

Leitfaden für die künftige Baulandpolitik in der Gemeinde Pastetten

- Grundsatzbeschluss -

I. Präambel

Die Gemeinde Pastetten hat im Zusammenhang mit der nachhaltigen Entwicklung ihres Gemeindegebiets und der damit verbundenen Schaffung neuer Baugebiete einen Leitfaden für ihre künftige Baulandpolitik im Gemeindegebiet festgelegt (nachfolgend „Pastettener Baulandmodell“).

Durch städtebauliche Planungen und eine darauf abgestimmte kommunale Liegenschaftspolitik möchte die Gemeinde Pastetten eine verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung der Gemeinde steuern. Dabei soll sichergestellt werden, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird und der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung erfolgen kann. Dieser Leitfaden regelt dabei die Grundbedingungen dafür, dass die Gemeinde Pastetten Baurecht durch städtebauliche Satzung (Bebauungsplan, Ortsabrundungssatzung, Außenbereichssatzung) schafft. Der Leitfaden wurde vom Gemeinderat in den Sitzungen am 13.10.2015 und 17.11.2020 beschlossen. Die dem Pastettener Baulandmodell zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele und die Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung werden von der Gemeinde Pastetten im Flächennutzungsplan bzw. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Die Gemeinde Pastetten wird bei der Neuausweisung von Baugebieten oder bei einer wesentlichen Baurechtsmehrung in Bebauungsplangebieten und im Innenbereich künftig wie folgt vorgehen:

II. Verfahrensgrundsätze des Pastetterer Baulandmodells

1. Anwendungsvoraussetzungen

1.1

Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen durch die Gemeinde Pastetten wird nur dann vorgenommen, wenn sich der / die Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat / haben, dem vom Gemeinderat beschlossenen Baulandmodell 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 der Gemeinde Pastetten erfolgen.

1.3

Das Pastetterer Baulandmodell findet Anwendung bei allen Bauleitplanungen und sonstigen Satzungsverfahren (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB oder Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB), die zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke und damit zu einer Wertsteigerung führen. Besteht für eine wesentliche Baurechtsmehrung im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen ein Planungserfordernis, werden die Grundsätze ebenfalls angewendet.

2. Vertragliche Umsetzung

Die Umsetzung der Grundsätze des Baulandmodells erfolgt über Grundstücksankaufsverträge mit städtebaulichen Zielbindungen, städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge (§ 11 BauGB) sowie Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) mit den jeweiligen Planbegünstigten.

3. Ausnahmen

Die Gemeinde Pastetten kann bei der Veräußerung eigener kommunaler Grundstücke über die nachfolgenden Grundsätze hinausgehende Zielsetzungen verfolgen (z.B. Festlegung eines höheren Anteils an gefördertem Wohnungsbau, Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Konzeptauswahlverfahren etc.).

Ausnahmen von den Grundsätzen des Baulandmodells bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderats.

4. Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde

4.1

Vor Beginn des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kauft die Gemeinde Pastetten 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 von der Gemeinde Pastetten zu erwerbenden Flächen sollen die mit der Planung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB (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 etc.) sichergestellt werden. Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren / Satzungsverfahren deutlich gemacht.

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 die Gemeinde Pastetten auf den Ankauf von Flächen im potentiellen Plangebiet verzichten.

4.4

Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs erfolgt kein vorheriger Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde Pastetten. Dies ist der Fall, wenn im künftigen Planbereich nur Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO von $\leq 500 \text{ m}^2$ oder ≤ 3 Wohneinheiten realisiert werden sollen.

4.5

Die Gemeinde Pastetten bringt den von ihr erworbenen Flächenanteil oder Miteigentumsanteil der Grundstücksflächen als Bruttobauland in eine spätere Grundstücksneuordnung ein. Die Aufteilung des künftigen Nettobaulandes nach der Baurechtschaffung erfolgt im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Pastetten und den Grundstückseigentümern im Rahmen einer privaten Bodenordnung oder einer Umlegung 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 die Gemeinde Pastetten im künftigen Baugebiet ihren Anteil an öffentlichen Flächen im Rahmen ihres 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

Die Gemeinde Pastetten bezahlt beim Erwerb der 50 %-Fläche den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Der Kaufpreis für potentielle Bauflächen vor Durchführung der Bauleitplanung entspricht in der Regel dem Verkehrswert eines Bauerwartungslandes der unteren Stufe. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt durch einen von der Gemeinde Pastetten beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Erding.

5. Abschluss städtebaulicher Verträge

5.1

Weitere Voraussetzung für den Beginn eines Planverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde Pastetten verpflichtet haben, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend ihrem jeweiligen Anteil an den Bruttoflächen im Plangebiet zu tragen. Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen sowie Kosten eines erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs oder etwaige Folgekosten.

5.2

Die Planbegünstigten tragen 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 die Gemeinde Pastetten die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt. Die Gemeinde Pastetten trägt im Übrigen die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für die von ihr erworbenen Flächen im künftigen Plangebiet selbst.

5.3

Im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten können zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele die jeweils relevanten städtebaulichen Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB, insbesondere Bauverpflichtungen, geregelt und gesichert werden. Verstöße gegen Bauverpflichtungen können durch Ankaufsrechte oder Vertragsstrafen zugunsten der Gemeinde Pastetten gesichert werden.

5.4

Für den Fall, dass zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB kein Grunderwerb durch die Gemeinde Pastetten erfolgt, sollen im städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten soziale Wohnraumbindungen für mindestens 50 % der maximal zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO im künftigen Baugebiet geregelt werden, insbesondere (alternativ)

- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau zu errichten,
- Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Gemeinde Pastetten bei gefördertem oder begünstigtem Wohnraum,
- Mietpreisbindungen, insbesondere Vereinbarung einer befristeten Höchstmiete zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises,
- Veräußerungsbeschränkungen und Eigennutzungsverpflichtungen für eine bestimmte Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten mit maximal zulässigem und festgelegtem Verkaufspreis bei der Errichtung von bezahlbarem Wohneigentum für die örtliche Bevölkerung,
- Vereinbarung vertraglicher Sicherungsmittel, insbesondere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Pastetten.

Die Regelungen werden im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgebotes (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) festgelegt.

6. Rechtliche Schranken, Angemessenheit

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Baulandmodell der Gemeinde Pastetten 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 dann Rechnung getragen wird, wenn den Planbegünstigten mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke 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 eine gutachterliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgen.

Den Planbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen, dass die angenommene 40 %-ige Belastungsgrenze durch die Übernahme der vorgenannten Verpflichtungen gemäß Ziffer 5. überschritten wird. In diesem Fall werden die Verpflichtungen angemessen reduziert.

7. Verfahrensablauf

7.1 Städtebauliche Grundvereinbarung

Vor Beginn der jeweiligen städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planungsbegünstigten (Grundstückseigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte) 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 Grundsätze des Baulandmodells 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 Kaufvertrag für den kommunalen Grunderwerb

Vor den Einleitungsbeschlüssen für ein Satzungsverfahren schließt die Gemeinde Pastetten mit den Planbegünstigten in der Regel notarielle Verträge zum Ankauf von 50 % der Flächen oder Miteigentumsanteile im potentiellen Plangebiet, sofern die Bindung der jeweiligen städtebaulichen Ziele der Baurechtsschaffung nicht in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

7.3 Städtebaulicher Vertrag

Nach den Einleitungsbeschlüssen wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag oder Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgehandelt. Dieser enthält ergänzende Regelungen zu den städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere naturschutzrechtlicher Ausgleich, Erschließung, Bauverpflichtungen und städtebauliche Zielbindungen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wird nur durchgeführt, wenn der Vertrag vom Planungsbegünstigten und der Gemeinde Pastetten abgestimmt ist. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt.