

Gemeindliche Bauleitplanung

Grundsatzbeschluss zur Siedlungsentwicklung und gemeindlichen Eigenbedarfssicherung

I. Zielvorstellungen zur Siedlungsentwicklung

1. Zorneding, insbesondere die Ortsteile Pöring, Ingelsberg und Wolfesing, sollen ihren dörflichen Charakter behalten
2. Die Gemeinde strebt eine organische Entwicklung der Bevölkerung an. Das durchschnittliche Wachstum soll 1,5 % pro Jahr nicht überschreiten.
3. Eine gemeindliche Eigenbedarfssicherung wird für notwendig erachtet, vor allem im Hinblick auf die enorm gestiegenen Grundstückspreise in der Region. Die Gemeinde will damit das städtebauliche Ziel erreichen, im Gemeindegebiet bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
4. Eine Ausweisung von Bauflächen wird nur dann vorgenommen, wenn die Eigentümer Bereitschaft zur Bebaubarkeit in der angenommenen Laufzeit des Flächennutzungsplanes (ca. 15 Jahre) zusichern.
5. Bei ortsplanerischer Notwendigkeit wird Bauland für Wohnzwecke nur ausgewiesen, wenn die Eigentümer das Eigenbedarfsmodell akzeptieren.
6. Bei der Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan wird nicht unterschieden, ob eine Baufläche bereits im bestehenden FNP ausgewiesen war oder ob es sich um eine Neuausweisung handelt.

II. Ausgestaltung der gemeindlichen Eigenbedarfssicherung

1. Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung des FNP aufgenommen wird. Es soll eine Gleichbehandlung aller Grundstücke erfolgen.
2. Die Gemeinde kauft im Vorfeld einer Baulandausweisung 1/3 der Flächen unabhängig von der Größe des jeweiligen Grundstücks an, um die städtebaulichen Ziele des jeweiligen Baugebietes, insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes, zu gewährleisten.
3. Mit dem Verkauf der von der Gemeinde erworbenen Flächen sollen die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele i.S.d. §11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauGB* sichergestellt werden oder die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung verursachten Kosten und Aufwendungen gedeckt werden. Bei entsprechendem Bedarf sollen die Flächen für den sozialen Wohnungsbau, vorzugsweise für Genossenschaftsprojekte, verwendet werden.

4. Der Erwerb der gemeindlichen Flächenanteile erfolgt vor Beginn des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans (oder einer vergleichbaren Baurechtsschaffung durch Satzung) als prozentualer Miteigentumsanteil an der gesamten Fläche. Alternativ kann auch eine entsprechende Teilfläche erworben werden. Bei Erwerb von Miteigentumsanteilen erfolgt die reale Flächenteilung nach Baurechtsschaffung im Benehmen von Gemeinde und Grundeigentümer.
5. Die für das Baugebiet erforderlichen künftigen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen i.S. d. § 55 Abs. 2 BauGB) werden von den jeweiligen Eigentümern des künftigen Baugebiets anteilig zur Verfügung gestellt. Dementsprechend hat die Gemeinde die benötigten öffentlichen Flächen im Rahmen ihres 1/3-Miteigentumsanteils mit zur Verfügung zu stellen.
6. Die Gemeinde bezahlt beim Erwerb des 1/3-Miteigentumsanteils den jeweiligen Verkehrswert dieser Fläche zum Zeitpunkt des Erwerbs. Die Bestimmung des Verkehrswerts erfolgt in der Regel durch einen von der Gemeinde beauftragten Gutachter. Bei Flächen, die von der Gemeinde für den sozialen Wohnungsbau vergünstigt veräußert werden, erfolgt bei der Festlegung des Kaufpreises noch ein Abschlag von 30%.
7. Beim Verkauf des von der Gemeinde erworbenen Baulands für die Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bestimmt sich der Verkaufspreis nach dem aktuellen Verkehrswert, jedoch mit einem Abschlag von 30%.

*Gesetzestext zu II. 3.

§ 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

- die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen,
- 1. die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt; die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung,
- 2. Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § [1a](#) Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;
- die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
- 3.
- 4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen

- und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.

§ 1

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die 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 gewährleisten. 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche

- Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch
 - h) Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,