

**Richtlinie**  
**zur sozialgerechten Wohnraumförderung**  
**auf der Grundlage einer**  
**sozialgerechten Bodennutzung in der Gemeinde Gauting**

**1. Präambel**

- 1.1 Die Gemeinde Gauting, in unmittelbarem Umfeld der Landeshauptstadt München gelegen, sieht sich einer besonders hohen Nachfrage nach für Bürger bezahlbarem Wohnraum ausgesetzt. Gerade durch die in den vergangenen Jahren stetig steigenden Bodenpreise und die damit einhergehende Steigerung der Miet- und Kaufpreise am Wohnungsmarkt wird es für Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen zunehmend schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Zur Erhaltung und Stärkung einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur ist es ein städtebauliches Ziel der Gemeinde, im Rahmen der Ausweisung neuen Wohnbaulands durch bauleitplanerische Festsetzungen und städtebauliche Verträge sicherzustellen, dass ein Anteil der entstehenden Geschossfläche einer Sozialbindung dergestalt unterliegt, dass Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen ausreichend Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt werden können.
- 1.2 Diese Richtlinie gestaltet die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels näher aus, um für die Betroffenen von bauleitplanerischen Festsetzungen und städtebaulichen Verträgen einen nachvollziehbaren Rahmen zu schaffen und Gleichbehandlung und Transparenz sicher zu stellen.

Die Richtlinie dient auch dazu, den Rahmen städtebaulicher Vereinbarungen für eine Kostenübernahme der Planungs- und Realisierungskosten der Baugebiete durch die Eigentümer der überplanten Flächen bzw. deren Erwerber (jeweils nachfolgend sowohl in der Einzahl wie in der Mehrzahl als Planungsbegünstigter bezeichnet) festzulegen. Dies soll für die Neuausweisung von Baugebieten, die zumindest auch dem Wohnen dienen, als auch bei Änderung gewerblichen bzw. industriellen Baurechts hin zu Wohnbaurecht gelten.

Für eine Nachverdichtung bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB oder durch Bebauungspläne soll vorliegende Richtlinie nicht zur Anwendung kommen. Die Richtlinie findet darüber hinaus keine Anwendung für eine geringfügige Ausweisung

zusätzlichen Wohnbaulands, wenn dieses maximal 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnnutzung zum Gegenstand hat und die berechnete Erwartung besteht, dass dieses Wohnbaurecht zur Eigennutzung des Planungsbegünstigten dient.

- 1.3 Zur Umsetzung vorstehender städtebaulicher Ziele sind im Rahmen zukünftiger Baulandausweisung, die zumindest auch eine Wohnnutzung ermöglicht, die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze anzuwenden; Baulandausweisung in diesem Sinn liegt nicht vor, soweit bereits Baurecht für Wohnnutzung oder wenn im Rahmen bestehenden Baurechts ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht.

## **2. Grundsätze**

Erfolgt durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans oder anderer städtebaulicher Satzungen eine planungsbedingte Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang, wird die Einleitung eines bauleitplanerischen Verfahrens erst dann vorgenommen, wenn sich der Planungsbegünstigte zu folgenden Regelungen verpflichtet:

- 2.1 Umsetzung der Bebauung innerhalb eines angemessenen Zeitraums (Durchführungsverpflichtung)
- 2.2 Zustimmung zur Anwendung dieser Richtlinie
- 2.3 Übernahme der durch die Planung ausgelösten Kosten und Lasten

Die Richtlinie findet auch bei Änderung gewerblichen bzw. industriellen Baurechts zugunsten einer höherwertigen Nutzung Anwendung.

## **3. Adressaten**

Der Richtlinie unterworfen sind alle Planungsbegünstigten. Gemeindlicher Grundbesitz wird dieser Richtlinie nach gleichen Maßstäben unterworfen.

## **4. Kostentragung**

Der Planungsbegünstigte soll sich auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages verpflichten, die im Zusammenhang mit der Überplanung der Gemeinde entstehenden Kosten und sonstigen Aufwendungen zu erstatten. Der Grundsatz der Angemessenheit und des Sachzusammenhangs ist dabei zu beachten.

Im Einzelnen soll grundsätzlich für folgende Maßnahmen und Kosten, soweit sie jeweils Voraussetzung oder ursächliche Folge der geplanten Vorhaben sind, im Städtebaulichen Vertrag die Übernahme durch den Planungsbegünstigten vereinbart werden:

- Unentgeltliche und kostenfreie Abtretung der im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsflächen einschließlich Grünflächen, Immissionsschutzeinrichtungen, Verkehrsflächen etc. sowie der für den naturschutzfachlichen Ausgleich

erforderlichen Flächen, soweit diese nicht beim Planungsbegünstigten verbleiben sollen. Etwaiger Erwerbsaufwand der Gemeinde ist zu erstatten.

- Herstellungskosten der Erschließungsmaßnahmen.
- Herstellungskosten der sozialen Infrastruktur z.B. Kindergarten, Schule etc.
- Kosten der Planungsverfahren inkl. eventueller Wettbewerbskosten, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit, Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte, Kosten für Gutachten, Umlegungskosten, rechtliche Beratungskosten.
- Verzicht auf etwaige Haftungs- und Entschädigungsansprüche.
- Festlegung von Einkommensgrenzen (vom Gemeinderat zu konkretisieren, z.B. entsprechend § 9 Abs. 2 WoFG, München-Modell: 30 % Überschreitung bei Mietwohnungsbau, 60 % Überschreitung bei Eigentumswohnungen)

## **5. Sozialbindung**

Der Planungsbegünstigte ist verpflichtet, mindestens (30 %) des neu geschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist, einer Sozialbindung durch städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu unterwerfen. Diese Sozialbindung kann durch förderfähige Eigentumswohnungen oder durch geförderten Mietwohnungsbau nach den Grundsätzen der einkommensorientierten Förderung (EOF) erfolgen. Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie ist anzustreben, dass mindestens 50 % der Sozialbindung durch geförderten Mietwohnungsbau realisiert wird.

## **6. Grundsatz der Angemessenheit**

Die dem Planungsbegünstigten gemäß den vorstehenden Regelungen auferlegten Verpflichtungen müssen dem Grundsatz der Angemessenheit genügen. Dem wird in der Regel Rechnung getragen, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens (50 %) des planungsbedingten Wertzuwachses seiner überplanten Grundstücke verbleibt. Dem Planungsbegünstigten obliegt es, seine wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass die angenommene (50-%ige) Belastungsgrenze durch die Übernahme der oben genannten Verpflichtungen (Ziffern 1. bis 4. der Richtlinie) die Belastungsgrenze überschritten wird. In diesem Fall müssen die Verpflichtungen angemessen reduziert werden. Eine Entscheidung darüber trifft der Gemeinderat.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Bodenwertsteigerung wird der Anfangswert als Bodenwert der Grundstücke im Planungsgebiet vor Überplanung und deren Endwert nach Überplanung ermittelt. Dies erfolgt in der Regel durch die Einholung eines Gutachtens.

Die Ermittlung der entsprechenden Wertverhältnisse erfolgt zeitlich unmittelbar vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses. Nachträglich eintretende Wertveränderungen werden nicht mehr berücksichtigt.

## **7.      Verfahrensablauf**

- 7.1      Bei bestehenden Planungsvorstellungen eines Planungsbegünstigten für ein bestimmtes Gebiet erfolgt eine Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) erst, wenn sich der Planungsbegünstigte im Rahmen eines städtebaulichen Vorvertrages verpflichtet hat, die entstehenden Planungskosten (vgl. oben Ziff. 2.3) zu übernehmen und der Anwendung vorstehender Richtlinie zuzustimmen.
- 7.2      In dem danach abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag werden die konkret durch das Planungsvorhaben ausgelösten Lasten und die Sozialbindung entsprechend vorstehender Regelungen in Ziffern 3. bis 5. festgelegt. Diese vertragliche Bindung erfolgt in der Regel vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Einleitung des bauleitplanerischen Verfahrens.

Ergänzende vertragliche Regelungen sind zu treffen, wenn im Rahmen vorstehenden Städtebaulichen Vertrages noch keine abschließende Konkretisierung der Leistungsverpflichtungen getroffen werden konnte.

## **8.      Zustimmung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat hat diese Richtlinie mit Beschluss vom ..... beschlossen.

Gauting, den .....

---

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin