

Grundsatzbeschluss: Leitlinien für die Baulandpolitik in der Gemeinde Seehausen am Staffelsee

1. Präambel

Die Gemeinde Seehausen gehört zu den attraktiven ländlichen Regionen Oberbayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen. Durch städtebauliche Planungen und eine darauf abgestimmte kommunale Liegenschaftspolitik möchte die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee eine verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung steuern. Dabei soll insbesondere sichergestellt werden, dass trotz des hohen Preisdrucks auf dem Boden- und Immobilienmarkt ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird. Im Sinne einer nachhaltigen Baulandstrategie werden allgemeine Grundsätze für die künftige Ortsentwicklung und das Miteinander von privaten Akteuren und der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee in *"Leitlinien für die Baulandpolitik in der Gemeinde Seehausen"* festgelegt. Damit sollen die künftigen Spielregeln für städtebauliche Maßnahmen der Bodenpolitik definiert werden, die ein einheitliches Vorgehen der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee gewährleisten.

Die Regelungen beinhalten im Wesentlichen:

- Grundstückssicherung durch die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee vor Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens

und/oder

- Steuerung und Zielbindung städtebaulicher Maßnahmen durch städtebauliche Verträge, insbesondere Bauverpflichtungen und soziale Wohnraumbindungen, ökologische Bindungen sowie Kostenbeteiligung für Planung, Gutachten und Infrastruktureinrichtungen.

2. Anwendungsvoraussetzungen

Die Leitlinien finden Anwendung bei allen Bauleitplanungen und sonstigen Satzungsverfahren (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB oder Innenbereichssatzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB), die zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke führen. Besteht für eine wesentliche Baurechtsmehrung im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen die Notwendigkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB oder ein Planungserfordernis, werden die Leitlinien ebenfalls angewendet.

3. Vertragliche Umsetzung

Die Umsetzung der Leitlinien erfolgt über notarielle Grundstückskaufverträge mit städtebaulichen Zielbindungen, Erbbaurechtsverträge, städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge (§ 11 BauGB) oder Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB).

4. Grundstückssicherung

4.1

Flächen im Außenbereich werden grundsätzlich nur dann als Bauland für Wohnnutzungen ausgewiesen, wenn die Grundstückseigentümer vor der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB oder einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB 50 % der Flächen oder Miteigentumsanteile ihrer jeweiligen Grundstücke im voraussichtlichen Planungsumgriff an die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee verkaufen (Ankaufsvertrag). Nur wenn sich alle Grundstückseigentümer im potenziellen Plangebiet zum Verkauf bereit erklären, werden vertragliche Vereinbarungen geschlossen und die Bauleitplanung bzw. ein sonstiges Satzungsverfahren eingeleitet.

4.2

Der Kaufpreis für potenzielle Bauflächen vor Durchführung einer Bauleitplanung entspricht in der Regel dem Verkehrswert von Bauerwartungsland der unteren Stufe. Die Bestimmung des Verkehrswertes kann durch einen von der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erfolgen.

4.3

Durch den Ankauf der Grundstücke im potenziellen Plangebiet soll die Umsetzung der mit der Planung jeweils verfolgten städtebaulichen Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB 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 Eigentumbildung 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, die Förderung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur etc.*).

4.4

Den privaten Grundstückseigentümern wird ein Rücktrittsrecht vom Ankaufsvertrag für den Fall eingeräumt, dass im potenziellen Plangebiet nicht binnen einer angemessenen Frist ein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung, die Wohnnutzungen zulässt, in Kraft tritt.

4.5

Die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee kann für die Umsetzung ihrer jeweiligen städtebaulichen Maßnahmen auch Dritte (*z.B. Investoren, Vorhabenträger, Bauherrengemeinschaften, kommunale Unternehmen, Wohnungsgenossenschaften*) einbeziehen. Im jeweiligen Ankaufsvertrag wird deshalb ein Benennungsrecht der Gemeinde zur „Weitergabe“ der Grundstücke an geeignete Dritte vereinbart, so dass ein Wechsel des Grundstückskäufers möglich ist. Der von der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee ausgewählte Dritte steigt in alle Rechte und Pflichten des jeweiligen Ankaufsvertrages ein und wird gleichzeitig in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB (vgl. nachstehend Ziffer 5) zur Umsetzung und Sicherung der jeweiligen städtebaulichen Ziele verpflichtet.

4.6

Soll neues oder zusätzliches Baurecht für Wohnnutzungen im Innenbereich oder in einem bereits beplanten Bereich durch Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans, eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB geschaffen werden, entscheidet der Gemeinderat, ob ein vorheriger angemessener Flächenankauf durchgeführt werden soll oder ob stattdessen die jeweiligen städtebauliche Ziele und die Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen allein durch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit den jeweiligen Eigentümern und Begünstigten gesichert werden (vgl. nachstehend Ziffer 5).

4.7

Für den Fall, dass ein Grundstückseigentümer oder ein Investor/Vorhabenträger in einem potenziellen Plangebiet über sämtliche Grundstücksflächen verfügt und sich dieser in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB oder in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Umsetzung und Sicherung der jeweiligen städtebaulichen Ziele verpflichtet (vgl. nachstehend Ziffer 5), kann die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee auf den vorherigen Ankauf von Flächen im potenziellen Plangebiet verzichten.

4.8

Ergänzend zum Flächenankauf schließt die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee vor Beginn eines Bebauungsplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens mit den jeweiligen Grundstückseigentümern oder Investoren / Vorhabenträgern städtebauliche Vereinbarungen i.S.v. nachfolgend Ziffer 5, die mindestens die Grundverpflichtungen gemäß Ziffer 5.1 zur anteiligen Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und Bauverpflichtungen in angemessener Frist beinhalten.

4.9

Die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee trägt die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für die von ihr erworbenen Flächen im potentiellen Plangebiet selbst. Sollte im künftigen potentiellen Plangebiet eine Grundstücksneuordnung erforderlich werden, bringt die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee oder ein gemäß Ziffer 4.5 von ihr benannter Dritter die erworbenen Flächenanteile oder Miteigentumsanteile der Grundstücksflächen als Bruttobauland in die Bodenordnung ein. Die Aufteilung des künftigen Nettobaulandes nach der Baurechtschaffung erfolgt im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee und den Grundstückseigentümern im Rahmen einer privaten Bodenordnung oder einer Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB. Die innerhalb des künftigen Plangebiets 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 Seehausen a. Staffelsee oder ein gemäß Ziffer 4.5 von ihr benannter Dritter im künftigen Plangebiet ihren Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen ihres 50 %-igen Flächenanteils selbst zur Verfügung stellt. Nach Abzug der öffentlichen Flächen wird im Zuge der Bodenneuordnung den jeweiligen Eigentümern das im potentiellen Plangebiet entstehende Nettobauland entsprechend dem jeweiligen Anspruch zugeteilt.

5. Städtebauliche Verträge

Für den Fall, dass gemäß Ziffer 4.5 von der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee benannte Dritte die Grundstücke erwerben und mit der Umsetzung der städtebaulichen Ziele gebunden werden oder gemäß Ziffer 4.6 oder 4.7 kein oder nur ein anteiliger Ankauf von Flächen durch die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee erfolgt, können in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit den jeweiligen Begünstigten (Investoren, Vorhabenträger, Grundstückseigentümer) zur Umsetzung und Sicherstellung der jeweiligen städtebaulichen Maßnahmen insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

5.1 Grundverpflichtungen

- Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend der jeweiligen Flächen- oder Wertanteile im künftigen Plangebiet. Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Rechtsberatungskosten der Gemeinde Seehausen sowie Kosten erforderlicher naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Maßnahmen oder sonstige im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehende Kosten und Aufwendungen.
- Übernahme von Kosten für die öffentliche Erschließung (Straße, Kanal, Wasser), unabhängig davon, ob die Gemeinde Seehausen die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger oder Vorhabenträger damit beauftragt.
- Verpflichtung, Bauflächen innerhalb angemessener Frist (in der Regel 5 Jahre) zu bebauen (Bauverpflichtungen).

5.2 Veräußerungsbeschränkungen und Eigennutzungsverpflichtungen für einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohneinheiten mit festgelegtem (begünstigtem) Verkaufspreis für die örtliche Bevölkerung.

5.3 Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Gemeinde Seehausen bei frei finanziertem, gefördertem oder begünstigtem Wohnraum.

5.4 Soziale Zielbindungen

- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau herzustellen.
- Mietpreisbindungen, insbesondere Vereinbarung einer befristeten Höchstmiete zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises.

5.5 Übernahme von Folgekosten für Infrastruktureinrichtungen (soziale Infrastruktur) auf der Basis eines vom Gemeinderat beschlossenen Folgekostengesamtkonzepts.

5.6 Sonstige städtebauliche Zielbindungen

- z.B. Regelungen zur Gebäudegestaltung, Freiflächen- und Grünflächengestaltung, Immissionsschutz, Mehrgenerationenwohnen, energetische Vorgaben, Maßnahmen zum Klimaschutz.

Die jeweiligen städtebaulichen Verpflichtungen werden vertraglich gesichert, z.B. durch Bürgschaften, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Reallasten, Vertragsstrafen oder vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee.

6. Rechtliche Anforderungen

6.1

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

6.2

Sämtliche im Zusammenhang mit einer Baurechtsentwicklung der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee 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.

6.3

Über die Verwendung der von der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee angekauften Grundstücksflächen oder über die Bindungen der Eigentümer und sonstiger Dritter im Wege eines städtebaulichen Vertrages entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. In den Abwägungsprozess sollen die Lage, der Ort und die Größe des Plangebietes sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee wird die von ihr erworbenen Grundstücksflächen insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie zur Schaffung angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung, zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen verwenden.

7. Verfahrensablauf

7.1

Vor den Einleitungsbeschlüssen für Bebauungsplanverfahren oder sonstigen Satzungsverfahren schließt die Gemeinde Seehausen a. Staffelsee zur Sicherstellung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele mit den Eigentümern in der Regel notarielle Verträge zum Ankauf der Flächen im potentiellen Plangebiet (vgl. Ziffer. 4). Können die städtebaulichen Ziele der Baurechtschaffung ohne vorherigen Ankauf in städtebaulichen Verträgen gesichert werden (vgl. Ziffer 4.6, 4.7 und 5.), ist Voraussetzung für die Einleitung einer städtebaulichen Planung eine vertragliche Verpflichtung der Planbegünstigten zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen.

7.2

Für den Fall, dass von der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee benannte Dritte mit der Umsetzung der städtebaulichen Ziele gebunden werden (vgl. Ziffer 4.6), kein oder nur ein anteiliger Ankauf von Flächen erfolgt (vgl. Ziffer 4.6, 4.7), werden im Zusammenhang mit der Bauleitplanung oder einem sonstigen Satzungsverfahren mit den Planbegünstigten städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausgehandelt. Diese enthalten detaillierte Regelungen zu den städtebaulichen Maßnahmen (vgl. Ziffer 5.). Die Offenlegung eines Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Regel nur durchgeführt, wenn die Verträge vom Planbegünstigten und der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee abgestimmt sind. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird ein Bebauungsverfahren oder sonstiges Satzungsverfahren nicht weiter geführt.

Seehausen a. Staffelsee, den 28.03.2024



Markus Hörmann
Erster Bürgermeister der
Gemeinde Seehausen a. Staffelsee

