschlusses und der Siedlungspolitik notwendig. Es bestand ein dringlicher Bedarf an Wohnsiedlungsflächen, der aber angesichts der Preisentwicklungen auch einem gesteigerten Steuerungsbedarf hinsichtlich der Sozial- und Familiengerechtigkeit auslöste. Waren es bis dahin mehr die Interessen, den Wettbewerbsnachteil der örtlichen Bevölkerung auf dem freien Grundstücksmarkt auszugleichen und die Bevölkerungszusammensetzung (Zuzug) zu steuern, stand in dieser Zeit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen im Mittelpunkt. Schon damals wurde seitens der Stadt erkannt, dass man nur mit einem Bündel an Maßnahmen, wozu vor allem auch der staatlich geförderte Wohnungsbau gehört, den geänderten Verhältnissen mit astronomisch steigenden Grundstücks- und Wohnungspreisen noch entsprechen kann, bei denen nicht nur für einkommensschwache Haushalte die Wohnraumfinanzierung schwierig wird.

Unabhängig von diesen geänderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes war aber auch aus rechtlichen Gründen eine Neuausrichtung geboten. Neben der damals zu beachtenden Rechtsprechung (EuGH, Urt. v. 08.05.2013) wurden in diesen Jahren die Einheimischenmodelle der bayerischen Gemeinden zum Gegenstand der Prüfung durch die Europäische Kommission. Eine Begünstigung von Personen hinsichtlich ihrer Gemeindezugehörigkeit (Zeitdauer des Wohnens) wurde als Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit (§ 49 AEUV - also europäisches Primärrecht) gesehen. Die damaligen Vertragsverletzungsverfahren wurden dann nach einer Einigung mit der Bundesregierung im Jahr 2017 für erledigt erklärt. Bei Beachtung der zwischen der Europäischen Kommission und dem Bauministerium des Bundes sowie der Bayerischen Staatsregierung erzielten Anforderungen wurde unterstellt, dass der grenzüberschreitende Bezug fehlt und damit der sachliche Schutzbereich der europarechtlichen Grundfreiheiten nicht eröffnet ist.

Die im Februar 2017 veröffentlichten „Leitlinien für die Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sog. Einheimischenmodells“ sind seither unmittelbar beachtlich. Diese Leitlinien bestimmen seither die Vergabep Praxis der Grundstücke (geregelt im sog. Kriterienkatalog). Hier geht es also nicht um die Beschaffung der Grundstücke, sondern deren Weitergabe. Entscheidend seither: Die Zugangsberechtigungen darf nicht mehr von der Dauer der Ortsansässigkeit abhängig gemacht werden; dieser Aspekt ist nur noch als Auswahlkriterium unter verschiedenen Bewerbern berücksichtigungsfähig - und dort auch nur in sehr begrenztem Umfang.

Anzumerken ist, dass diese Einheimischenleitlinien kurz vor dem Abschluss des schon eingeleiteten Vergabeverfahrens für das Baugebiet „Pfarrer-Aigner-Straße“ in Kraft gesetzt wurden. Die Stadt hat damals die Entscheidung getroffen, ungeachtet der Neuregelung an den bisherigen Kriterien festzuhalten.

Zwar war das „Einheimischenbauland Pfarrer-Aigner-Straße“ einer erheblichen öffentlichen Kritik ausgesetzt, die in der Folge auch das Einheimischenmodell der Stadt in Frage stellte. Hier muss aber zur Rechtfertigung klargestellt werden, dass die Ursachen nicht im System des „Grundsatzbeschlusses“ lagen, sondern allein beim „Kriterienkatalog“ und damit der Grundstücksvergabe. Leider fand aus diesem Grunde die sehr erfolgreiche Umsetzung eines „Wohnungsmodells für Einheimische“, die von der Stadt Grafing als eine der ersten bayerischen Gemeinden damals praktiziert wurde, nicht die ihm zustehende Anerkennung. Erstmals wurden nicht nur unbebaute Grundstücke verbilligt an Einheimische abgegeben, sondern auch Eigentumswohnungen zu stark vergünstigten Preisen. Diese in der Vertragsgestaltung und Umsetzung (für die Stadt und dem Bauträger) sehr anspruchsvolle Aufgabe wurde vorbildlich umgesetzt – mit Wohnungspreisen von 3.700 € (!) pro Quadratmeter. Gerade diese Mischung der Bauformen mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau in einem Einheimischenbaugelände fand viel Anerkennung und war auch Vorbild für andere Gemeinden – auch hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption.

Die erfolgreiche Umsetzung dieses Baugebietes im Rahmen der sozialgerechten Wohnungsbaupolitik der Stadt hatte ihre Grundlage in dem vorher neu gefassten Grundsatzbeschluss 2015. Dort bekannte sich die Stadt Grafing b.M. zur Fortführung der sozialverträglichen Bodenpolitik. Um einerseits den Anreiz für Grundstückseigentümer für die Bereitstellung von Grundstücken zu schaffen, andererseits aber bei immer weiter steigenden Wohnungspreisen einen höheren Preisabschlag zu rechtfertigen (Angemessenheit), hat man sich für eine Reduzierung der „Sozialquote“ entschieden. Für einen erhöhten **Preisabschlag von 40 % des Bodenrichtwertes (bisher 20 v.H.) wurde die Sozialquote auf 35 % der Bauflächen (bisher 50 v.H.) gesenkt.**

Die Grundsatzfrage, welches Umsetzungsmodell (Zwischenerwerb oder Vertragsmodell) zur Anwendung kommt, wurde auch beim Grundsatzbeschluss 2015 kontrovers diskutiert.

Exkurs zu den Grundmodellen: Zwischenerwerbsmodell / Vertragsmodell

Für das **Zwischenerwerbsmodell** spricht, dass im Falle günstiger Gestehungskosten die Grundstücke preisgünstig weiterveräußert werden können. Dabei ist aber zu beachten, dass beim Erwerb der Grundstücke stets der Verkehrswert zu bezahlen ist. Aufgrund des Koppelungsverbots und des Angemessenheitsgebotes (Art. 56 BayVwVfG, § 11 Abs. 2 BauGB) ist es den Gemeinden untersagt, ihre Hoheitsrechte (Baulandausweisung durch Bauleitplanung) missbräuchlich auszunutzen. Zu beachten ist auch, dass stets ein angemessener Teil der Flächen auch für den freien Verkauf zur Verfügung stehen muss; ein Erwerb der Gesamtgrundstücke ist deshalb unangemessen und rechtswidrig.

Hinzu kommt die Schwierigkeit, dass bei Baulandausweisung sehr oft verschiedene Eigentümer betroffen sind. Hier ist zu beachten, dass der Eigentümer nicht zum Verkauf gezwungen werden kann. Fehlt es an der Kooperationsbereitschaft eines Einzelnen, dann scheitert die Umsetzung regelmäßig auch für die Verkaufswilligen: Aufgrund der gebotenen Gleichbehandlung bleibt in diesen Fällen nur die Möglichkeit, von der Baulandausweisung dann insgesamt abzusehen. Nur selten wird es möglich sein, auf der Ebene des Bebauungsplanes einfach diejenigen Grundstücke „auszusperren“ (es sei denn, es handelt sich zufällig um Randflächen), deren Eigentümer nicht mitwirkungsbereit sind. Eine mögliche Gefahr besteht dann darin, dass die Stadtentwicklung ggf. nicht nach ortsplanerischen Kriterien (§ 1 Abs. 3 BauGB) ausgerichtet wird, sondern nach der Kooperationsbereitschaft von Grundstückseigentümern.

Nicht zu unterschätzen ist die finanzielle Vorleistung. Die Umsetzung von Einheimischenbaulandgebieten im Zwischenerwerb bindet erhebliche Finanzmittel und schränkt damit die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde für längere Zeit ein. Zwischen dem notwendiger Weise frühen Kauf der Grundstücke und dem Weiterverkauf liegen oft viele Jahre. Hinzu kommen die Risiken der Gemeinde, sollte die Baulandentwicklung nicht gelingen. Denn Rücktrittsrechte, Kaufpreisstundungen oder Ankaufsoptionen sind unzulässig und würden den für die Qualität des Grundstücks maßgeblichen Wertstichtag verändern.

Der Vorteil des **Vertragsmodells** liegt darin, dass die Gemeinde die Grundstücke nicht selbst erwerben (und regelmäßig auch nicht selbst erschließen) muss, sondern durch städtebaulichen Vertrag den Grundstücksverkauf steuern kann. Hier werden in einem städtebaulichen Zielbindungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) die Beschränkungen für die Grundstücksverwendung geregelt. Nicht zuletzt ist hier angesichts der rapide steigenden Grundstückspreise auch eine Regelung des Verkaufspreises (Preisbeschränkung) möglich, deren Höhe letztendlich den Grundsätzen der Angemessenheit zu entsprechen hat. Da hinsichtlich der Angemessenheit eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung anzustellen ist, wird die Höhe des Preisabschlages für den Grundstücksverkauf in enger Relation zu dem davon betroffenen Flächenanteil stehen. Aber auch die bisherige Rechtsqualität der Flächen und andere Leistungspflichten (z.B. die Folgekostenregelung und die unentgeltliche Abtretung der Erschließungs- und Bedarfsflächen) sind hier einzubeziehen.

Herauszuheben ist auch die Möglichkeit einer Ablösungsvereinbarung bei Verstößen gegen die vertragliche Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkung. Besteht punktuell keine Nachfrage und kann deshalb ein Grundstück nicht an die Zielgruppe veräußert werden, dann kann wahlweise (anstatt eines Ankaufs durch die Stadt) die Zahlung der Preisdifferenz zwischen dem Vergünstigungspreis (Einheimische) und dem Verkehrswert (freier Verkauf) verlangt werden. Mögliche Ablösungszahlungen können wiederum zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus verwendet werden, der angesichts der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt künftig wieder eine große Bedeutung einnehmen wird.

Gerade auch für den Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen), der im Hinblick auf die Zielgruppe der „sozialen Benachteiligung“ mehr in den Mittelpunkt der Wohnbauförderung für Einheimische rücken sollte, bietet sich das Vertragsmodell als einfache Handlungsform an. Hier ist es möglich, den verbilligten Verkauf (oder natürlich auch die verbilligte Vermietung) von einzelnen Wohnungen zu regeln. Beim Zwischenerwerb wäre hier die Umsetzung etwas komplexer, da die Errichtung von Mehrfamilienhäuser zum Weiterverkauf durch die Stadt bewerkstelligt werden muss.

Auch die Umsetzung bei Einzelausweisungen und „kleineren“ Baugebieten ist durch Vertragsregelungen einfacher zu handhaben. Hier wird regelmäßig der Zwischenerwerb ohnehin nicht umsetzbar sein. Das ist aber wiederum regelmäßiger Anlass für Auslegungsstreitigkeiten.

Besonders hervorzuheben ist, dass bei der Entscheidung 2015 der Verlässlichkeit und Kontinuität der Baulandpolitik besonderes Gewicht beigemessen wurde. Entscheidet man sich verbindlich für einen Systemwechsel (zwingend Zwischenerwerb), dann muss dieser Wechsel gründlich überlegt und möglichst auf Dauer ausgelegt sein. Ansonsten ist zu befürchten, dass die Grundstückseigentümer in Erwartung erneuter Korrekturen sich in Zurückhaltung üben. **Man hat sich deshalb 2015 dazu entschieden, die Entscheidung „Zwischenerwerb / Vertragsmodell“ weiterhin nicht im Grundsatzbeschluss zu regeln. Diese Entscheidung soll unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, der jeweils maßgeblichen Bedarfslage und auch der Finanzkraft der Stadt weiterhin für jedes Baugebiet gesondert getroffen werden.**

5. Bewertung:

Die Gespräche mit den Antragstellern zeigten, dass die bisherige Ausrichtung der sozialen Wohnungsbaupolitik (Grundsatzbeschluss 2015) inhaltlich mit den Intentionen des Antrages von DIE GRÜNEN/SPD/FDP vom 21.02.2022 weitgehend in Übereinstimmung steht. Änderungsbedarf wurde aber vor allem hinsichtlich der Umsetzungspraxis im Vertragsmodell gesehen; die Antragsteller räumen dagegen dem Zwischenerwerb eindeutig den Vorrang ein.

Das Zwischenerwerbsmodell bietet angesichts der immensen Preisentwicklung für Bauland durchaus Chancen, im Einzelfall finanzielle Vorteile für die Stadt Grafing b.M. zu erreichen. Zwar wurde im Rahmen der Gespräche und auch des Referats durch den BayGT deutlich, dass auch das Zwischenerwerbsmodell nicht zur Einnahmeerzielung oder Gewinnabschöpfung verwendet werden darf. Allein für den gesetzlich in § 11 BauGB abschließend beschriebenen Aufgabenzweck (insbesondere der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung -Einheimische-) sind die Gemeinden berechtigt, an der Baulandausweisung zu partizipieren. Unzulässig ist die unmittelbare oder mittelbare Abschöpfung des Planungsgewinnes durch die Gemeinden.

Erleichterungen können sich jedoch im Einzelfall im Fall des Zwischenerwerbs ergeben bei der Übernahme von Kosten und Aufwendungen für Folgemaßnahmen. Die Abdeckung von Folgekosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) ist dort unter erleichterten Bedingungen und ohne aufwändig zu belegenden Gesamtkonzepte möglich. Untersagt ist natürlich auch bei dieser Vorgehensweise, dass die Preisdifferenz zwischen den vergünstigt erworbenen Grundstücken und dem Verkaufspreis (nach Baulandausweisung) zur Finanzierung von anderen Zwecken als durch das Baugebiet selbst hervorgerufenen Aufwendungen verwendet wird (Verbot der Planungsgewinnabschöpfung).

Die Ermittlungsgespräche zeigten aber auch, dass nicht in allen Fallsituationen der Zwischenerwerb die bessere oder brauchbarere Lösung darstellt. Es besteht deshalb kein zwingendes Bedürfnis, die konkrete Vorgehensweise schon im Grundsatzbeschluss festzulegen. Man verständigte sich deshalb auf einer intendierten Ermessensregelung zugunsten des Zwischenerwerbsmodell bei der Entscheidung über die konkrete Art der Umsetzung (vgl. Vermittlungsvorschlag Nr. 5.2 Abs. 2)

Angesichts der massiv steigenden Boden- und Wohnungspreise und damit gleichzeitig eines anwachsenden Personenkreises mit Wohnraumproblemen verständigte man sich auch auf eine Anpassung der Sozialquote. Statt bisher 35 % sollen künftig 40 % der Flächen für den sozialen Wohnraumbedarf von der Stadt beansprucht werden. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass bei der ursprünglich beantragten Sozialquote von 50 % auf das Bruttobauland abgestellt wurde. Das bedeutet, dass die Erschließungsflächen innerhalb des von der Stadt zum Bauerwartungslandpreis erworbenen Hälfteanteil wiederum von der Stadt unentgeltlich zur Verfügung zu stellen sind. Dagegen stellt die im bisherigen Grundsatzbeschluss bestimmte Quotenregelung auf das Nettobauland ab, also das nach Abzug der Erschließungsflächen (diese hat der Eigentümer vollständig unentgeltlich zur Verfügung zu stellen) verbleibende Bauland. Der Flächenanteil der Erschließungsflächen (ohne Ausgleichsflächen) liegt erfahrungsgemäß bei Wohnbaugebiet bei ca. 25 % des Bruttobaulands. Die vorgeschlagene Sozialquote von 40 % (Nettobauland) unterscheidet sich von der beantragten Sozialquote von 50 % (Bruttobauland) in der Regel nur unwesentlich.

Ein unbedingter Regelungsbedarf wurde aber seitens der Antragsteller bei der sog. Bagatellgrenze gesehen. Diese Regelung nimmt Kleinausweisungen vom Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses aus. Hier geht es letztendlich darum, die im Rahmen des gesetzlichen Auftrags zur Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB) stets anfallenden Baulandausweisungen von denjenigen Siedlungsentwicklungen abzugrenzen, die sich auf die Siedlungsentwicklung und Infrastruktur in besonderer Weise auswirken und damit vertragliche Eingriffe im Sinne des § 11 BauGB rechtfertigen. Es geht aber auch um Verwaltungsökonomie, da vertragliche Sicherung bei jeglicher (Klein-)Ausweisung schlichtweg auch nicht leistbar ist. In der Literatur spielt dieser Rechtsbereich "Bagatellfälle" keine große Rolle. In der Gemeindepraxis werden aber entsprechende Regelung als unerlässlich angesehen, wenn die Baulandstrategie in Form von Grundsatzbeschlüssen geregelt wird (vgl. Dr. Spieß und Matthias Simon in „Sozialgerechte Bodenordnung im Wirtschaftsraum München“). Gleiches gilt für die Unanwendbarkeit für die Bebauungspläne zur Nachverdichtung kleinteiliger Baugebiete.

In den Gesprächen wurde von den Antragstellern die Notwendigkeit einer Bagatellgrenze akzeptiert, jedoch eine Reduzierung der bisherigen Flächenobergrenzen von bisher 350 m² Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) gefordert. Eine Beschränkung anhand des Kriteriums „Wohnungszahl“ geht andererseits regelmäßig ins Leere, da nur in seltenen Fällen die Wohnungszahl geregelt wird bzw. wegen der dafür erforderlichen städtebaulichen Gründe (der Grundsatzbeschluss ist kein entsprechender Grund) nur selten geregelt werden kann.

Man verständigte sich in den Vermittlungsgesprächen hinsichtlich der Bagatellgrenze auf eine Beibehaltung der Gebäudeobergrenze (max. 2 Wohngebäude), jedoch mit einer weiteren Begrenzung durch eine max. Geschosshöhe (500 m²). Damit wird vor allem der Geschosswohnungsbau regelmäßig die Bagatellgrenze überschreiten. Häufige Anwendungsfälle gerade im Bereich von Ergänzungssatzungen und kleinteiligen Ortsrandweiterung mit 2 Wohnhäusern und max. 2 Vollgeschossen werden jedoch weiterhin von der Sozialbindungspflicht ausgenommen.

Von der geforderten Einbeziehung gewerblicher Baulandausweisungen wird wieder Abstand genommen. Diese ohnehin für die Eigentümer deutlich unwirtschaftlichere Baulandentwicklung, die zudem nur an wenigen dafür geeigneten Standorten überhaupt noch möglich ist, würde damit erfahrungsgemäß vollständig zum Erliegen kommen.

6. Schlussbemerkung:

Ausgelöst durch den Antrag vom 21.02.2022 konnte in den Vermittlungsgesprächen mit den Antragstellern ein Fortschreibungsentwurf für den Grundsatzbeschluss erarbeitet werden, der das „Grafinger Modell“ in seiner Grundausrichtung beibehält, aber unter Würdigung der geänderten Bedürfnisse die Sozialgerechtigkeit der Baulandausweisung und die Spielräume für die Deckung der Folgekosten verstärkt. Die Veränderungen bleiben maßvoll und lassen damit nicht befürchten, dass sie der Mobilisierung von weiterhin dringend benötigten Wohnraum entgegenwirken.

Beschlussvorschlag

Dem Stadtrat wird zur Beschlussfassung empfohlen:

- I. Entsprechend dem Vermittlungsergebnis zum Antrag der Fraktionen / Parteien DIE GRÜNEN, SPD und FDP vom 21.02.2022 wird der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik Grafing 2015 wie folgt fortgeschrieben:**

Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M.

vom

1. Zielsetzung der Boden- und Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. ist die Förderung der Wohnraumversorgung von einkommensschwächeren oder aus sozialen Gründen benachteiligter Personen der örtlichen Bevölkerung (sozial- und familiengerechte Wohnraumversorgung), insbesondere durch
 - a) die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnungseigentum
 - b) Bereitstellung von preisgünstigem Wohnbauland
 - c) die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigen Mietwohnungen, auch durch Unterstützung des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus
2. Die konkrete Bestimmung des geförderten Personenkreises sowie Höhe und Voraussetzung der Förderung erfolgt gesondert für jede betroffene Maßnahme, bei Einheimischenmodellen unter Beachtung der zwischen der Bundesregierung und der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinien.
3. Um die Ziele einer sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung zu erreichen, erfolgt die Ausweisung bzw. Schaffung von Wohnbauland nur dann, wenn
 - a) die öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen unentgeltlich an die Stadt veräußert werden. Überschreitet der Flächenanteil 30 v.H. der Gesamtfläche, dann sind der Mehrflächen angemessen zu entschädigen bzw. anderweitig auszugleichen, soweit dieser erhöhte Flächenbedarf durch Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen bedingt ist.
 - b) ein Anteil von 40 % (bisher 35 %) der danach verbleibenden Bauflächen für den Zweck der sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung gesichert ist (Sozialanteil). Über den restlichen Anteil von 60 % (Eigenanteil) kann der Grundstückseigentümer frei verfügen, insbesondere auch zur Deckung des eigenen Wohnbedarfes. Bei wesentlich gleichem Nutzungsmaß der Bauflächen wird der Anteil nach der Grundstückgröße bestimmt, im Übrigen nach der zulässigen Geschossfläche.

Das gilt nur bei Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1, 2 oder 3 BauGB oder städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nrn. 2 BauGB für Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

4. Die Anwendung entfällt bei der Baulandausweisung für
 - a) nicht mehr als 2 Gebäude und
 - b) einer zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von höchstens 250 m² und einer zulässigen Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO) von höchstens 500 m².

Maßgeblich sind dabei alle Baulandausweisungen zugunsten eines Eigentümers innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren. Dabei werden dem Eigentümer alle Grundstücke zugerechnet, an denen für ihn selbst, dem Ehegatten, Lebenspartner oder Verwandten und Verschwägerten im 1. Grad (Eltern, Kinder) Eigentum, Miteigentum oder eine vergleichbare rechtliche oder wirtschaftliche Position besteht bzw. in den letzten 15 Jahren vor der Baulandausweisung bestanden hat. Durch Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten kann die Anwendung nicht umgangen werden, etwa durch Grundstücksübertragungen im Vorfeld der Baulandausweisung.

5. Die Umsetzung erfolgt wahlweise durch das

5.1 Zwischenerwerbsmodell:

Erwerb der Grundstücke durch die Stadt vor der Baulandausweisung

5.2 Vertragsmodell:

Vertragliche Regelungen der Stadt Grafing b.M. mit dem Eigentümer von Veräußerungs- und Nutzungsbeschränkungen bzw. Höchstmietenvereinbarung

Die Entscheidung über die jeweilige Umsetzung ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen, wobei vorrangig der Zwischenerwerb angestrebt wird.

Die Grundstücke sind jeweils für die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie zum Erwerb angemessenen Wohnraums an einkommensschwächere oder weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die Zweckbindung erfolgt mindestens für eine Dauer von 20 Jahren.

Der vergünstigte Verkaufspreis von (erschließungsbeitragsfreien) Wohnbauland soll 60% des zum Zeitpunkt der Veräußerung maßgeblichen Bodenrichtwerts (§ 196 BauGB) nicht überschreiten. Der vergünstigte Verkaufspreis von Wohnungen soll 75 % der marktüblichen Verkaufspreise nicht überschreiten. Bei Vereinbarungen zur Begrenzung des Mietpreises (Höchstmietvereinbarungen) soll die vergünstigte Miete 60 % der örtlichen durchschnittlichen Miete für neugeschaffenen Wohnraum nicht überschreiten.

6. Folgekostenregelungen:

Wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, sind vom Planungsbegünstigten neben den Regelungen zur Sicherung einer sozial- und familiengerechten Wohnraumversorgung auch die durch das Vorhaben ausgelösten Folgekosten (Kindertageseinrichtungen, Schulen, etc.) zu tragen. Bei der wirtschaftlichen Betrachtung des Gesamtvorgangs muss die Angemessenheit zum Wert des Vorhabens (Bodenwertsteigerung) gewahrt bleiben.

7. Begriffsbestimmungen:

- a. Als Wohnbauland gelten Flächen, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden können, insbesondere auch Mischbauflächen. Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen sind vom Anwendungsbereich ausgeschlossen.
- b. Bauflächen im Sinne dieser Regelung sind die Flächen im Bauland, die nicht als Erschließungs- und Bedarfsflächen festgesetzt sind. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmte Flächen sind Bauflächen.
- c. Erschließungs- und Bedarfsflächen sind insbesondere Flächen für Straßen, Wege, Plätze, Versorgungseinrichtungen, Ausgleichsflächen, selbständige Grün- und Wasserflächen, Spielflächen, öffentliche Gemeinbedarfsflächen (Kindertageseinrichtungen, Betriebe und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Sportflächen etc.).

8. Für Entscheidungen nach den festgelegten Bestimmungen und auch über Abweichungen gelten folgende Kriterien:

- a. die Grundsätze der sozialen Wohnungsbaupolitik (Ziffer 1) und deren besondere Bedarfslage zum Zeitpunkt der Umsetzungsentscheidung.
- b. städtebaulichen Gründe und die Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere die vom jeweiligen Bebauungsplan oder der städtebaulichen Satzung bestimmt Grundzüge und deren Realisierungserfordernisse.
- c. Lage, Umfang oder Größe der Grundstücke,

- d. Vermeidung unbeabsichtigter Härten,
- e. unangemessener Belastungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung. Dabei hat mindestens ein Drittel (1/3) der Bodenwertsteigerung aus der Bauleitplanung beim Grundstückseigentümer zu verbleiben.

II. Der Grundsatzbeschluss in der geänderten Fassung gilt für alle zeitlich nachfolgenden Baulandausweisungen. Maßgeblich ist der erstmalige Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bzw. bei städtebaulichen Satzungen der Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens; spätere Erweiterungen oder Änderungen des Aufstellungs- / Einleitungsbeschlusses bleiben insoweit unbeachtlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

Antrag 21.02.2022

Vermittlungsvorschlag