

# Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und Wohnraumförderung In Gauting

## **Art. 1 Erfordernis**

1. Durch die stetig steigenden Bodenpreise und die damit einhergehende Steigerung der Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt wird es für Personen mit unterdurchschnittlichem Einkommen zunehmend schwierig, bezahlbaren Wohnraum in unserer Gemeinde zu finden. Durch die Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung und der Steuerung der Bodennutzung soll im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 sowie ggf. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauBG eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur gefördert sowie Folgekosten, die durch neues Baurecht entstehen, geregelt werden.
2. Die nachfolgenden Regelungen finden daher im gesamten Gemeindegebiet Anwendung, um eine Gleichbehandlung aller Eigentümer zu gewährleisten, denen neues oder erhöhtes Baurecht durch gemeindliche Planungen zu Gute kommt.

## **Art. 2 Grundsätze**

1. Sofern gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind die rechtlichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der konkreten Planungsabsichten im Sinne der Richtlinie zu prüfen. Insbesondere sind folgende Prüfkriterien anzuwenden:
  - Bestehen einer städtebaulichen Rechtfertigung
  - Wohnraumförderung unter Berücksichtigung von Einkommensgrenzen durch gefördertem Mietwohnungsbau
  - Übernahme der Folgekosten von Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Kindertagesstätten, Schulen) und sonstiger Leistungen (Insbes. Planungskosten/Gutachten; Erschließungskosten; naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen; Beseitigung von Altlasten und Abbrucharbeiten; Abtretung von Flächen für öffentliche Nutzungen)
  - Bestehen eines Sachzusammenhangs
  - Angemessenheit der Leistungen
  - Prinzip der Gleichbehandlung
2. Sollten nach Prüfung gemäß Abs. 1 Spiegelstrich 2 verschiedene Formen der Bodennutzung möglich sein, so ist eine Festlegung insbesondere anhand der städtebaulichen Einordnung des Plangebiets und des Bedarfes an Wohnraum bestimmter Bevölkerungsgruppen zu treffen. Hierbei wird Geschoßwohnungsbau vorgezogen, um geringeren Flächenverbrauch zu erzielen sowie alternative Wohnformen wie betreute Wohnanlagen und generationenübergreifendes Wohnen in den verschiedenen Quartieren der Gemeinde Gauting.
3. Im Einzelfall kann die Gemeinde von der Anwendung der Richtlinie absehen, wenn der Umfang der zu leistenden Verpflichtungen untergeordnet ist und den

notwendigen Verwaltungsaufwand deutlich übersteigt (in der Regel bei Grundstücken unter 2.000 m<sup>2</sup> bei einem Eigentümer). Bei Vorhaben, die der Daseinsvorsorge (z.B. Stadtwerke, Bauhof, Wasser & Abwasser, Polizei, Feuerwehr) und gemeinnützigen sozialen und kulturellen Zwecken (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Altenpflege, Spielplätzen, Sportstätten, Theater, Kino) dienen, findet die Richtlinie keine Anwendung.

### **Art. 3 Leistungsumfang**

1. Als Maßstab für die zu erbringende Leistung gemäß Art. 2 sollen in der Regel 45 Prozent der zu erwartenden Bodenwertsteigerung in Ansatz gebracht werden.
2. Als Bodenwertsteigerungen sind alle Planungen anzusehen, die Außenbereich in Bauland umwandeln – Ausnahme zulässige Vorhaben nach § 35 BauGB – sowie Baurechtsmehrungen durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, durch den Art oder Maß baulicher Nutzung festgelegt werden, die eine Bodenwertsteigerung zur Folge haben (z.B. Umwandlung von Gewerbegebiet in Wohngebiet, umfangreicheres Baurecht).
3. Die Leistungen gemäß Art. 2 Abs. 1 Spiegelstrich 3 sind im Planungsgebiet selbst zu erfüllen.

### **Art. 4 Leistungsverpflichtete**

Die Leistungen sind grundsätzlich von den Eigentümern der zu überplanenden Flächen zu erbringen. Auf Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die Erwerber verpflichtet werden. Die Gemeinde wird in ihrem Grundbesitz privaten Eigentümern gleichgestellt.

### **Art. 5 Verfahren**

1. Bei Planungsabsichten, die eine Steuerung über eine Bauleitplanung erfordern, ist bei dem Leistungsverpflichteten vor Beginn des Verfahrens eine grundsätzliche Zustimmung zur Übernahme von städtebaulichen Bindungen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Spiegelstriche 2 und 3 einzuholen.
2. Entsprechend des Fortschritts der Prüfung gemäß Art. 2 sind weitere Vereinbarungen in Form von städtebaulichen Verträgen abzuschließen. Dabei können Maßnahmen der privaten Bodenordnung oder gesetzliche Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauBG zur Anwendung kommen.

Gemeinderatsbeschluss vom.....2015

Dr. Brigitte Kössinger

1. Bürgermeisterin