

Sozialgerechte Bodennutzung

Rechtliche Rahmenbedingungen und Umsetzung

23.10.2014

Dr. Gerhard Spieß

Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

Mediator

Rechtliche Grundlagen

§ 1 Abs. 3 BauGB

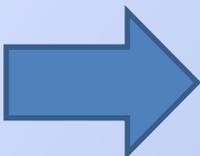
Planungspflicht für städtebauliche Entwicklung und Ordnung

§ 1 Abs. 5 BauGB

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... in Einklang bringt, und **eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung** gewährleisten.“

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

„2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung unter **sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen**, die **Eigentumsbildung** **weiter Kreise der Bevölkerung** und die Anforderung kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,“



städtebaulicher Bezug

Wohnraumförderung durch Kommunen

- freie Eigentums– und Mietwohnungen
- Einheimischenmodelle
- sozialer Eigentumswohnungsbau
- sozialer Mietwohnungsbau

Vertragliche Bindungen zum sozialen Wohnungsbau

- Verpflichtung zum Wohnungsbau im Standard und mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus
- Wohnungsbelegungsrechte für Kommune
- Mietpreisbindungen
- Veräußerungsbeschränkungen
- **Nie:** Pauschale **Ablösevereinbarungen**

Rechtlicher Rahmen

§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Städtebaulicher Vertrag

„2. die Förderung und Sicherung mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, ..., die **Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen** sowie des **Wohnbedarfs der ortsansässigen** Bevölkerung;“

→ **städtebauliche Gründe !**

- Ansiedlung bestimmter Bevölkerungsgruppen
- Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
- Vermeidung von Ghettobildung
- Keine Verdrängung von Wohnbevölkerung
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

→ Nicht ausreichend

- Generelle Wohnungsknappheit
- Höhe Miet- und Grundstückspreise
- Reine soziale Förderung (z.B. WoFG)

→ Ermittlung der städtebaulichen Erforderlichkeit

- baugebietsübergreifend
- Vernetzung zuständiger Stellen in Verwaltung

Rechtliche Grenzen

- Sachzusammenhang
(Koppelungsverbot)
- Angemessenheit
- Gleichbehandlung

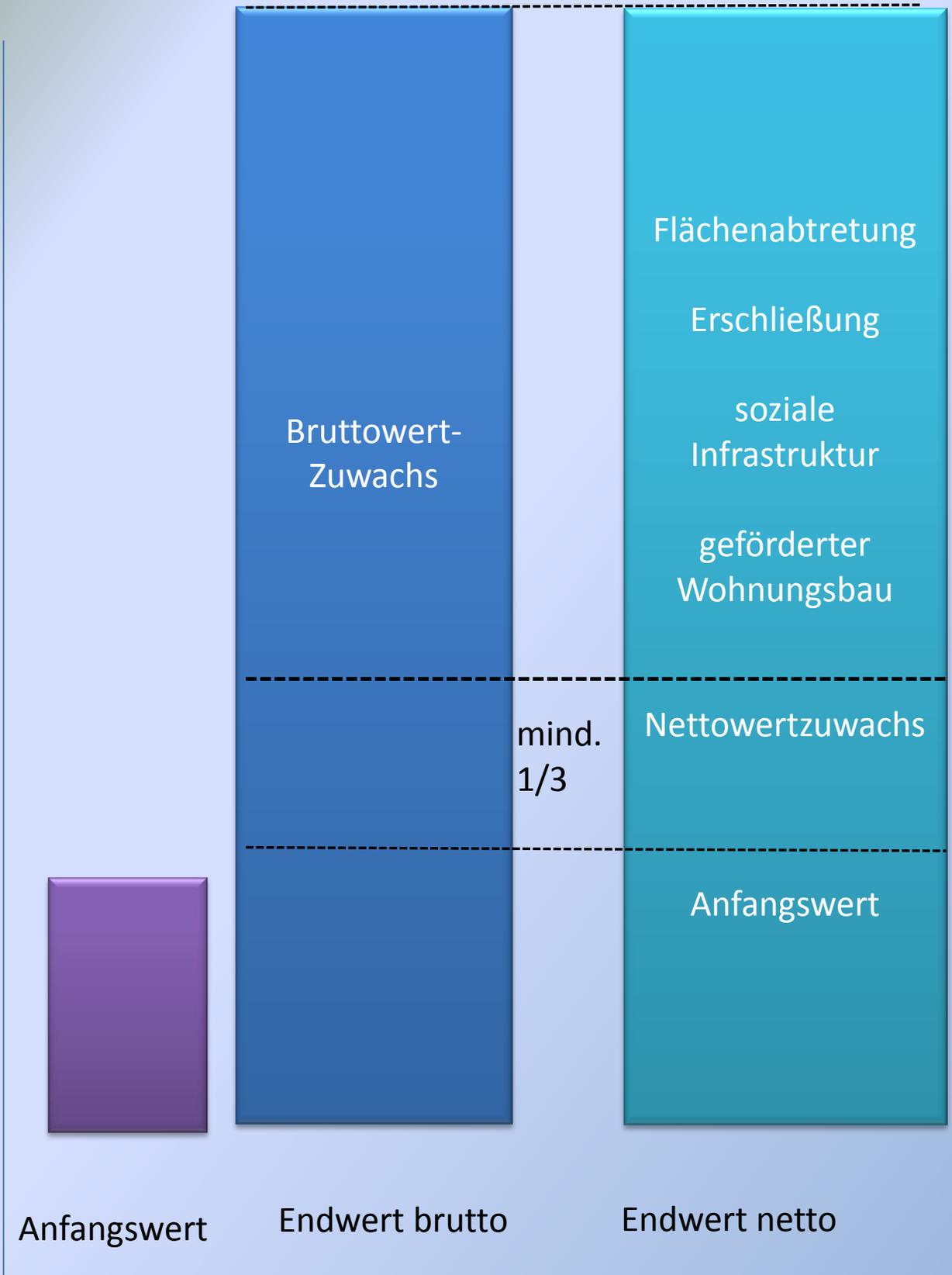
Sachzusammenhang

- bei § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine strikte Kausalität
- **aber:** nachvollziehbare Begründung
- **fehlt:** bei bestehendem Baurecht oder „verkappter“ Sozialförderung
- Nachweis des städtebaulichen Bezugs und Bedarfs (s. o.)

Angemessenheit

- Bodenwertsteigerung als zulässiger Maßstab
- „den gesamten Umständen nach“
- muss rentabel bleiben (Kostenmiete)
- konkrete Kostenermittlung
- Grenze der Belastung
 - 40 % sicher
 - 50% gut begründbar
 - 60 % denkbar
 - 70 % unzulässig
- SoBoN-Klauseln nicht gerichtlich überprüft

G
r
u
n
d
s
t
ü
c
k
s
w
e
r
t



Gleichbehandlung

- Anwendung bei jeder Baulandausweisung
- gilt auch für Grundstücke der Kommune
- Rechtfertigung für Abweichungen im Einzelfall

Vertragliche Bindungen

- Übernahme Planungskosten
- Unentgeltliche Abtretung der Erschließungsflächen und ggfs. von Gemeindebedarfseinrichtungen
- Übernahme der Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur
- 30 % Anteil für sozialen Wohnungsbau
- Bauverpflichtung
- Herstellung der Erschließung

Ablaufprogramm

Verträge

- Ermittlung Bodenanzfangswert
- Verhandlung zur Zustimmung SoBoN
 - Kostenübernahme
 - Bindungsübernahme

Kostenübernahme- u.
Zustimmungsvertrag

- Ermittlung Bodenendwert
- Kostenermittlung
 - Erschließung
 - Folgekosten
- Festlegung der Bindungen
 - soz. Wohnungsbau
 - EH-Modell etc.
- ggf. Umlegungsplan

Zielbindungs- u.
Folgekostenvertrag

- städtebaul. Vertrag
- Erschließungsvertrag
- einvernehmli. Umlegung
- Bauverpflichtung

ggf. weitere
Ausführungsverträge

BPlan

Aufstellungsbeschluss

Öffentl. Auslegung
Trägerbeteiligung

Satzungsbeschluss

Übertragbarkeit des Münchner Wegs

- Grundstruktur und Ablauf: ja
- Ermittlung der städtebaulichen Rechtfertigung!
- Konkrete Kostenermittlung
- Konkrete Ermittlung der Bodenwertsteigerung
- Vorsicht bei Folgekosten !
 - keine allgemeine Infrastrukturabgabe
 - Kausalität