

# **Grundsatzbeschluss für die künftige Baulandpolitik in der Marktgemeinde Glonn**

## **I. Präambel**

Der Markt Glonn gehört aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt München, der vielfältigen Verkehrsanbindungen und des herausragenden Landschaftsbildes zu den attraktiven Regionen Bayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise deutlich ansteigen.

Es ist für die Marktgemeinde kaum möglich, geeignete Flächen für den Gemeinbedarf sowie zur Deckung des Wohnbedarfs zu sichern. Dies gilt insbesondere für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung. Zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bedarf es daher Regelungen, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende und sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung soll hier durch ein Baulandentwicklungsmodell der Marktgemeinde steuernd eingegriffen werden.

Deshalb legt der Markt Glonn durch Grundsatzbeschluss Leitlinien für seine künftige Baulandpolitik im Gemeindegebiet fest.

Die folgenden Leitlinien sollen künftig für die Schaffung von neuen Baurechten für Wohnbebauung im Markt Glonn gelten:

## **II. Leitlinien zur künftigen Baulandausweisung.**

### 1. Anwendungsvoraussetzungen

#### 1.1

Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen durch den Markt Glonn wird nur dann vorgenommen, wenn sich der / die Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat / haben, den vom Marktgemeinderat beschlossenen Leitlinien mit den nachfolgenden Maßgaben (Ziffer 4. und 5.) 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 des Marktes Glonn erfolgen.

### 1.3

Die Leitlinien finden Anwendung bei allen Bauleitplanungen und sonstigen Satzungsverfahren (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 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 BauGB oder ein Planungserfordernis, werden die Leitlinien ebenfalls angewendet.

## 2. Vertragliche Umsetzung

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

## 3. Ausnahmen

Der Markt Glonn kann bei der Veräußerung eigener kommunaler Grundstücke über die nachfolgenden Leitlinien hinausgehende Zielsetzungen verfolgen (z.B. Gestaltungsvorgaben, Energiekonzept, Anteil und Lage von gebundenem bzw. gefördertem Wohnungsbau, Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Konzeptauswahlverfahren etc.).

Ausnahmen von den Leitlinien bedürfen eines Beschlusses des Marktgemeinderats.

## 4. Kommunaler Grunderwerb

### 4.1

Vor Beginn eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans, zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kauft der Markt Glonn von den jeweiligen Eigentümern mindestens 50 % der Flächen oder Miteigentumsanteile im potentiellen Plangebiet an, um die städtebaulichen Ziele des jeweiligen Plangebietes zu gewährleisten.

### 4.2

Mit dem Ankauf und dem späteren Verkauf der vom Markt Glonn zu erwerbenden Flächen sollen die mit der Planung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB in der jeweils geltenden Fassung 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 Eigentumsbildung 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, Herstellung von Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen etc.).

#### 4.3

Für den Fall, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der jeweiligen städtebaulichen Ziele (wie vorstehend Ziffer 4.2) selbst verpflichten (vgl. Ziffer 5.), kann der Markt Glonn auf den Ankauf von Flächen im potentiellen Plangebiet verzichten.

#### 4.4

Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs entscheidet der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen, ob ein vorheriger Ankauf von Grundstücken durch den Markt Glonn erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn der künftige Planbereich  $\leq 1.000 \text{ m}^2$  beträgt oder im künftigen Planbereich neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung mit einer Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO (i.d.F. von 2017) von  $\leq 200 \text{ m}^2$  geschaffen werden soll. Für den Fall, dass kein Ankauf erfolgt, werden die jeweiligen städtebaulichen Ziele (wie vorstehend Ziffer 4.2) in einem städtebaulichen Vertrag mit den jeweiligen Planbegünstigten (vgl. Ziffer 5.) gesichert.

#### 4.5

Sollte im künftigen Planbereich eine Grundstücksneuordnung erforderlich werden, bringt der Markt Glonn den von ihm erworbenen Flächenanteil oder Miteigentumsanteil der Grundstücksflächen als Bruttobauland in die Bodenordnung ein. Die Aufteilung des künftigen Nettobaulandes nach der Baurechtschaffung erfolgt im Einvernehmen zwischen dem Markt Glonn und den Grundstückseigentümern im Rahmen einer privaten Bodenordnung oder einer Umliegung nach §§ 45 ff. BauGB. Die im künftigen Baugebiet 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 der Markt Glonn im künftigen Baugebiet seinen Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen seines 50 %-igen Flächenanteils selbst zur Verfügung stellt. Nach Abzug der öffentlichen Flächen wird im Zuge der Bodenneuordnung den jeweiligen Eigentümern das im künftigen Baugebiet entstehende Nettobauland entsprechend dem jeweiligen Anspruch zugeteilt.

#### 4.6

Der Markt Glonn bezahlt beim Erwerb der 50 %-Fläche den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt durch einen vom Markt Glonn beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Ebersberg.

### 5. Abschluss städtebaulicher Verträge

#### 5.1

Weitere Voraussetzung für den Beginn eines Bebauungsplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gegenüber dem Markt Glonn verpflichtet haben, die Kosten der städtebau-

lichen Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Flächen- oder Wertanteile im künftigen Plangebiet zu tragen.

Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Rechtsberatungskosten sowie Kosten erforderlicher naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

#### 5.2

Die Planbegünstigten übernehmen für ihre jeweiligen Baurechte im künftigen Plangebiet auch die Kosten der öffentlichen Erschließung (Straße, Kanal, Wasser) einschl. des 10 %-Gemeindeanteils nach Erschließungsbeitragssatzung für ihr künftiges Bauland im Plangebiet, unabhängig davon, ob der Markt Glonn die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.

#### 5.3

Der Markt Glonn trägt im Übrigen die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für die von ihm erworbenen Flächen im künftigen Plangebiet selbst.

#### 5.4

In städtebaulichen Verträgen mit den Planbegünstigten werden die mit der Bauleitplanung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB gesichert (z.B. Regelungen zur Gebäudegestaltung, Freiflächen- und Grünflächengestaltung, Immissionsschutz, Mehrgenerationenwohnen, energetische Vorgaben, Maßnahmen zum Klimaschutz etc.).

Die Planbegünstigten müssen sich insbesondere auch verpflichten, neu ausgewiesene Bauflächen innerhalb angemessener Frist (in der Regel innerhalb von 5 Jahren) zu bebauen (Bauverpflichtungen). Verstöße gegen Bauverpflichtungen können durch Ankaufsrechte oder Vertragsstrafen zugunsten des Marktes Glonn gesichert werden.

#### 5.5

Für den Fall, dass aufgrund der Ermessensentscheidung des Marktes Glonn zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB kein Grunderwerb durch den Markt Glonn erfolgt, werden in städtebaulichen Verträgen mit den Planbegünstigten soziale Wohnraumbindungen für mindestens 60 % der maximal zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO im künftigen Baugebiet geregelt, insbesondere (alternativ)

- Veräußerungsbeschränkungen für einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohneinheiten mit festgelegtem (begünstigtem) Verkaufspreis für die örtliche Bevölkerung oder Eigennutzungsverpflichtungen („Einheimischenbindung“),
- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten oder begünstigten Wohnungsbau zu errichten,
- Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte des Marktes Glonn bei gefördertem oder begünstigtem Wohnraum,

- Mietpreisbindungen, insbesondere Vereinbarung einer befristeten Höchstmiete zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises,
- vertragliche Sicherung der Zielbindungen, insbesondere durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten des Marktes Glonn.

Die Regelungen werden im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung der rechtlichen Schranken (Ziffer 6.) festgelegt.

## 6. Rechtliche Schranken, Angemessenheit

### 6.1

Die Planungshoheit für die Bauleitplanung liegt ausschließlich beim Markt Glonn. Es besteht kein Anspruch der Planbegünstigten auf Einleitung, auf Durchführung oder auf Abschluss eines Bauleitplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Planungshoheit des Marktes Glonn wird durch die vorliegenden Leitlinien nicht eingeschränkt.

### 6.2

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Baulandmodell des Marktes Glonn 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. Allgemein wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit in der Regel dann Rechnung getragen wird, wenn den Planbegünstigten mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der dem Eigentümer im Plangebiet jeweils verbleibenden Flächen als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschl. eines angemessenen Ansatzes 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.

### 6.3

Über die Verwendung der vom Markt Glonn jeweils erworbenen Grundstücksflächen oder über die jeweiligen vertraglichen Bindungen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele entscheidet der Marktgemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen. In die Entscheidung sollen die Lage, der Ort und die Größe des jeweiligen Plangebiets sowie der aktuelle bzw. zukünftige Bedarf mit einfließen. Der Markt Glonn wird die von ihm 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.

## 7. Verfahrensablauf

### *7.1 Städtebauliche Grundvereinbarung*

Vor Beginn einer städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planbegünstigten eine städtebauliche Grundvereinbarung, in der die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen (Ziffer 5.1) und eine Zustimmung der Planbegünstigten zur Anwendung der Leitlinien geregelt ist. Der Abschluss der städtebaulichen Grundvereinbarung ist Voraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sowie auch für die Einleitung eines notwendigen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans oder für sonstige Satzungsverfahren.

### *7.2 Verträge für den kommunalen Grunderwerb*

Vor den Einleitungsbeschlüssen für ein Satzungsverfahren (vgl. Ziffer 4.) schließt der Markt Glonn mit den 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 (vgl. Ziffer 5.6).

### *7.3 Städtebauliche Verträge*

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung werden städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausgehandelt. Diese enthalten detaillierte Regelungen zu den städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere naturschutzrechtlicher Ausgleich, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Erschließung, Bauverpflichtungen und städtebauliche Zielbindungen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Regel nur durchgeführt, wenn die Verträge vom Planungsbegünstigten und dem Markt Glonn abgestimmt sind. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt.