

# **Richtlinien zur sozialgerechten Bodennutzung der Gemeinde Burgberg i.Allgäu**

## **1) Präambel**

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

Das bedeutet, dass Bauleitplanung neben anderen Zielsetzungen auch eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten hat.

In Bezug auf den laufenden Erarbeitungsprozess des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist für die Gemeinde Burgberg i.Allgäu die Versorgung der 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 Burgberg i.Allgäu u.a. in Zusammenhang mit den naturräumlichen Einschränkungen im Rahmen der Wohnbaulandentwicklung sowie geringen Verfügbarkeiten am Boden- und Immobilienmarkt eine maßgebliche Rolle.

Zudem trägt die verkehrsgünstige Anbindung an die Bundesstraße B19 und die Autobahn A7 sowie die Nähe zu den Städten Kempten, Immenstadt und Sonthofen zu einer erhöhten Attraktivität des Ortes bei. Wohnbaugrundstücke, Eigentums- und Mietwohnungen im Gemeindegebiet sind deshalb nicht nur begehrt und teuer, sondern auf dem freien Markt auch kaum verfügbar.

Angesichts der Grundstücks- und Wohnraumknappheit und der permanent steigenden und mittlerweile sehr hohen Grundstückspreise auf dem freien Grundstücksmarkt sowie anziehenden Mietkosten ist es ein Hauptziel der Gemeinde Burgberg i.Allgäu im Zuge der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), der Bevölkerung sowohl bezahlbare Grundstücke für den Bau von Eigenheimen als auch bezahlbaren Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen.

Mit einer sozialgerechten Bodennutzung zielt die Gemeinde Burgberg i.Allgäu darauf ab, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der privaten Grundstückseigentümer und den Interessen des Gemeinwohls zu finden sowie die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auch Personen mit geringerem bis mittlerem Einkommen langfristig zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund legt die Gemeinde Burgberg i.Allgäu die oben genannten städtebaulichen Anforderungen und Ziele im Rahmen der zukünftigen Bodenordnung und Bauleitplanung zugrunde.

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

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

In Anlehnung an den Grundsatz der Gleichbehandlung gilt die sozialgerechte Bodennutzung der Gemeinde Burgberg i.Allgäu für jede Planung, die durch eine neu angestoßene Bebauungsplanung nach §§ 8 ff. BauGB entwickelt wird.

## **2) Grundsatzbeschluss zur sozialgerechten Bodennutzung**

Um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten zu können, erachtet die Gemeinde Burgberg i.Allgäu die Ausweisung von neuem Wohnbauland und auch die deutliche Erweiterung von vorhandenem Baurecht auf privaten Grundstücken grundsätzlich nur noch dann für gerechtfertigt, wenn diese auch der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung, und hier insbesondere der Deckung des Wohnbedarfs von Personen mit geringerem bis mittlerem Einkommen dient.

Die Gemeinde Burgberg i.Allgäu legt deshalb per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für künftige Wohnbaulandausweisungen fest:

### Regelung „Flächenanteil“

2.1) Flächen im Außenbereich oder sog. Außenbereich im Innenbereich für die noch kein Baurecht nach § 34 BauGB oder mittels eines Bebauungsplanes bestehen, werden grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen, wenn der Grundstückseigentümer im Vorfeld der Baulandausweisung, und zwar vor Beginn der Bauleitplanung, 40% der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksmiteigentum an die Gemeinde Burgberg i.Allgäu zum jeweiligen Verkehrswert verkauft.

Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu oder durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken ermittelt. Erfolgt der gemeindliche Grundstückserwerb mit der Zielsetzung, die Baugrundstücke preisreduziert zu veräußern (z.B. an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen) ist bei der Grundstückswertermittlung auf den hinter dem Freien-Markt-Preis zurückbleibenden Sondermarktpreis abzustellen.

Sollte aufgrund der Höhe des Freien-Markt-Preises bzw. der Höhe des Sondermarktpreises eine für den Gemeindehaushalt kostenneutrale Baulandentwicklung für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen sowie für andere Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen nicht möglich sein, ist der Verkehrswert so zu reduzieren, dass Wohnbauland für solche Personen in für die Gemeinde Burgberg i.Allgäu kostenneutraler Weise geschaffen werden kann. Erfolgt die Wertermittlung in einem solchen Residualverfahren, wird die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Kaufpreis in Höhe des Residualwertes im Kaufvertrag offengelegt.

Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und von städtebaulichen Satzungen wird durch den Erwerb von Grundstückseigentum oder Grundstücksmiteigentum nicht begründet.

Darüber hinaus kann die Gemeinde auch in einem sektoralen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2d BauGB im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans auch im Innenbereich Festsetzungen für bezahlbaren Wohnraum treffen.

### Regelung „Bagatellgrenze“

- 2.2) Aus Gründen der Praktikabilität soll der Grundsatzbeschluss erst dann Anwendung finden, wenn das betreffende Flurstück eine Größe von 1.500 m<sup>2</sup> überschreitet (Bagatellgrenze).

Grundstücksflächen verschiedener Grundstückseigentümer (insbesondere des Ehegatten bzw. Lebenspartners, der Geschwister, der Kinder sowie der Eltern des Grundstückseigentümers, aber auch Dritter, die in dem in Betracht gezogenen Plangebiet liegen, werden zusammengerechnet. Die Bagatellgrenze findet deshalb nur dann Anwendung, wenn die Grundstücksflächen in der Summe 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Das Erreichen der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages rechtzeitig vor Eintritt der formellen Planreife sicherzustellen. Derartige Ziele können z. B. die Deckung des Wohnbedarfs des Grundstückseigentümers und/oder des Wohnbedarfs der Kinder des Grundstückseigentümers bei gleichzeitiger Unterbindung einer Grundstücksspekulation sein.

### Ergänzende Regelung zu Flächen im Innenbereich

- 2.3) Wird angedacht, neues Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich (nach § 34 BauGB) oder im beplanten Bereich zu schaffen, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob ein angemessener Teilflächenerwerb oder (nachrangig) die Sicherung der Planungsziele durch städtebaulichen Vertrag erfolgt.

### Regelung betreffend öffentliche Flächen

- 2.4) Künftige öffentliche Erschließungsflächen, öffentliche Grünflächen und sonstige öffentliche Bedarfsflächen hat der Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages der Gemeinde Burgberg i.Allgäu in dem Umfang unentgeltlich zum Alleineigentum zu überlassen, der dem Verhältnis der beim Grundstückseigentümer verbleibenden Nettobaulandflächen zu den gesamten Nettobaulandflächen entspricht. In der Regel sind dies 60 % der künftigen öffentlichen Erschließungsflächen, öffentlichen Grünflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen. Die Erschließungsflächen werden damit in der Regel zu 40 % von der Gemeinde und zu 60 % vom Grundstückseigentümer gestellt.

### Hinweis auf Bauverpflichtung auf Seiten des Grundstückseigentümers

- 2.5) Hinsichtlich des in seinem Eigentum verbleibenden potentiellen Nettobauland hat sich der Grundstückseigentümer im Vorfeld einer Baulandausweisung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb einer angemessenen Frist nach Baureife zu bebauen. Diese Bauverpflichtung ist jedem Sonderrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Das bebaute Grundstück ist zur Deckung des Bedarfs an Hauptwohnsitzen zu verwenden; eine Verwendung als Neben- oder Zweitwohnsitz ist unzulässig. Für den Fall eines Verstoßes gegen die Bauverpflichtung und/oder die Hauptwohnsitzbindung ist der Gemeinde Burgberg i.Allgäu ein Ankaufsrecht samt einer den bedingten Übereignungsanspruch absichernden Auflassungsvormerkung einzuräumen.

### Abschluss-/Abweichklausel

2.6) Die Gemeinde Burgberg i.Allgäu behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den vorstehenden Grundsätzen abzuweichen.

Erfolgt ausnahmsweise kein gemeindlicher Grundstückserwerb gemäß den vorstehenden Grundsätzen, wird die Gemeinde Burgberg i.Allgäu in einem rechtzeitig vor Eintritt der formellen Planreife abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag sicherstellen, dass der Grundstückseigentümer ein von der Gemeinde Burgberg i.Allgäu geschaffenes Wohnbaurecht in angemessenem Umfang zur Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung verwendet.

### 3) Verfahrensrechtliche Umsetzung

Vor den Einleitungsbeschlüssen für ein Satzungsverfahren schließt die Gemeinde Burgberg i.Allgäu mit dem 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.

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

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung werden städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausgehandelt. Diese enthalten detaillierte Regelungen zu städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere naturschutzrechtlichere Ausgleich, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Erschließung, Bauverpflichtungen und städtebauliche Zielbindungen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Regel nur durchgeführt, wenn die Verträge vom Planungsbegünstigten und der Gemeinde Burgberg i.Allgäu abgestimmt sind. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt.

### 4) Weitere Hinweise

- Als Planungsbegünstigte im Sinne des Grundsatzbeschlusses ist in erster Linie der Grundstückseigentümer, ggfs. aber auch der Erwerber verpflichtet, soweit dieser eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzt (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihm aufgelöst werden kann.
- Liegen mehrere Planungsbegünstigte in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind ggfs. gesondert mit jedem Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit diese nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit gemeinsam die Verpflichtungen übernehmen. 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 die Planungs-, Gutachten- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die Erschließung einschließlich etwaiger unentgeltlicher Grundabtretungen für öffentliche Bedarfseinrichtungen (Verkehrsflächen, Grünflächen etc.). Weitere Folgekosten, insbesondere für soziale Infrastrukturmaßnahmen, können ebenfalls dem Planungsbegünstigten auferlegt werden.
- Die Planungshoheit für die Bauleitplanung liegt ausschließlich bei der Gemeinde Burgberg i.Allgäu. Es besteht kein Anspruch der Planungsbegünstigten auf Einleitung, Durchführung oder auf Abschluss eines Bauleitplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens (§ 1

Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Planungshoheit der Gemeinde Burgberg i.Allgäu wird durch die vorliegenden Leitlinien nicht eingeschränkt.

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

Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 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 in der Regel dann Rechnung getragen wird, wenn den Planungsbegünstigten mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der dem Eigentümer im Planungsgebiet jeweils verbleibenden Fläche als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Abzuges 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.

- Über die Verwendung der von der Gemeinde Burgberg i.Allgäu jeweils erworbenen Grundstücksflächen oder über die jeweiligen vertraglichen Bindungen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele entscheidet die Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. In die Entscheidung sollen die Lage, der Ort und die Größe des jeweiligen Plangebietes sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Die Gemeinde Burgberg i.Allgäu wird die von ihr erworbenen Grundstücksflächen vorrangig zur Deckung des Wohnbedarfs von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, zur Deckung des Wohnbedarfs von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie für den Gemeinbedarf (z.B. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen etc.) verwenden.