



Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Markt Peißenberg

1. Anlass

Im Markt Peißenberg herrscht eine große Nachfrage nach insbesondere bezahlbarem Wohnraum.

Es ist städtebauliche Aufgabe des Marktes, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen und dabei für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen. Dabei sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die der einheimischen Bevölkerung, zu sichern.

Bereits bisher hat der Markt von den Instrumenten des städtebaulichen Vertrags zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums insbesondere für Einheimische und weiterer städtebaulicher Bindungen Gebrauch gemacht. Diese Anwendungspraxis soll in einem Grundsatzbeschluss zusammengefasst und dokumentiert werden. Dieser dient als Leitlinie für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Bauleitplanung.

Der Markt fühlt sich dabei den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum unter Einbeziehung von Konversionsflächen verpflichtet.

2. Grundsatzbeschluss

Bei der Neuausweisung von Bauland und einer baulichen Nachverdichtung, die über das bestehende Baurecht (Bebauungsplan, Innenbereich) hinausgeht, wird der Markt nur dann neues Baurecht schaffen, wenn sichergestellt ist, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung rechtlich gesichert ist.

Vorrangig strebt der Markt dies durch den Erwerb von Teilflächen des überplanten Gebiets an (sog. Zwischenerwerb). Es kommt in Ausnahmefällen aber auch ein Abschluss städtebaulicher Verträge ohne Zwischenerwerb in Betracht, insbesondere in Fällen einer Nachverdichtung bei bereits bestehendem Baurecht (Bebauungsplan, Innenbereich).

In Innenbereichslagen kann ergänzend dazu zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums die Aufstellung eines sog. sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB) in Betracht kommen (Baurecht nach § 34 BauGB).

3. Eckdaten

- 3.1 Ein Zwischenerwerb oder vertragliche Bindungen sollen vereinbart werden, wenn im gesamten Geltungsbereich – unabhängig davon, ob Geschosswohnungsbau, Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser geplant wird – mehr als 500 m² zusätzliche Geschossfläche Wohnen entstehen sollen. Hierbei wird nur die Neuentstehung von Wohngeschossflächen (ohne Berücksichtigung eines Altbestandes) angerechnet (z. B. bauliche Nachverdichtung).

Der Zwischenerwerb bezieht sich auf mindestens 50 % der überplanten Grundstücksfläche. Der Zwischenerwerb erfolgt zu einem angemessenen, in der Regel durch Gutachten ermittelten Erwerbspreis.

- 3.2 Mindestens 1/3 der (neu) entstehenden Geschossfläche für eine Wohnnutzung sollen für bezahlbaren Wohnraum gebunden werden. Bei einem Zwischenerwerb wird dies auf der Erwerbsfläche umgesetzt. Dazu kommt insbesondere geförderter Wohnungsbau im Sinne der Förderrichtlinien des Freistaats Bayern zu EOF (Einkommensorientierte Förderung) in Betracht. Auch sonstige Formen bezahlbaren Wohnraums, wie z. B. Eigentumswohnungen im Einheimischenmodell, Mietpreisbindungen, Belegungsrechte zugunsten des Marktes, kommen dafür in Betracht. Sie werden von dem Markt bezogen auf das jeweilige Plangebiet festgelegt. Dabei wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil an Mietwohnungen zu erreichen.
- 3.3 Im Rahmen städtebaulicher Verträge ist die Übernahme der Planungs- und Entwicklungskosten, der Erschließungskosten und möglicher Folgekosten (diese auf der Grundlage eines Folgekostengesamtkonzepts) zu regeln.
- 3.4 Neu geschaffenes Baurecht ist grundsätzlich durch eine vertraglich zu vereinbarende Baupflicht zugunsten des Marktes zu sichern. Diese wird durch ein Ankaufsrecht, gesichert durch eine Auflassungsvormerkung, zum Verkehrswert gesichert. Dabei ist zu regeln, dass das Ankaufsrecht des Marktes auch zugunsten eines Dritten ausgeübt werden kann, der sich vertraglich zur Umsetzung des Baurechts verpflichtet.

4. Verfahrensrechtliche Umsetzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses wird folgende Verfahrensweise festgelegt:

- 4.1 Der Zwischenerwerb erfolgt vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.
- 4.2 Städtebaulicher Vorvertrag zur Regelung der Kostenübernahme für die Planungs- und Entwicklungskosten sowie Festlegung der Eckdaten eines späteren städtebaulichen Vertrags insbesondere zu Baupflicht und der Form bezahlbaren Wohnraums.
- 4.3 Vor Satzungsbeschluss Abschluss eines weiteren städtebaulichen Vertrages zur Konkretisierung der in Ziff. 4.2 vereinbarten Eckdaten, Übernahme der Erschließung und gegebenenfalls von Folgekosten gem. Ziff. 3.3.

- 4.4 Im Rahmen eines Zwischenerwerbs kann eine Weitergabe der Flächen an Begünstigte auch im Erbbaurecht erfolgen.

Dieser Grundsatzbeschluss wurde vom Marktgemeinderat des Marktes Peißenberg in seiner öffentlichen Sitzung am 27.09.2023 beschlossen.

Peißenberg, den 28.09.2023



Frank Zellner, Erster Bürgermeister



(Siegel)