



Penzberger Richtlinie
zur sozialgerechten Bodennutzung
sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen

SoBoN



1. Anlass

Die Entwicklung hat in Penzberg dazu geführt, dass im Wohnungs- und Gewerbebau eine Verknappung von Baulandangeboten und steigende Miet- oder Kaufpreise zu beobachten sind.

Mit dem Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklungsplanung steuert die Stadt Penzberg hier in ihrer kommunalen Planungshoheit mit den Mitteln der sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 des Baugesetzbuches entgegen.

Ein bedarfsgerechtes Wohnungs- und Arbeitsplatzangebot sind zentrale Voraussetzungen für das Gemeinwesen einer Stadt. Wohnen und attraktive Arbeitsplätze für alle Bevölkerungsgruppensicherzustellen sind Kernaufgaben einer Kommune. Im Interesse einer sozial ausgewogenen und stabilen Zusammensetzung der Bevölkerung müssen Wohnraum für alle Einkommensgruppen ebenso wie Arbeitsplätze für alle Bildungsschichten geschaffen werden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige wirtschaftliche Aktivitäten, die für eine zukunftsorientierte, stabile Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind. Ohne städtebauliche Planungen ist eine sinnvolle Weiterentwicklung einer Stadt undenkbar.

Mit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN) werden Grundstücke für die kommunalen Pflichtaufgaben aktiviert. Die SoBoN stellt ein langfristig verbindliches Regelwerk dar, das bei Grundstücksentwicklungen Transparenz, Gleichbehandlung und Kalkulierbarkeit sichert und konsequent bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Stadt angewandt wird.

2. Rechtsgrundlagen der SoBoN-Richtlinie

Bereits die Grundsätze in § 1 Abs. 5 BauGB normieren für die Bauleitplanung das Erfordernis einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN) werden auch die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgestellten Ziele für eine Bauleitplanung nachhaltig berücksichtigt. Es werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefördert und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Anforderungen an Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung in sozial gerechter Weise gesteuert. Zudem ist es damit möglich, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und beeinträchtigten Menschen und unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6

Nr. 3 BauGB). Die Verhinderung von Ghettobildung und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, die etwa für das Vereins- und Gemeindeleben von besonderer Bedeutung ist, sind hier zentrale Elemente.

Durch den Erwerb von Grundstücken bzw. Teilflächen durch die Stadt ist es möglich, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu lenken.

Durch die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen für Betriebe, wird die Wirtschaft mit ihrer mittelständischen Struktur in Penzberg gestützt und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Sofern ein Erwerb bzw. Teilerwerb von Grundstücken für Wohnnutzung oder gemischte Nutzung durch die Stadt nicht erfolgt, wird die sozialgerechte Bodennutzung durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur sozialgerechten Bodennutzung gewährleistet.

Mit beiden Maßnahmen (Erwerb bzw. Teilerwerb von Grundstücken oder Abschluss von städtebaulichen Verträgen zur sozialgerechten Bodennutzung) wird zudem einer unerwünschten Bevorratung von Wohn - bzw. Gewerbebauland entgegen gewirkt und damit der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

3. Grundsätze

- Transparenz bei der Durchführung bedeutet Kostensicherheit und Rechtssicherheit für die Projektpartner Investor und Stadt. Einheitliche Verfahrensgrundsätze regeln von Beginn an die Kosten und Lasten und die Verfahrensschritte.
- Gleichbehandlung
SoBoN gilt für jede Planung, die durch Bebauungsplanung entwickelt wird, auch städtische oder staatliche Vorhaben.
- Angemessenheit
mind. 30 % des Bruttowertzuwachses des Bodenwertes verbleibt beim Investor.
- Ursächlichkeit
Die Kosten und Lasten für Infrastruktur, die im konkreten Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben für die Stadt Penzberg entstehen, sind anrechenbar.

4. Voraussetzungen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Stadtgebiets der Stadt Penzberg mit allen Gemeindeteilen.

Ein Grundstück erfährt durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder durch die Änderung eines Bebauungsplanes eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung.

Es entstehen durch das Vorhaben planungsbedingte infrastrukturelle Kosten und Lasten bei der Stadt.

Die Richtlinie der sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen sorgt für Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und kostenrelevanten Bindungen für den Planungsbegünstigten und die Stadt.

Eine stadtweite Anwendung sichert die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten, denen ein angemessener Teil des planungsbedingten Wertzuwachses verbleibt, mindestens 30 %, der durch die Überplanung erzielten Bodenwertsteigerung. Der Zuwachs errechnet sich aus einem Vergleich des Grundstückswerts vor Planung (Anfangswert) und dem Wert aufgrund der rechtsverbindlichen Planung (Endwert).

In einer SoBoN-Berechnung prüft die Stadt in jedem Einzelfall, ob die Mindestgrenze eingehalten ist und ermittelt auf diese Weise, ob die ermittelten Kosten, Lasten und Bindungen angemessen sind.

5. Vertraglicher Ablauf

Die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen wird parallel mit dem Bebauungsplanverfahren abgewickelt und in drei Verfahrensschritten durchgeführt.

5.1: Die Grundzustimmung:

Die Grundzustimmung ist die erste Voraussetzung für den Beginn eines Verfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss.

In ihr erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze zur Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen grundsätzlich einverstanden. Die Stadt hat damit die Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird.

Eine entsprechende Aussage zur Grundzustimmung wird dem Stadtrat mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

5.2: Die Grundvereinbarung:

Die Grundvereinbarung muss stehen, bevor der Bebauungsplanentwurf dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann (Auslegungsbeschluss).

In der Grundvereinbarung erklären die Planungsbegünstigten rechtlich bindend, welche Leistungen sie im Rahmen der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen erbringen werden.

Zu diesem Zeitpunkt sind die Planungen hinreichend fortgeschritten, um konkrete Leistungen definieren zu können und es liegt eine standardisierte rechnerische Darstellung über die voraussichtliche Belastungsgrenze vor (SoBoN-Berechnung mit Bewertungsgutachten zu Anfangs- und Endwerten).

Im Rahmen der Grundvereinbarung sind entweder als Teil des städtebaulichen Vertrages oder in einem gesonderten, sozialen Bindungsvertrag auch die näheren Einzelheiten zur Förderquote für den geförderten Wohnungsbau zu regeln, sofern die Wertminderung für den sozialen Wohnungsbau nicht an die Stadt Penzberg abgelöst werden oder die Verpflichtung zur Errichtung des sozial geförderten Wohnungsbaus durch den Grundstückserwerb durch die Stadt Penzberg durchgeführt wird.

5.2: Die Ausführungsverträge:

In den Ausführungsverträgen, die vor dem Satzungsbeschluss getroffen werden, werden die Leistungen detailliert geregelt, die in der Grundvereinbarung bereits verabredet wurden. Das sind zum Beispiel gesonderte Erschließungsverträge oder Herstellungsverträge für Kinderbetreuungseinrichtungen bzw. Folgekostenverträge.

6. Bagatellgrenze

Die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen ist nicht anzuwenden:

- bei einer Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohnbauland oder gemischtes Bauland mit einer Gesamtentwicklungsfläche von weniger als 3.000 m²,
- bei einer Änderung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung mit einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von weniger als 500 m²,
- bei einer Neuaufstellung von Bebauungsplänen für gewerbliches Bauland mit einer Gesamtentwicklungsfläche von weniger als 4.000 m².

Eine Baumaßnahme in dieser Größenordnung verursacht in der Regel einen recht geringfügigen Umfang an infrastrukturellen Kosten und Lasten bei der Stadt, der über die bestehenden Einrichtungen abgedeckt wird.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass neben der geringen Anzahl von geförderten Wohnungen fördermitteltechnische Anforderungen, wie knappe Erschließungsflächen, Grundrissgestaltung gelten, die bei dieser geringen Anzahl wirtschaftlich nicht vertretbar realisiert werden könnten.

Beispielrechnung: Gesamt-GF = 500 m² : 100 m²/WE = 5 WE, davon 30 % geförderter Sozialwohnungsbau = 1,5 WE

Bei einem gewerblichen Bauland mit weniger als 4.000 m² Gesamtentwicklungsfläche lässt sich kein Branchenmix mit verschiedenen Arbeitsplätzen realisieren.

7. Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau

Der geförderte Wohnungsbau soll bedarfsgerecht erstellt werden.

Das bedeutet, dass der Stadtrat im Rahmen des Abschlusses der Grundvereinbarung stadtteilbezogen und nach dem jeweils festgestellten Bedarf festlegt, in welcher Form der geförderte Wohnungsbau hergestellt werden soll:

- Mietwohnungen für Geringverdiener mit staatlicher Förderung
- Geförderter Miet- und Eigentumswohnungsbau für mittlere Einkommen.

Es können beide der o. g. Formen des sozialgerechten Wohnungsbaus nach Festlegung von absoluten oder prozentualen Zahlen durch den Stadtrat zur Anwendung kommen.

8. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte und der infrastrukturellen Kosten der Planung

Grundlage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte sind Gutachten, die in der Zusammenarbeit mit der Stadt Penzberg (Stadtbauamt sowie Liegenschaften) be-

wertet und ermittelt werden.

Das bestehende und das künftige Baurecht wird durch das Stadtbauamt ermittelt.

9. Folgekosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur

Die Ermittlung der infrastrukturellen Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur für Kinder bis 10 Jahre wie Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort und Grundschule ist im Rahmen eines Gesamtkonzepts ein Kostenbedarf in Höhe von 67,75 € je Quadratmeter zusätzlicher Geschossfläche für Wohnnutzung ermittelt.

Dieser Kostenbedarf ist bei Wohnnutzung oder gemischter Nutzung, sofern die Bagatellgrenze überschritten ist, von den Planbegünstigten zu erheben, sofern die Planbegünstigten die durch das Vorhaben ausgelösten sozialen Infrastruktureinrichtungen nicht selbst herstellen.

10. Umsetzung der Ziele

10.1 Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohnbauland (§§ 2, 3 und 4 BauNVO) oder gemischtes Bauland (§§ 6 und 7 BauNVO) mit einer Gesamtentwicklungsfläche ab 3.000 m²

Das Neuaufstellen von Bebauungsplänen für Wohnbauland oder gemischtes Bauland mit einer Gesamtentwicklungsfläche ab 3.000 m² erfolgt nur, wenn vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadt mindestens 1/3 der Gesamtentwicklungsfläche zum jeweiligen Zeitwert zum Kauf angeboten wird und die planbegünstigten Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Sofern eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt auch ohne Eigenerwerb sichergestellt wird, kann die Stadt dies mit Vertrag (z. B. Zielbindungsvertrag - Ankaufsmodell) regeln und auf einen Eigenerwerb verzichten.

Die Entscheidung bezüglich der Wahl des Verfahrens wird vom Stadtrat getroffen. Der Grundstückseigentümer hat keinen Rechtsanspruch auf Durchführung eines bestimmten Verfahrens.

Sofern die Stadt einen Teilerwerb von Grundstücken für Wohnnutzung oder gemischte Nutzung tätigt, entwickelt sie mit, d. h. sie beteiligt sich z. B. anteilig an den Kosten der Planung und Erschließung, stellt anteilig Erschließungs- und Freiflächen zur Verfügung und baut dann selbst oder verkauft die entwickelten Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsvorgaben.

Die Stadt strebt dabei Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen an (integriertes Wohnen).

Die Änderung eines Bebauungsplanes, welcher bisher kein Wohnbauland oder gemischtes Bauland (§§ 2, 3, 4, 6, und 7 BauNVO) zugelassen hat, erstmalig Wohnbauland oder gemischtes Bauland festgesetzt wird, fällt ebenfalls unter die Rege-

lungen der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen.

Leistungen des Planbegünstigten:

Der Planbegünstigte hat folgende Leistungen zu tragen:

- Übernahme von Planungskosten wie Wettbewerbs-/ Gutachtenkosten, externe Planungskosten Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht etc.
- Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen- und Ausgleichsflächen
- Herstellungskosten oder Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahren bei Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort und Grundschule
- Keine Kostenübernahmen/Beiträge für sonstige Infrastrukturkosten wie z. B. weiterführende Schulen, Sportflächen, kulturelle Einrichtungen
- Vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus: Anteil von 30 % geförderter Wohnungsbau oder Ablösung der Wertminderung durch den Anteil des 30%igen geförderten Wohnungsbau an die Stadt.
Die vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus oder die Ablösung der Wertminderung entfällt, sofern die Stadt mindestens 1/3 der Gesamtentwicklungsfläche vom Planbegünstigten erworben hat, da der Anteil des geförderten Wohnungsbaus dann auf der Fläche der Stadt zu realisieren ist oder der Erlös zweckgebunden für den sozial geförderten Wohnungsbau zu verwenden ist.

Mit der vertraglich vereinbarten Kostenübernahme durch den Planungsbegünstigten bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt.

Nutzen für den Planbegünstigten:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für Wohnbauland oder gemischtes Bauland erfährt das Grundstück eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung. Nach einer Berechnung nach der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen verbleibt ein Anteil von mindestens 30 % der Bodenwertsteigerung beim Grundstückseigentümer.

10.2 Änderung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m²:

Eine Änderung von Bebauungsplänen, die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung führt (ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m²) erfolgt nur, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Leistungen des Planbegünstigten:

Der Planbegünstigte hat folgende Leistungen zu tragen:

- Übernahme von Planungskosten wie Wettbewerbs-/ Gutachtenkosten, externe Planungskosten Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht etc.
- Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen- und Ausgleichsflächen
- Herstellungskosten oder Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahre bei Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort und Grundschule
- Keine Kostenübernahmen/Beiträge für sonstige Infrastrukturkosten wie z. B. weiterführende Schulen, Sportflächen, kulturelle Einrichtungen
- Vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus → Anteil von 30 % geförderter Wohnungsbau oder Ablösung der Wertminderung durch den Anteil des 30%igen geförderten Wohnungsbau an die Stadt.

Mit der vertraglich vereinbarten Kostenübernahme durch den Planungsbegünstigten bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt.

Nutzen für den Planbegünstigten:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für Wohnbauland oder gemischtes Bauland erfährt das Grundstück eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung. Nach einer SoBoN-Berechnung verbleibt ein Anteil von mindestens 30 % der Bodenwertsteigerung beim Grundstückseigentümer.

10.3 Neuaufstellung von Bebauungsplänen für gewerbliches Bauland (§§ 8 und 9 BauNVO) mit einer Gesamtentwicklungsfläche ab 4.000 m²

Eine Neuaufstellung von Bebauungsplänen für gewerbliches Bauland mit einer Gesamtentwicklungsfläche ab 4.000 m² erfolgt nur, wenn vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadt die Gesamtentwicklungsfläche zum jeweiligen Zeitwert zum Kauf angeboten wird.

Damit soll sichergestellt werden, dass eine Vielzahl attraktiver Betriebe mit Arbeitsplätzen für alle Bildungsgruppen in Penzberg angesiedelt werden können. Durch einen nachhaltigen Mix an Gewerbebetrieben wird eine Monostruktur mit möglichen negativen Auswirkungen verhindert. Nachdem die Stadt Penzberg auch zukünftig nur über wenige Gewerbeflächen verfügen wird, werden mit diesem Vorgehen u. a. auch Gewerbebetriebe mit großem Flächenverbrauch bei gleichzeitig wenigen Arbeitsplätzen vermieden.

Durch eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen kann eine zeitnahe Bebauung der Gewerbeflächen gesichert und einer Grundstücksspekulation entgegengewirkt werden.

Penzberg, den 05.04.2017


Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

