Der Vaterstettener Weg "sozial und gerecht"

Gesamtkonzept Baulandausweisung für Wohnbebauung

I. Ausgangslage und Anlass zur Erstellung des Grundsatzmodells

Durch die Attraktivität des südbayerischen Raums als Wirtschaftsstandort und für den Arbeitsmarkt sieht sich die Gemeinde Vaterstetten dem Bevölkerungsdruck aus dem Münchner Umland ausgesetzt. Auch in den 1960er und -70er Jahren gab es hier bereits einen verstärkten Siedlungsdruck auf die Gemeinde. Der "Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Vaterstetten bis 2034" (Heft 547) des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse auf. Dieser prognostiziert im Zeitraum 2014 bis 2034 für den Landkreis Ebersberg ein Bevölkerungswachstum von 17,5 %, für die Gemeinde Vaterstetten sogar eine Bevölkerungsveränderung von plus 17,9%. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung zeigen die statistischen Erhebungen eine Überalterung der Vaterstettener Bevölkerung: Im Vergleich zwischen 2014 und 2034 wird prognostiziert, dass sich der Anteil der 60 bis unter 75-Jährigen auf 32 % und der 75-Jährigen oder älter auf 20,7 % erhöhen wird. Das Durchschnittsalter der Vaterstettener Bevölkerung liegt 2034 laut der vorgenannten Prognose bei rd. 45,1 Jahren.

Der Bevölkerungsdruck aber auch die derzeitige Lage auf dem Finanzmarkt (günstige Zinsen) führen insgesamt zu einer Verknappung und Verteuerung von Wohnraum, der es für ortsansässige Familien nahezu unmöglich macht, bezahlbare Grundstücke oder Wohnraum im Gemeindegebiet zu erwerben. Vor allem Bürgerinnen und Bürger mit niedrigen und mittleren Einkommen haben keine Chancen auf dem hiesigen Immobilienmarkt, so dass die Eigentumsquote weiter rückläufig sein wird. Insbesondere für junge Menschen wird es schwierig, in der Gemeinde zu bleiben und nicht in den ländlichen Raum abzuwandern. Bezahlbarer Mietwohnraum (insb. kleine Wohnungen) für Auszubildende und Studenten fehlt.

Ortsansässige Gewerbebetriebe benötigen Erweiterungsflächen; aufgrund der Finanzlage wird angestrebt, Mietobjekte aufzugeben und in den eigenen Firmenstandort zu investieren. Auch eine Verlagerung von lärmintensiven Gewerbebetrieben aus dem Ortszentrum Vaterstetten ist mit Blick auf Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung ein wichtiges Ziel. Weiterhin ist die Schaffung einer gemischten Gewerbestruktur im Sinne der Wirtschaftsförderung von Interesse.

Aus dieser vorstehend geschilderten Bedarfssituation ergeben sich für die Gemeinde Vaterstetten in Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere folgende städtebaulichen Ziele, die durch Bauleitplanungen gesichert werden können:

- Sicherung der Wohnbedürfnisse im Gemeindegebiet,
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- Erhöhung der Eigentumsbildung,

- Sicherung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,
- Stärkung der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort.

Die Gemeinde ist aufgrund knapper Haushaltsmittel allein nicht in der Lage, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu realisieren. Die Beteiligung der planungsbegünstigten Eigentümer, Erwerber und Investoren an den Planungs- und Folgekosten zukünftiger Baulandentwicklungen ist deshalb erforderlich und gemäß § 11 BauGB auch zulässig.

Auch bisher schon schließt die Gemeinde bei bodenwertsteigernden Bauleitplanverfahren städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten ab. Diese wurden bisher individuell ausgehandelt, was oftmals langwierige Verhandlungsphasen zur Folge hat.

Ein Gesamtkonzept Baulandausweisung erleichtert durch festgelegte Verfahrensgrundsätze auf beiden Seiten die Vertragsverhandlungen, führt zu mehr Transparenz und Gleichbehandlung und lässt für die Gemeinde in Anbetracht ihrer städtebaulichen Ziele eine vorausschauende, bedarfsorientierte und nachhaltige Planung der sozialen und verkehrlichen Infrastrukturentwicklung zu. Für die Planungsbegünstigten bedeutet dies frühzeitige Planungssicherheit über die anfallenden Investitionskosten und lässt einen schnelleren Verfahrensablauf (und damit früheres Baurecht, sowie niedrigere Finanzierungskosten) erwarten.

II. Aufbau des Modells für Baulandausweisung für Wohnbebauung

1. Anwendungsbereich

Grundsätzlich können städtebauliche Verträge nur in Verbindung mit der Schaffung von Baurecht geschlossen werden. Hätte der Vertragspartner auch ohne Vertragsabschluss einen Anspruch auf Baugenehmigung, so wäre dieser unwirksam (§ 11 Abs. 2 BauGB). Zudem kann ein städtebaulicher Vertrag nur durch gegenseitige Vereinbarung zustande kommen, so dass ein solcher nur dann infrage kommt, wenn der Betroffene selbst an der Durchführung des Bauleitplanverfahren interessiert ist.

Die Verfahrensgrundsätze der Gemeinde Vaterstetten kommen demnach zur Anwendung bei der Überplanung (Nachverdichtung, Konversion) oder erstmaligen Ausweisung von Bauland nach § 30 BauGB, in der neues Baurecht geschaffen und eine Bodenwertsteigerung generiert wird. Dabei legt die Gemeinde Vaterstetten gemäß § 11 BauGB fest, dass Dritte die ursächlichen Kosten und Bindungen übernehmen müssen, die Voraussetzung und Folge des jeweiligen Planungsvorhabens sind. Dabei wird der Grundsatz der Angemessenheit der Lasten berücksichtigt.

Stichtag für die Einführung ist der 01.11.2017. Bebauungspläne, deren Aufstellungsbeschluss nach diesem Stichtag getroffen werden, unterliegen diesen Verfahrensgrundsätzen.

Dieses Modell soll nicht angewandt werden bei einer Überplanung in Bestandsgebieten, die mehrere Eigentümer betreffen und im Wesentlichen dem Erhalt des gartenstadtähnlichen Charakters im Gemeindegebiet dienen. Hier ist davon auszugehen, dass für das einzelne Grundstück lediglich eine moderate Nachverdichtung erfolgt, die den Anforderungen an moderne und familiengerechte Wohnbedürfnisse sowie den energetischen Richtlinien geschuldet ist, und von daher auch keine übermäßigen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Die Gemeinde sieht den notwendigen Planungsvorteil des Begünstigten zur Einwilligung in die Verfahrensgrundsätze hier nicht gegeben und verzichtet deshalb auf die Anwendung des Baulandmodells.

2. Verfahrensablauf und Verträge

Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans ist der Abschluss einer Planungskostenvereinbarung als Vorvertrag zum städtebaulichen Vertrag des Planungsbegünstigten. Planungsbegünstigter im Sinne dieses Grundsatzbeschlusses ist der von der Bauleitplanung begünstigte Grundstückseigentümer bzw. —erwerber mit gesicherter Erwerbsposition oder der durch die Bauleitplanung unmittelbar begünstigte Bauträger.

In der Planungskostenvereinbarung verpflichtet sich der Begünstigte, die Verfahrensgrundsätze der Gemeinde Vaterstetten anzuerkennen und die im Bauleitplanverfahren anfallenden Planungskosten zu übernehmen. Ein Anspruch auf Abschluss des Bauleitplanverfahrens ergibt sich jedoch weder durch die Planungskostenvereinbarung noch durch sonstige vertragliche Vereinbarungen.

Sobald die Planung ausreichend konkretisiert ist — in der Regel vor dem Billigungs - und Auslegungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bzw. spätestens vor dessen Auslegung - wird mit dem Planungsbegünstigten ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich der Begünstigte zur Übernahme der ursächlich durch die Planung entstehenden Folgekosten, daneben werden die sonstigen rechtlich notwendigen Bindungen zur Sicherung der gemeindlichen Ziele getroffen (s. Punkt 3). Gegenstand des städtebaulichen Vertrages ist auch der Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Auch nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages und Inkrafttreten des Bebauungsplanes können noch **Ausführungsvereinbarungen** notwendig sein (z.B. Messungsanerkennung/Auflassung, Übertragung von Teileigentum, Bestellung von Dienstbarkeiten).

3. Inhalt der Verpflichtungen

3.1. Planungs- und Gutachterkosten

Bereits in der Planungskostenvereinbarung verpflichtet sich der Planungsbegünstigte, alle Planungskosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung entstehen oder bereits entstanden sind. Darunter fallen beispielsweise auch im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde entstehende Kosten für die Rahmenplanung oder andere Voruntersuchungen. Ohne diese Vereinbarung kommt keine Bauleitplanung zustande. Die Planungskosten umfassen die Kosten für etwaige Wettbewerbe, die Honorare für die Städteplanung, die Grünordnungsplanung und Landschaftsplanung sowie die in Zusammenhang mit der Bauleitplanung notwendigen Gutachten und den Umweltbericht. Auch die

Kosten der Rechtsberatung sind zu übernehmen. Zur späteren Prüfung der Angemessenheit der Lasten sind auch die Kosten für die Wertermittlung der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke, die von der Gemeinde bei einem amtlichen Sachverständigen für die Wertermittlung beauftragt werden, vom Planungsbegünstigten zu übernehmen.

3.2 Soziale Infrastruktur

Der Gemeinde Vaterstetten als bevölkerungsmäßig stark wachsender Kommune fällt es zunehmend schwer, die durch den Bevölkerungszuwachs stetig steigende Zahl an Kinderbetreuungseinrichtungen anzubieten. Kernpunkt der Verpflichtungen bei Ausweisungen von Wohnbauland ist deshalb die Übernahme der ursächlich anfallenden Folgekosten für die soziale Infrastruktur (Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort, Grundschule). Auf Basis einer Bevölkerungsprognose, Vergleichs- und Erfahrungswerten sowie der Baukosten ergibt sich aus dem Bedarf abgeleitet ein nachvollziehbarer, transparenter Folgekostenanteil des ursächlich je m² Wohngeschossfläche ausgelösten Bedarfs für soziale Infrastruktur von derzeit 145,58 €/qm Geschossfläche für die Gemeinde Vaterstetten.

Vorrangig zur Abgeltung der Folgekostenanteile für die soziale Infrastruktur sollen die ursächlich benötigten Einrichtungen auch vom Begünstigten selbst hergestellt und der Gemeinde unentgeltlich und kostenlos im (Teil-) Eigentum übertragen werden. Eine Übertragung an die Gemeinde ist dann nicht erforderlich, wenn sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, die Einrichtung dem Betreiber unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Ein prognostizierbarer Bedarf an sozialer Infrastruktur wird nur durch Bebauungspläne ausgelöst, in denen der Gebietstyp eine Wohnnutzung regelmäßig zulässt (§§ 2 – 7 BauNVO). Für Gewerbegebiete oder sonstige Gebiete fällt daher grundsätzlich kein Folgekostenanteil für soziale Infrastruktur an.

3.3 Sozial stabile Bewohnerstrukturen und Eigentumsbildung

Der steigende Bodenpreis bereitet der Gemeinde Vaterstetten in ihrer Siedlungspolitik zunehmend Probleme, bezahlbaren Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten zu ermöglichen. Ein Grundsatz der Bauleitplanung, welcher im vorliegenden Gesamtkonzept besondere Beachtung finden soll, ist deshalb die Sicherung der Wohnbedürfnisse, die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Zu diesem Zweck strebt die Gemeinde bei Bauleitplanungen zur Wohnraumschaffung (s. Kapitel 3.3.) zu einem frühen Zeitpunkt an, vor Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans, 30 % des Planbereichs zum Zweck der einkommensorientierten Wohnraumförderung, eines EU-konformen Einheimischenmodells, eines genossenschaftlichen Modells und/oder zur Schaffung von Wohnraum mit Mietpreisbindung zu erwerben. Der Grunderwerb durch die Gemeinde hat den Vorteil, dass die Grundstücke langfristig für günstigen Wohnraum erhalten bleiben. Es ist auch der Erwerb von entsprechenden Miteigentumsanteilen an dem zu überplanenden Areal zu einem Drittel durch die Gemeinde möglich.

Die Auswahl des konkreten Modells für den geförderten bzw. vergünstigten Wohnungsbau bestimmt sich nach dem aktuellen Bedarf sowie der städtebaulichen Situation im Einzelfall.

Alternativ kann der Planungsbegünstigte zur Übernahme einer flächenbezogenen Bindung für den geförderten bzw. vergünstigten Wohnungsbau im Umfang von 30% der im späteren Bebauungsplan für Wohnnutzung festgesetzten Geschossfläche verpflichtet werden. Dies kann insbesondere dann der Fall sein,

wenn die Gemeinde angesichts haushaltsrechtlicher oder personeller Gegebenheiten selbst nicht in der Lage ist, den vergünstigten Wohnungsbau zu realisieren.

Verzichtet die Gemeinde auf den Flächenerwerb, hat sich der Planungsbegünstigte zur flächenbezogenen Bindung von vergünstigtem Wohnungsbau im Umfang von 30% der im späteren Bebauungsplan für Wohnnutzung festgesetzten Geschossfläche im städtebaulichen Vertrag zu verpflichten.

Für die Verpflichtung zur Übernahme sozialer Bindungen sind ein Mindestmaß neu bzw. zusätzlich entstehender Geschoßfläche Wohnen von 500 qm oder mindestens 3 Wohneinheiten maßgeblich.

3.4 Stärkung des Wirtschaftsstandortes und Sicherung von Arbeitsplätzen

Zur Stärkung einer gemischten Wirtschaftsstruktur, zur Ansiedlung von mittelständischem Gewerbe, zum Erhalt des ortsansässigen Gewerbes durch Schaffung von Erweiterungsflächen, zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung, zum Erhalt bzw. zur Schaffung von wohnortnaher Arbeitsplätze, zur Vermeidung innerörtlicher Verkehre, zur Festlegung einer branchenspezifischen Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder der Situierung eines Handwerkerhofes führt die Gemeinde Vaterstetten bei der Ausweisung von gewerblichen Bauland - ebenfalls vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan - den Zwischenerwerb von 30 % des Bruttobaulandes durch. Ziel sind insbesondere auch städtebauliche Gründe, da vereinzelt in Ortszentren bzw. im nachverdichteten Innenbereich lärmemittierende Betriebe existieren, die Konfliktpotential zur benachbarten Wohnbebauung aufweisen und die von daher nach Möglichkeit innerhalb des Gemeindegebietes verlagert werden sollen.

Der Grunderwerb bestimmt sich nach dem aktuellen Bedarf sowie der städtebaulichen Situation im Einzelfall. Kommt ein Grunderwerb in dem o.g. Umfang nicht oder nur teilweise in Betracht, werden vertragliche Bindungen zur Sicherung der im Einzelfall maßgeblichen Ziele vorgesehen.

3.5 Erschließung

Die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung und Grünflächen sowie die unentgeltliche und kostenlose Abtretung dieser Flächen an die Gemeinde sind ebenfalls Gegenstand dieses Baulandmodells. Zu den Erschließungsanlagen können nach diesen Grundsätzen auch etwa erforderliche Immissionsschutzanlagen zählen, die dem aktiven Lärmschutz dienen (z.B. Lärmschutzwände). Die Lasten der verkehrlichen und grünordnerischen Infrastruktur werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

3.6 Sonstige ursächliche Lasten

Auch die Bereitstellung, Herstellung und Pflege der ökologischen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind von den Planungsbegünstigten sicherzustellen. Auch die notwendige Ortsrandeingrünung und Dachbegrünungen sind zu leisten.

Insbesondere sollen auch energetische Aspekte gem. § 11 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB (z.B. Nutzung erneuerbarer Energien wie Anschluss an das gemeindliche Fernwärmenetz, Installation von Photovoltaikoder Solarthermieanlagen) Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall können auch sonstige Maßnahmen und Bindungen gefordert werden, soweit diese für das städtebauliche Konzept erforderlich und durch § 11 BauGB gedeckt sind.

3.7 Sicherung der Leistungen

Für die kostenrelevanten Lasten (z.B. Erschließung, Nachfolgelasten, Herstellung von Ausgleichsflächen) sind geeignete Sicherheiten (u.a. Bankbürgschaft, Hinterlegung von Barbeträgen) zu stellen.

Vertragliche Bindungen für die Umsetzung geförderten Wohnungsbaus sind entsprechend abzusichern. Auch die Sicherung schuldrechtlicher Verpflichtungen oder Bindungen durch die Einräumung unentgeltlicher und kostenloser Nutzungsrechte (z.B. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte, Ankaufsrechte, Unterlassung bestimmter Nutzungen) kann im Einzelfall notwendig sein.

Vaterstetten, den 21.09.2022

Leonhard Spitzauer erster Bürgermeister