



Baulandmodell der Gemeinde Taufkirchen (Vils) **zur Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum**

I. Ausgangssituation

In der Gemeinde Taufkirchen (Vils) herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Durch städtebauliche Planungen möchte die Gemeinde Taufkirchen (Vils) eine verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung der Gemeinde steuern. Angesichts steigender Grundstücks- und Mietpreise ist es eine wichtige städtebauliche Aufgabe, auch ausreichend Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten zu schaffen, um nicht zuletzt einen Wegzug der örtlichen Bevölkerung zu vermeiden.

Deshalb möchte die Gemeinde Taufkirchen (Vils) durch Grundsatzbeschluss einen Leitfaden für ihre künftige Baulandpolitik im Gemeindegebiet festlegen. Dieser Leitfaden soll die Vorstellungen zur Siedlungsentwicklung, zur Bevölkerungsentwicklung und einheitliche Kriterien für die Wohnbaulandentwicklung enthalten. Die dem Baulandmodell zugrunde liegenden städtebaulichen Ziele und Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erarbeitet und definiert. Für die Baurechtschaffung durch Satzung (Bebauungsplan oder Ortsabrundungssatzung) kommen insbesondere die Bereiche Gutswiese II, Nördlich der Zugspitzstraße, Östlich der Kirchlerner Straße, Rahmenplanung von der Landessiedlung bis nach Vötting, Ausweisungen in den Gemeindeteilen Hubenstein, Granting und Geislbach sowie einzelne Nachverdichtungen im Ortszentrum in Betracht. Die jeweiligen Entwicklungsflächen stehen weitgehend im Privateigentum.

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) wird bei der Neuausweisung von Baugebieten oder bei einer wesentlichen Baurechtserhöhung in Bebauungsplangebieten und im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB künftig wie folgt vorgehen:

II. Verfahrensgrundsätze des Baulandmodells

1. Anwendungsvoraussetzungen

1.1

Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen durch die Gemeinde Taufkirchen (Vils) wird nur dann vorgenommen, wenn sich Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat / haben, dem vom

Gemeinderat am 25.06.2019 beschlossenen Baulandmodell mit den nachfolgenden Maßgaben (Ziffer 2. und 3.) zuzustimmen.

1.2

Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Es soll eine Gleichbehandlung aller Grundstücke in allen Gemeindeteilen der Gemeinde Taufkirchen (Vils) erfolgen.

1.3

Das Baulandmodell findet nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis für Wohnbaurechte durch gemeindliche Satzung (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB) oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB besteht.

1.4

Im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB wird das Baulandmodell grundsätzlich nicht angewandt. Besteht für Vorhaben im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen, insbesondere für eine wesentliche Baurechtsmehrung oder die Sicherung der Erschließung, ein Planerfordernis oder soll hierfür eine Befreiung von einem Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, findet das Baulandmodell mit den nachfolgenden Maßgaben (Ziffer 2. und 3.) jedoch Anwendung.

2. Grunderwerb durch die Gemeinde Taufkirchen (Vils)

2.1

Vor Beginn des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kauft die Gemeinde Taufkirchen (Vils) von den jeweiligen Eigentümern mindestens 30% der Flächen im potentiellen Plangebiet an, um die städtebaulichen Ziele des jeweiligen Plangebietes zu gewährleisten.

2.2

Mit dem Ankauf und dem späteren Verkauf der von der Gemeinde Taufkirchen (Vils) zu erwerbenden Flächen sollen die mit der Planung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB (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 Eigentumsbildung weiterer 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 etc.) sichergestellt werden. Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren / Satzungsverfahren deutlich gemacht.

2.3

Für den Fall, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der jeweiligen städtebaulichen Ziele (wie vorstehend Ziffer 2.2) selbst verpflichten (vgl. Ziffer 3.), kann die Gemeinde Taufkirchen (Vils) auf den Ankauf von Flächen im potentiellen Plangebiet verzichten.

2.4

Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs erfolgt kein vorheriger Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde Taufkirchen (Vils). Dies ist der Fall, wenn der künftige Planbereich eine Gesamtfläche von $\leq 1.500 \text{ m}^2$ umfasst oder wenn nur Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO von $\leq 500 \text{ m}^2$ oder ≤ 3 Wohneinheiten realisiert werden sollen.

2.5

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) bringt den von ihr erworbenen Anteil der Grundstücksflächen als Bruttobauland in eine spätere Grundstücksneuordnung ein. Nach Abzug der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen etc. i.S.d. § 55 Abs. 2 BauGB) wird im Zuge der Neuordnung (z.B. durch gesetzliche oder private Umlegung / Bodenordnung) den jeweiligen Eigentümern das im künftigen Baugebiet entstehende Bauland entsprechend dem jeweiligen Anspruch zugeteilt. Klargestellt wird, dass die Gemeinde Taufkirchen (Vils) ihren Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen ihres jeweiligen Flächenanteils im künftigen Plangebiet selbst zur Verfügung stellt.

2.6

Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) bezahlt beim Ankauf der zu überplanenden Flächen den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Der Kaufpreis für potentielle Bauflächen vor Durchführung der Bauleitplanung entspricht in der Regel dem Verkehrswert eines Bauerwartungslandes der unteren Stufe. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt durch einen von der Gemeinde Taufkirchen (Vils) beauftragten Sachverständigen.

3. Städtebauliche Bindungen

3.1

Weitere Voraussetzung für den Beginn eines Planverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde Taufkirchen (Vils) verpflichtet haben, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend ihrem jeweiligen

Anteil an den Bruttoflächen im Plangebiet zu tragen. Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen sowie Kosten eines erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

3.2

Die Planbegünstigten verpflichten sich ferner, in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB anteilig die Kosten und Aufwendungen für die durch die Baurechtschaffung verursachte kommunale Infrastruktur (Kita, Schule etc.) zu tragen.

3.3

Die Planbegünstigten tragen auch die Kosten der öffentlichen Erschließung (Straße, Kanal, Wasser) einschl. des 10%-Gemeindeanteils nach Erschließungsbeitragssatzung für ihr künftiges Bauland im Plangebiet, unabhängig davon, ob die Gemeinde Taufkirchen (Vils) die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt. Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) trägt im Übrigen die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für die von ihr erworbenen Flächen im künftigen Plangebiet selbst.

3.4

Im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten können zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele die jeweils relevanten städtebaulichen Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB, insbesondere Bauverpflichtungen, geregelt und gesichert werden. Verstöße gegen Bauverpflichtungen können durch Ankaufsrechte oder Vertragsstrafen zugunsten der Gemeinde Taufkirchen (Vils) gesichert werden.

3.5

Für den Fall, dass zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB kein Grunderwerb durch die Gemeinde Taufkirchen (Vils) erfolgt, sollen im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten soziale Wohnraumbindungen für mindestens 30% der maximal zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO im künftigen Baugebiet geregelt werden, insbesondere (alternativ)

- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau zu errichten,
- Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Gemeinde Taufkirchen (Vils) bei gefördertem oder begünstigtem Wohnraum,
- Mietpreisbindungen, insbesondere Vereinbarung einer befristeten Höchstmiete zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises,
- Veräußerungsbeschränkungen und Eigennutzungsverpflichtungen für eine bestimmte Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten mit maximal zulässigem und festgelegtem

Verkaufspreis bei der Errichtung von bezahlbarem Wohneigentum für die örtliche Bevölkerung,

- Vereinbarung vertraglicher Sicherungsmittel, insbesondere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Taufkirchen (Vils).

Die Regelungen werden im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgebotes (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) festgelegt.

3.6.

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Baulandmodell der Gemeinde Taufkirchen 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** dann Rechnung getragen wird, wenn dem Planbegünstigten mindestens 40% des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke verbleiben. Die Ermittlung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der planungsbedingten Bodenwertsteigerung. Dabei soll eine gutachterliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgen.

Taufkirchen (Vils), den 01.07.2019



Hofstetter, 1. Bürgermeister

