



Erstellung und Beschluss einer Richtlinie zur sozialen Bodennutzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderates,

hiermit beantragen wir in Ergänzung unseres Antrages vom 15.03.2016 die Erstellung und den Beschluss einer Richtlinie zur sozialen Bodennutzung. Als Grundlage für die weiteren Überlegungen können Kommunen wie München und Landsberg dienen, die eine solche Richtlinie bereits erstellt haben. In der Anlage zu diesem Antrag haben wir die entsprechenden Richtlinien und Unterlagen beigefügt.

**Begründung:**

Die Richtlinie der sozialen Bodennutzung ist ein Instrument der Bauleitplanung, den Wertzuwachs betroffener Grundstücke zu begrenzen und die Kommune durch Abschöpfung des Mehrwertes wie auch im Artikel 161 der Bayrischen Verfassung festgeschrieben, in die Lage zu versetzen, bezahlbaren Wohnraum und eine geeignete und bezahlbare Infrastruktur zu schaffen. Sie dient einer Gleichbehandlung aller Grundstücksbesitzer und der Transparenz in Grundstücksangelegenheiten der Kommune.

Für die Fraktion ödp/Bürgerforum

Dr. Franz Engelbrecht und Holger Poczka

Auszug aus der Richtlinie von Landsberg:

#### IV. Grundsätze der SoBoN

- **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. 1/3 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 Landsberg entstehen, sind anrechenbar

Die Richtlinie der sozialgerechten Bodennutzung 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 ein Drittel 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).

Sind die Planungsbegünstigten der Auffassung, dass das Drittel in ihrem Fall nicht angemessen ist, müssen sie den Beweis hierfür antreten; danach entscheidet der Stadtrat über den Fortgang der Planung.

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.