

Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung der Gemeinde Burgberg i.Allgäu

Kurzfassung – Grundlage ist der Beschluss des Gemeinderates vom 17. April 2023

Grund für diese Richtlinie ist die Schaffung und der Erhalt unserer gemeindlichen Bewohnerstruktur. Die steigenden Bodenpreise erschweren in Zusammenhang mit gleichzeitig steigenden Baupreisen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die **Gemeinde** verfügt über die Planungshoheit und kann **einzig und allein Bauland ausweisen**. Mit der Durchführung einer Bauleitplanung ist für den jeweiligen Grundstückseigentümer ein **erheblicher Planungsgewinn** verbunden. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden Instrumente an die Hand gegeben, um **einen Teil dieses Planungsgewinnes zum Wohl der Allgemeinheit zu gestalten**. Zum Beispiel für die Erschließung von Straßen, den Bau und Erhalt von Grundschule und Kindertagesstätte oder Schaffung von öffentlichen Parkplatz- und Grünflächen.

Um dieses Ziel erreichen zu können, hat der Gemeinderat nachfolgende **12 Punkte** als **Verhandlungsgrundlage** festgelegt:

1. Der oder die Grundstückseigentümer, welche(r) eine Bebauung ihrer Grundstücke beabsichtigen veräußern an die Gemeinde Burgberg **40 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Fläche** oder räumen der Gemeinde entsprechendes Miteigentum ein.
2. Den Flächen wird grundsätzlich der zum Zeitpunkt vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens **maßgebende Verkehrswert** zugrunde gelegt.
3. Soweit **bei der Schaffung von Einheimischenmodellen** eine preisreduzierte Veräußerung an einkommensschwächere bzw. weniger begüterte Personen vorgesehen ist, kann im Einzelfall der Kaufpreis auch im sogenannten „**Residualverfahren**“ ermittelt werden. Damit wird der Gemeinde ein **kostenneutraler Grunderwerb ermöglicht**. In diesem Verfahren wird der verbleibende Planungsgewinn bei der Kaufpreisgestaltung mit berücksichtigt.
4. Ein grundsätzlicher Anspruch auf die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens wird durch den Grunderwerb nicht begründet. **Die Planungshoheit verbleibt stets bei der Gemeinde Burgberg i. Allgäu.**
5. Die Verpflichtung zur Abtretung von Grundstücksflächen greift erst, wenn die Fläche(n) des Plangebietes die **Bagatellgrenze von 1.500 m²** überschreiten.
6. **Flächen mehrerer Grundstückseigentümer** (insbesondere Ehegatten, Geschwister, Eltern, oder Kinder) werden **gemeinsam betrachtet**. Ein Missbrauch durch vorherige Flächenverteilung/„Verkäufe“ auch im Hinblick auf die Bagatellgrenze wird somit ausgeschlossen.
7. Bei **Nachverdichtung** in bereits überplanten Bereichen oder im **sogenannten Innenbereich** (§34 BauGB) kann im Einzelfall entschieden werden.
8. **Künftige öffentliche Flächen** werden im Verhältnis der Eigentumsanteile **kostenlos** abgetreten.

9. Es besteht eine **Bauverpflichtung innerhalb angemessener Frist**. Die Verwendung als **Neben- oder Zweitwohnsitz ist unzulässig**.
10. Die Bauleitplanung wird **durch städtebauliche Verträge begleitet**.
11. Die Planungsbegünstigten haben **anteilig die Kosten der Bauleitplanung** (Planungs-, Gutachter- und Beratungskosten, Erschließung etc.) **zu tragen**.
12. Über die **Verwendung** der von der Gemeinde Burgberg jeweils **erworbenen Flächen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall** nach Bedarf und pflichtgemäßem Ermessen. Schaffung von Bauplätzen für Eigenheime oder Eigentumswohnungen, Mietwohnungen oder soziale Einrichtungen.

Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Fällen auch von den vorgenannten Punkten abzuweichen.

Stand: 17.04.2023