



Bekanntmachung

des Grundsatzbeschlusses der Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung der Gemeinde Seeshaupt

Die Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung der Gemeinde Seeshaupt können im Rathaus der Gemeinde Seeshaupt, Zimmer 7, Weilheimer Str. 1-3, während folgender Zeiten

Montag bis Freitag 8 - 12 Uhr, Donnerstag auch 15 - 18 Uhr

von 16.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022 eingesehen werden.

Seeshaupt, 13.05.2022


Fritz Eggold
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

An den Amtstafeln der Gemeinde Seeshaupt

angeheftet am:	16.05.2022
abgenommen am:	01.07.2022
für die Richtigkeit:	_____

Grundsatzbeschluss der Gemeinde Seeshaupt

- Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung -

I. Präambel

In der Gemeinde Seeshaupt herrscht aufgrund des starken Siedlungsdruckes im Ballungsraum München eine große Nachfrage nach Wohnraum. Aufgrund der Lage in einem einzigartigen Naturraum, der Nähe zu den Alpen sowie zur Landeshauptstadt München und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über Straße und Bahn ist mit einem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbauland zu rechnen. Durch städtebauliche Planungen und eine darauf abgestimmte kommunale Liegenschaftspolitik möchte die Gemeinde Seeshaupt jedoch eine verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung der Gemeinde steuern. Dabei soll insbesondere sichergestellt werden, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird, der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung erfolgen kann, um nicht zuletzt einen Wegzug der örtlichen Bevölkerung zu vermeiden. Eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die langfristige Attraktivität der Gemeinde Seeshaupt von zentraler Bedeutung.

Eine Ausweisung von Wohnbauland kann nur dann erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist. Bei der städtebaulichen Entwicklung sollen dabei zuerst innerörtliche Gebäude- und Flächenpotentiale berücksichtigt werden, bevor eine Siedlungsentwicklung an den Siedlungsrändern erfolgt („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Die Bereitstellung von Wohnbauland ist für die Gemeinde Seeshaupt zudem mit erheblichen Kosten und Folgekosten verbunden. Hierzu zählen insbesondere die Planungs- und Erschließungskosten, die Kosten der Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen sowie Kosten für die soziale Infrastruktur, wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen.

Die folgenden Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung sollen künftig für die Schaffung von neuen Baurechten für Wohnbebauung in der Gemeinde Seeshaupt gelten:

II. Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung

1. Anwendungsvoraussetzungen

1.1

Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen durch die Gemeinde Seeshaupt wird nur dann vorgenommen, wenn sich der / die Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat / haben, den

von der Gemeinde Seeshaupt beschlossenen Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung 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 Seeshaupt erfolgen.

1.3

Die Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung finden Anwendung bei allen Bauleitplanungen und sonstigen Satzungsverfahren (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB), die zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke führen. Besteht für eine wesentliche Baurechtsmehrung im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen die Notwendigkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB oder ein Planungserfordernis, werden die Leitlinien ebenfalls angewendet.

2. Vertragliche Umsetzung

Die Umsetzung der Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung erfolgt über Grundstückskaufverträge mit städtebaulichen Zielbindungen, Erbbaurechtsverträge, städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge (§ 11 BauGB) sowie Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) mit den jeweiligen Planbegünstigten.

3. Ausnahmen

Die Gemeinde Seeshaupt kann bei der Veräußerung eigener kommunaler Grundstücke über die nachfolgenden Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung hinausgehende Zielsetzungen verfolgen (z.B. Festlegung eines höheren Anteils an gefördertem Wohnungsbau, Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Beteiligung an Wohnungsbaugenossenschaften, Konzeptauswahlverfahren, Vergabe von Erbbaurechten etc.).

Ausnahmen von den Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderats.

4. Kommunalen Grunderwerb

4.1

Flächen im Außenbereich sollen grundsätzlich nur noch dann als Bauland für Wohnbebauung ausgewiesen werden, wenn der oder die Grundstückseigentümer vor der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB jeweils mindestens

50 % der Flächen oder Miteigentumsanteile seines Grundstücks im potentiellen Plangebiet an die Gemeinde Seeshaupt verkauft.

4.2

Soll neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans geschaffen werden (Umwidmung, Nachverdichtung), entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob insoweit ein vorheriger angemessener Flächenerwerb erfolgen soll.

4.3

Mit dem Ankauf und dem späteren Verkauf der von der Gemeinde Seeshaupt zu erwerbenden Flächen sollen die mit der städtebaulichen Planung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB in der jeweils geltenden Fassung sichergestellt werden (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.). Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren / Satzungsverfahren deutlich gemacht.

4.4

Für den Fall, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung und Sicherung der jeweiligen städtebaulichen Ziele selbst verpflichten, kann die Gemeinde Seeshaupt ganz oder teilweise auf den Ankauf von Flächen im potentiellen Plangebiet verzichten. Die Gemeinde Seeshaupt kann auf den Ankauf von Flächen im potentiellen Plangebiet auch dann verzichten, wenn die Planbegünstigten diese im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages der Gemeinde Seeshaupt zur Verfügung stellen.

4.5

Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs erfolgt kein vorheriger Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinde Seeshaupt. Dies ist der Fall, wenn im künftigen Planbereich neues (zusätzliches) Baurecht für Wohnbebauung mit einer Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO (i.d.F. von 2017) von $\leq 300 \text{ m}^2$ geschaffen werden soll.

4.6

Die Gemeinde Seeshaupt 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 Seeshaupt 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 Seeshaupt 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.

4.7

Die Gemeinde Seeshaupt 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 von Bauerwartungsland der unteren Stufe. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt durch einen von der Gemeinde Seeshaupt beauftragten Gutachter oder durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Weilheim-Schongau.

5. Städtebauliche Verträge

5.1

Weitere Voraussetzung für den Beginn eines Bebauungsplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens ist, dass sich die Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gegenüber der Gemeinde Seeshaupt verpflichtet haben, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Flächen- oder Wertanteile im künftigen Plangebiet zu tragen.

Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bauleitplanung oder eines sonstigen Satzungsverfahrens einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Rechtsberatungskosten sowie Kosten erforderlicher naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

5.2

Die Planbegünstigten sollen sich ferner gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verpflichten, die ursächlichen Kosten und Aufwendungen für die durch die Baurechtschaffung verursachte kommunale Infrastruktur (z.B. Kita, Schule, etc.) zu tragen.

5.3

Die Planbegünstigten übernehmen 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 Seeshaupt die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.

5.4

Die Gemeinde Seeshaupt trägt im Übrigen die anteiligen Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und der Erschließung für die von ihr erworbenen Flächen im künftigen Plangebiet selbst.

5.5

In städtebaulichen Verträgen mit den Planbegünstigten werden die mit der Bauleitplanung jeweils verfolgten Ziele i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB gesichert (z.B. Regelungen zur Gebäudegestaltung, Freiflächen- und Grünflächengestaltung, Immissionsschutz,

Mehrgenerationenwohnen, energetische Vorgaben, Maßnahmen zum Klimaschutz etc.). Die Planbegünstigten müssen sich insbesondere auch verpflichten, neu ausgewiesene Bauflächen innerhalb angemessener Frist zu bebauen (Bauverpflichtungen). Verstöße gegen Bauverpflichtungen können durch Ankaufsrechte oder Vertragsstrafen zugunsten der Gemeinde Seeshaupt gesichert werden.

5.6

Für den Fall, dass zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB gemäß Ziffer 4. kein Grunderwerb durch die Gemeinde Seeshaupt erfolgt, werden 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, insbesondere (alternativ)

- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohneinheiten oder der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau zu errichten,
- Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Gemeinde Seeshaupt bei gefördertem oder begünstigtem Wohnraum,
- Mietpreisbindungen, insbesondere Vereinbarung einer befristeten Höchstmiete zugunsten eines näher bestimmten Personenkreises,
- Veräußerungsbeschränkungen und Eigennutzungsverpflichtungen für einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohneinheiten mit festgelegtem (begünstigtem) Verkaufspreis für die örtliche Bevölkerung,
- vertragliche Sicherung der Zielbindungen, insbesondere durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, vertragliche Wiederkaufs- und Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Seeshaupt.

Die Regelungen werden im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung der rechtlichen Schranken (Ziffer 6.) festgelegt.

6. Rechtliche Schranken, Angemessenheit

6.1

Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich bei der Gemeinde Seeshaupt. Es besteht kein Anspruch der Planbegünstigten auf Einleitung, auf Durchführung oder auf Abschluss eines Bauleitplanverfahrens oder sonstigen Satzungsverfahrens (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

6.2

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Baulandmodell der Gemeinde Seeshaupt 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 im Einzelfall 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 einer städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planbegünstigten (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 Leitlinien zur Wohnbaulandentwicklung 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 Verträge für den kommunalen Grunderwerb

Vor den Einleitungsbeschlüssen für ein Satzungsverfahren für Grundstücke im Außenbereich (vgl. Ziffer 4.) schließt die Gemeinde Seeshaupt mit den Planbegünstigten in der Regel notarielle Verträge zum Ankauf von Flächen oder von Miteigentumsanteilen oder Erbbaurechtsverträge im potentiellen Plangebiet, sofern die Bindung der jeweiligen städtebaulichen Ziele der Baurechtsschaffung nicht in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird (vgl. Ziffer 5.6).

7.3 Städtebauliche Verträge

Nach den Einleitungsbeschlüssen werden parallel zur Bauleitplanung städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ausgehandelt. Diese enthalten detaillierte Regelungen zu den städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere naturschutzrechtlicher Ausgleich, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Erschließung, Bauverpflichtungen und städtebauliche Zielbindungen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Regel nur durchgeführt, wenn die Verträge vom Planungsbegünstigten und der Gemeinde Seeshaupt abgestimmt sind. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt.

Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden ggf. weitere städtebauliche Vereinbarungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielbindungen geschlossen (z.B. Verträge zur Wohnungsbindung, zur Erstellung sozialer Infrastruktureinrichtungen, Erschließung).

Die vorstehende Präambel mit Leitlinien wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Seeshaupt in der öffentlichen Sitzung vom 10.05.2022 beschlossen.

Seeshaupt, 11.05.2022



Fritz Egold
Erster Bürgermeister