

Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung in Planegg

§ 1 Erfordernis

Durch die stetig steigenden Bodenpreise und die damit einhergehende Steigerung der Mietpreise und Kaufpreise am Wohnungsmarkt wird es für Personen mit niedrigem Einkommen zunehmend schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Durch die Richtlinie soll im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.2 BauGB eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur gefördert werden.

Die nachfolgenden Regelungen finden daher im gesamten Gemeindegebiet Anwendung.

§ 2 Grundsätze

Sofern gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind die rechtlichen Möglichkeiten des §11 BauGB unter Berücksichtigung der konkreten Planungsabsichten im Sinne der Richtlinie zu prüfen. Insbesondere sind folgende Prüfkriterien anzuwenden:

1. Bestehen einer städtebaulichen Rechtfertigung
2. Wohnraumförderung unter Berücksichtigung von Einkommensgrenzen in Form von:
 - Einheimischenmodellen
 - gefördertem Eigentumswohnungsbau
 - gefördertem Mietwohnungsbau
3. Übernahme der Folgekosten von Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Kindertagesstätten, Schulen) und sonstiger Leistungen (ins. Planungskosten/Gutachten; Erschließungskosten; naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen; Beseitigung von Altlasten und Abbrucharbeiten; Abtretung von Flächen für öffentliche Nutzungen)
4. Bestehen eines Sachzusammenhangs
5. Angemessenheit der Leistungen
6. Prinzip der Gleichbehandlung

Sollten nach Prüfung gemäß Punkt 2 verschiedene Formen der Wohnraumförderung möglich sein, so ist insbesondere anhand der städtebaulichen Einordnung des Plangebietes und des Bedarfes an Wohnraum bestimmter Bevölkerungsgruppen eine Festlegung zu treffen.

§ 3 Leistungsumfang

Als Maßstab für die zu erbringenden Leistungen gemäß § 2 sollen in der Regel ca. 30% der zu erwartenden Bodenwertsteigerung in Ansatz gebracht werden.

Die Leistungen gemäß § 2 Ziffer 3 sind im Plangebiet selbst zu erfüllen.

§ 4 Leistungsverpflichtete

Die Leistungen sind grundsätzlich von den Eigentümern der zu überplanenden Flächen zu erbringen. Auf Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die Erwerber verpflichtet werden. Die Gemeinde wird mit ihrem Grundbesitz den privaten Eigentümern gleichgestellt.

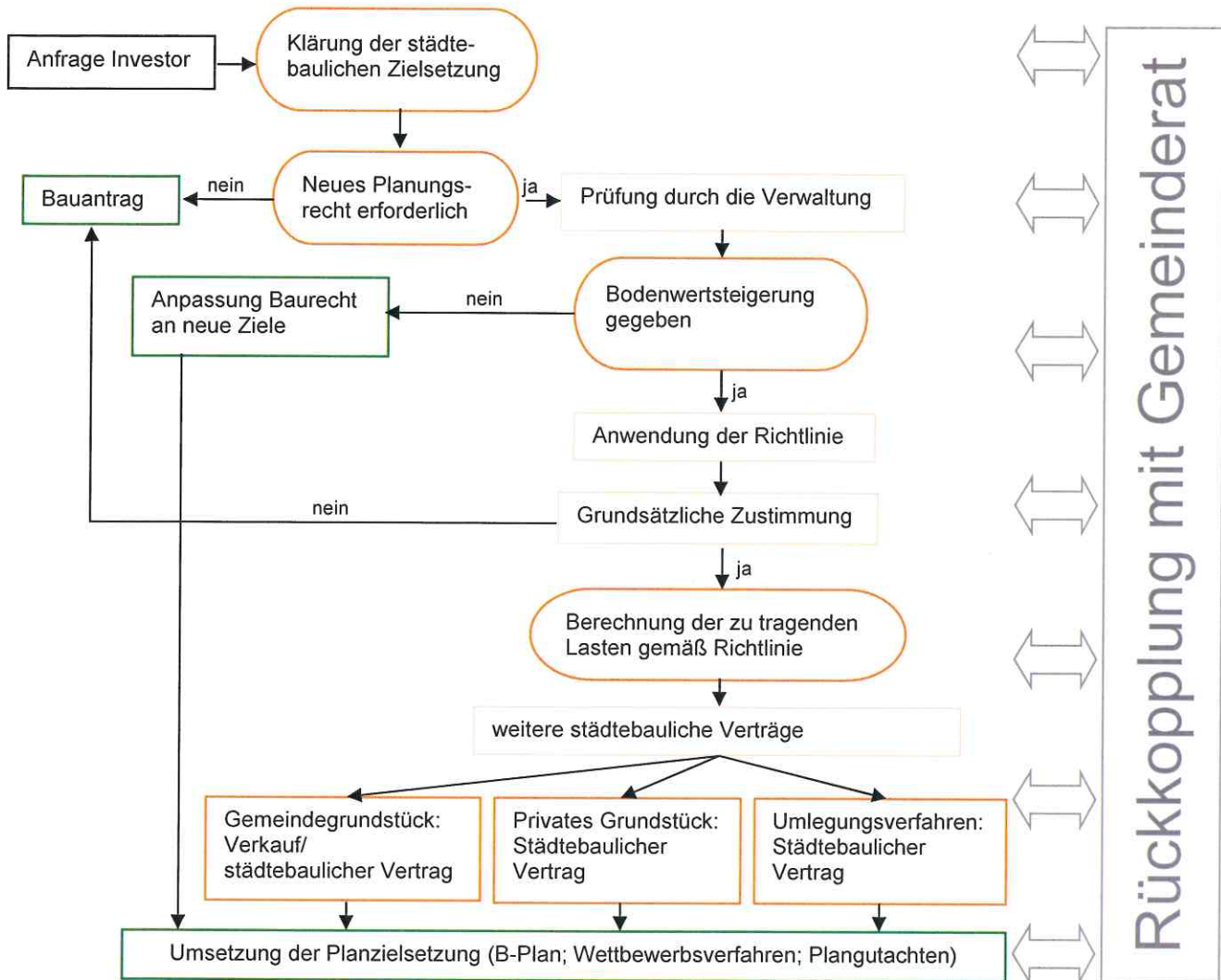
§ 5 Verfahren

Bei Planungsabsichten, die eine Steuerung über ein Bauleitplanverfahren erfordern, ist bei dem Leistungsverpflichteten vor Beginn des Verfahrens eine grundsätzliche Zustimmung zur Übernahme von städtebaulichen Bindungen im Sinne von § 2 Ziffer 3 einzuholen.

Entsprechend des Fortschrittes der Prüfung gemäß § 2 sind weitere Vereinbarungen in Form von städtebaulichen Verträgen abzuschließen. Dabei können Maßnahmen der privaten Bodenordnung oder gesetzliche Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB zur Anwendung kommen (Beschluss GR vom 06.10.14).

Weiterhin wird festgehalten, dass bei Bauanträgen unter Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB die Zustimmung nach § 36a BauGB an die Einhaltung der Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung der Gemeinde Planegg geknüpft wird. (Beschluss GR vom 25.06.26)

Anlage 1 -Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung in Planegg-
Grafische Darstellung des Verfahrensablaufs



Anlage 2 –Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung in Planegg

Grafische Darstellung der zu erbringenden Leistungen

