

# **Grundsätze für eine sozialgerechte Baulandausweisung in der Gemeinde Röhrmoos**

**Stand: 25.01.2023**

*„Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung“  
Artikel 106 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung*

## **Präambel**

Röhrmoos ist eine lebenswerte Gemeinde. Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in der Nachfrage nach Bauland wider. Durch die hohe Nachfrage an Bauland steigen die Grundstückspreise in der Gemeinde Röhrmoos seit Jahren deutlich an. Der Mittelwert von 600 €/m<sup>2</sup> für Eigenheimbauplätze in mittleren Lagen im Landkreis Dachau im Jahr 2020 lag um ein Vielfaches über dem bundesweiten Mittelwert von 165 €/m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen und Vermögen haben deshalb Schwierigkeiten in der Gemeinde Röhrmoos Bauland zu erwerben. Tief in der örtlichen Gemeinschaft verwurzelte Menschen und Familien sehen sich deshalb gezwungen die Gemeinde Röhrmoos zu verlassen, obwohl diese erheblich zum Gemeinschaftsleben in der Gemeinde beitragen.

Außerdem stellt sich die Frage wie aufgrund dieser Grundstückspreise ausreichend soziale Einrichtungen (z.B. Kita, Grundschule, Pflegeeinrichtungen) verwirklicht werden können.

Um diesem Problem entgegenzutreten, hat der Gemeinderat Röhrmoos die nachfolgenden „Grundsätze für sozialgerechte Baulandausweisung“ beschlossen. Die Grundsätze bezwecken einen angemessenen Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere an preiswertem Wohnraum, und einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, den sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (vgl. §§ 1 Abs. 1 5 S. 1, Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB) sowie den Interessen der GrundstückseigentümerInnen an der Eigennutzung und der gewinnbringenden Entwicklung und Veräußerung ihrer Grundstücke.

## **I. Anwendungsbereich**

1. Die Grundsätze gelten für eine Bauleitplanung im bisher unbeplanten Außenbereich, die im Schwerpunkt der Wohnnutzung dient. Entsteht ein voraussichtliches Planungsgebiet mit einer Grundstücksfläche von nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup>, finden diese Grundsätze keine Anwendung.
2. Im Übrigen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall, ob und inwieweit die Grundsätze auf die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzung (z.B. Umwidmung und Nachverdichtung im beplanten oder unbeplanten Innenbereich, Mischgebiete) Anwendung finden.

---

<sup>1</sup> Oberer Gutachterausschuss (OGA) Bayern, Immobilienmarktbericht Bayern 2021 – Zwischenbericht, S. 22; AK OGA, Immobilienmarktbericht Deutschland 2021, S. 171.

3. Finden die Grundsätze keine Anwendung oder liegt ein begründeter Ausnahmefall (z.B. bei unverhältnismäßigen Transaktionskosten durch den Zwischenerwerb) vor, können die in der Präambel genannten Ziele auch durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ohne eigenen Zwischenerwerb verwirklicht werden.
4. Von den Grundsätzen kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

## **II. Ankauf von Grundstücken vor Baulandausweisung**

1. Die Ausweisung von Wohnbauland erfolgt grundsätzlich nur dann, wenn jede/r GrundstückseigentümerIn mindestens 30 % der im voraussichtlichen Planungsgebiet liegenden Grundstücksfläche zum Verkehrswert an die Gemeinde verkauft (30 %-Grundsatz). Der 30 %-Grundsatz gilt nur, wenn jeder/m GrundstückseigentümerIn eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> und weitere 500 m<sup>2</sup> für jedes Kind der/des GrundstückseigentümerIn verbleiben.

Außerdem gilt der 30 %-Grundsatz nur, wenn dieser nach der voraussichtlichen Planung durch ein oder mehrere eigenständige Baugrundstücke erfüllt werden kann, ohne dass diese Baugrundstücke den 30 %-Grundsatz übererfüllen.

Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall, ob ein Teilflächenerwerb oder ein Miteigentumserwerb erfolgt.

2. Erschließungsflächen, Grünflächen und Flächen für plangebietsinterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat die/der GrundstückseigentümerIn darüber hinaus anteilig unentgeltlich der Gemeinde zu übertragen, soweit es dem Verhältnis der Grundstücksfläche die/der GrundstückseigentümerIn nach Veräußerung gem. 30 %-Grundsatz zur gesamten Grundstücksfläche im voraussichtlichen Planungsgebiet entspricht. Die Gemeinde behält sich vor, die unentgeltliche Abtretung durch amtliches Umlegungsverfahren gem. den §§ 45 ff. BauGB durchzuführen. In diesem Umfang wird der/die GrundstückseigentümerIn außerdem durch städtebaulichen Vertrag verpflichtet, sich an den Kosten der Erschließung (z.B. Erschließungsstraßen, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) sowie der übrigen Kosten zur Baureifmachung (z.B. Kosten für Planung, Gutachten und Ausgleichsflächen) zu beteiligen.
3. Der Verkauf an die Gemeinde nach dem 30 %-Grundsatz erfolgt grundsätzlich zum Verkehrswert und zu einem möglichst frühen Zeitpunkt. Der Verkehrswert wird durch Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken oder durch den Gutachterausschuss nach § 192 BauGB ermittelt. Bei der Verkehrswertermittlung wird gem. § 2 Abs. 4 S. 1 ImmoWertV die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Dazu gehören der Entwicklungszustand des Grundstücks (i.d.R. Bauerwartungsland) und der Umstand, dass das erworbene Bauland nur von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen und Vermögen und als Gemeinbedarfsfläche genutzt werden kann.

Die Baulandentwicklung soll kostenneutral für den Gemeindehaushalt erfolgen. Falls notwendig ist der durch Gutachten ermittelte Verkehrswert deshalb so herabzusetzen, dass bei einer sozialgerechten Weiterveräußerung durch die Gemeinde die

Kostenneutralität für den Gemeindehaushalt voraussichtlich gewahrt bleibt (Sondermarktpreis für sozialen Wohnungsbau).

4. Den GrundstückseigentümerInnen ist ein Rücktrittsrecht vom Grundstücksverkauf für den Fall zu gewähren, dass die ihm verbleibenden Grundstücksfläche nicht binnen einer angemessenen Frist als Gebiet für Wohnnutzung im Bebauungsplan ausgewiesen wird.
5. Die GrundstückseigentümerInnen werden hinsichtlich ihrer verbleibenden Grundstücksfläche verpflichtet, diese innerhalb einer angemessenen Frist mit einem Wohngebäude zu bebauen oder an einen Bauwilligen unter Weitergabe der Baupflicht zu veräußern. Die Frist zum Baubeginn beträgt in der Regel drei Jahre ab Bebauungsmöglichkeit und kann in begründeten Einzelfällen, insbesondere zur Berücksichtigung der familiären Situation und zur Sicherung von Wohnraum für Kinder der GrundstückseigentümerInnen verlängert werden.

### **III. Sozialgerechte Weiterveräußerung**

1. Die Gemeinde entscheidet über die Verwendung der nach dem 30 %-Grundsatz durch die Gemeinde erworbenen Grundstücksflächen unter Abwägung aller maßgeblichen Grundlagen nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Grundstücke werden vorrangig an Personen weiterveräußert, die nach den Richtlinien der Gemeinde Röhrmoos zur Vergabe von Baugrundstücken im Fördermodell zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur ausgewählt worden sind (sozialgerechte Weiterveräußerung):
2. Die in der Präambel genannten Ziele werden im Kaufvertrag durch entsprechende Bindungen der Grundstückserwerber abgesichert.
3. Die Gemeinde behält sich vor, anstelle des Eigentums ein Erbbaurecht an den nach dem 30 %-Grundsatz erworbenen Grundstücken zu übertragen.
4. Die Gemeinde behält sich vor, auf den nach dem 30 %-Grundsatz erworbenen Grundstücken Wohnungen selbst oder durch ein Unternehmen zur sozialgerechten Weiterveräußerung oder Vermietung bauen zu lassen.
5. Die nach dem 30 %-Grundsatz durch die Gemeinde erworbenen Grundstücke können nachrangig auch für den Gemeinbedarf (z.B. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Sport- und Freizeitanlagen) verwendet werden.

### **IV. Schlussbestimmungen**

1. Eine Ausweisung von Bauland darf ungeachtet der vorliegenden Grundsätze nur erfolgen, wenn dies nach den gesetzlichen Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist. Diese Grundsätze beinhalten keine Vorabbindung über die Schaffung von neuem Bauland.

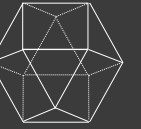
2. Die Grundsätze treten mit in ihrem Beschluss in Kraft. Gleichzeitig treten die Grundsätze zur Baulandausweisung /Einheimischenmodell in der Fassung vom 10.03.2010 außer Kraft. Sie gelten nicht für Planungsgebiete, für die zu diesem Zeitpunkt bereits ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und öffentlich bekannt gemacht wurde. Auf diese finden weiterhin das bisher geltenden Grundsätze zur Baulandausweisung / Einheimischenmodell in der Fassung vom 10.03.2010 Anwendung.

Röhrmoos, den 26.01.2023

gez.

---

Dieter Kugler  
Erster Bürgermeister



KRAUS  
DONHAUSER  
RECHTSANWÄLTE FÜR  
VERGABE, BAUEN UND  
IMMOBILIEN

# Neues Baulandmodell Gemeinde Röhrmoos

Beispielfälle zur Verdeutlichung des 30%-Grundsatzes



KRAUS  
DONHAUSER

RECHTSANWÄLTE FÜR  
VERGABE, BAUEN UND  
IMMOBILIEN

# Schritt 1

Ermittlung des Gemeindeanteils auf der Grundlage des 30%-Grundsatzes

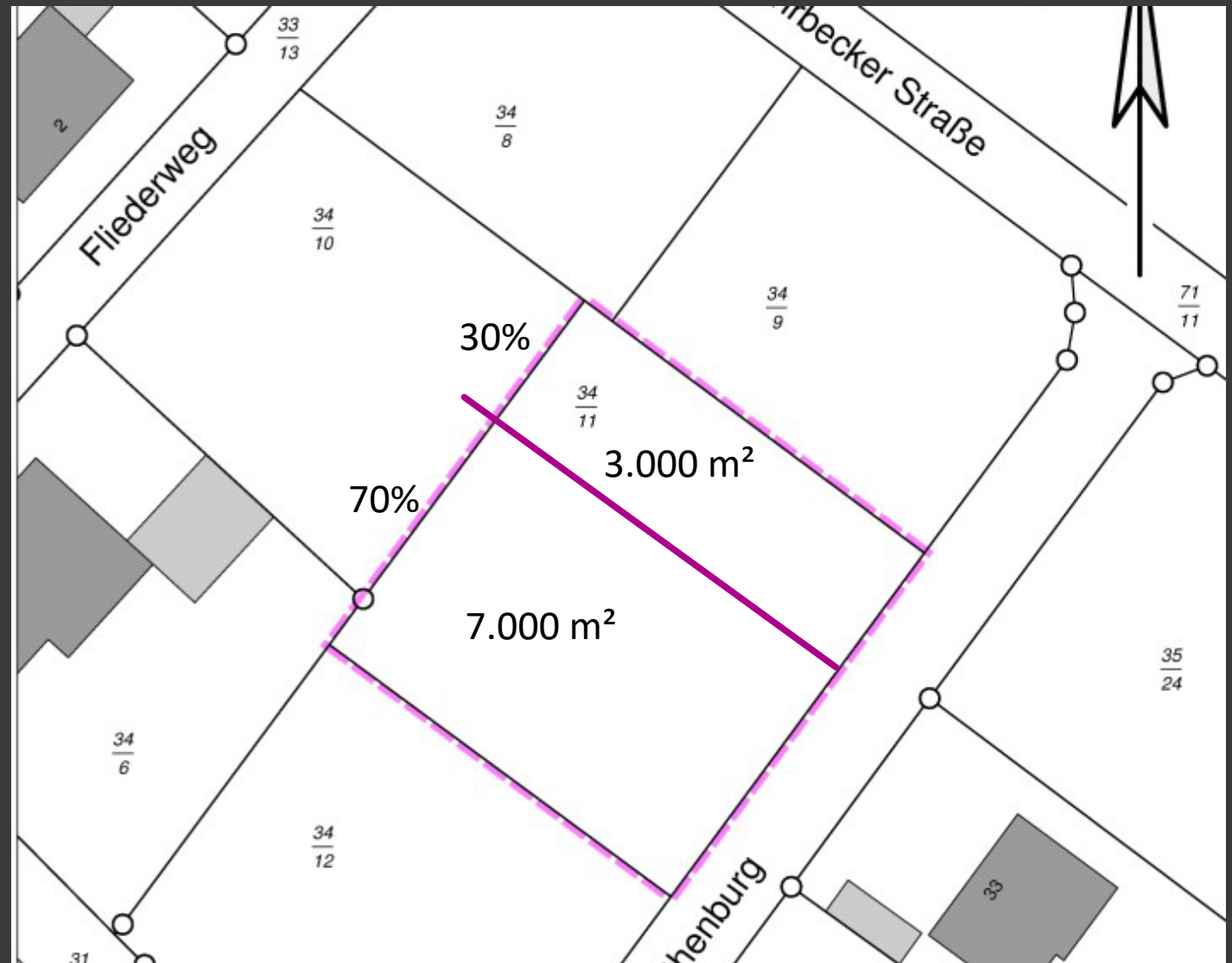
## Abschnitt II.1 Baulandmodell

### II. Ankauf von Grundstücken vor Baulandausweisung

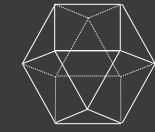
1. Die Ausweisung von Wohnbauland erfolgt grundsätzlich nur dann, wenn jede/r GrundstückseigentümerIn **mindestens 30 %** der im voraussichtlichen Planungsgebiet liegenden **Grundstücksfläche** zum Verkehrswert an die Gemeinde verkauft (30 %-Grundsatz). Der 30 %-Grundsatz gilt nur, wenn **jeder/m GrundstückseigentümerIn** eine **Fläche von 500 m<sup>2</sup>** und **weitere 500 m<sup>2</sup>** für **jedes Kind** der/des GrundstückseigentümerIn verbleiben.

## Fall 1

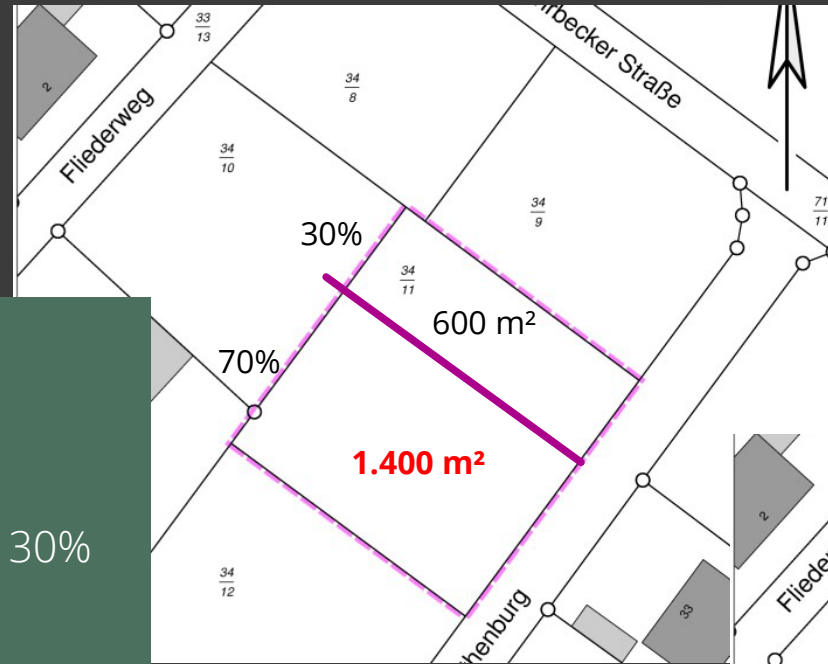
- Grundstücksgröße: 10.000 m<sup>2</sup>
  - Ein Grundstückseigentümer mit zwei Kindern
  - gemeindlicher Eigentumserwerb von 30% der Grundstücksfläche = 3.000 m<sup>2</sup>
  - Eigentümer verbleibt 7.000 m<sup>2</sup>
  - Kontrollüberlegung Selbstbehalt:  
7.000 m<sup>2</sup> > 1.500 m<sup>2</sup> (3 x 500 m<sup>2</sup>) (+)
- ⇒ Keine Anpassung des 30%-Grundsatzes erforderlich



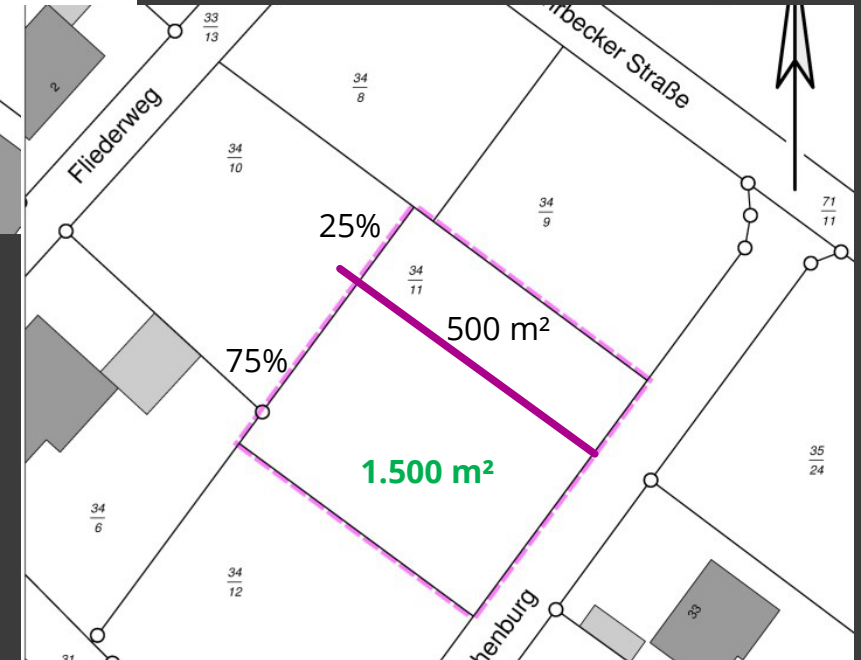




## Grundsatz



## Anpassung

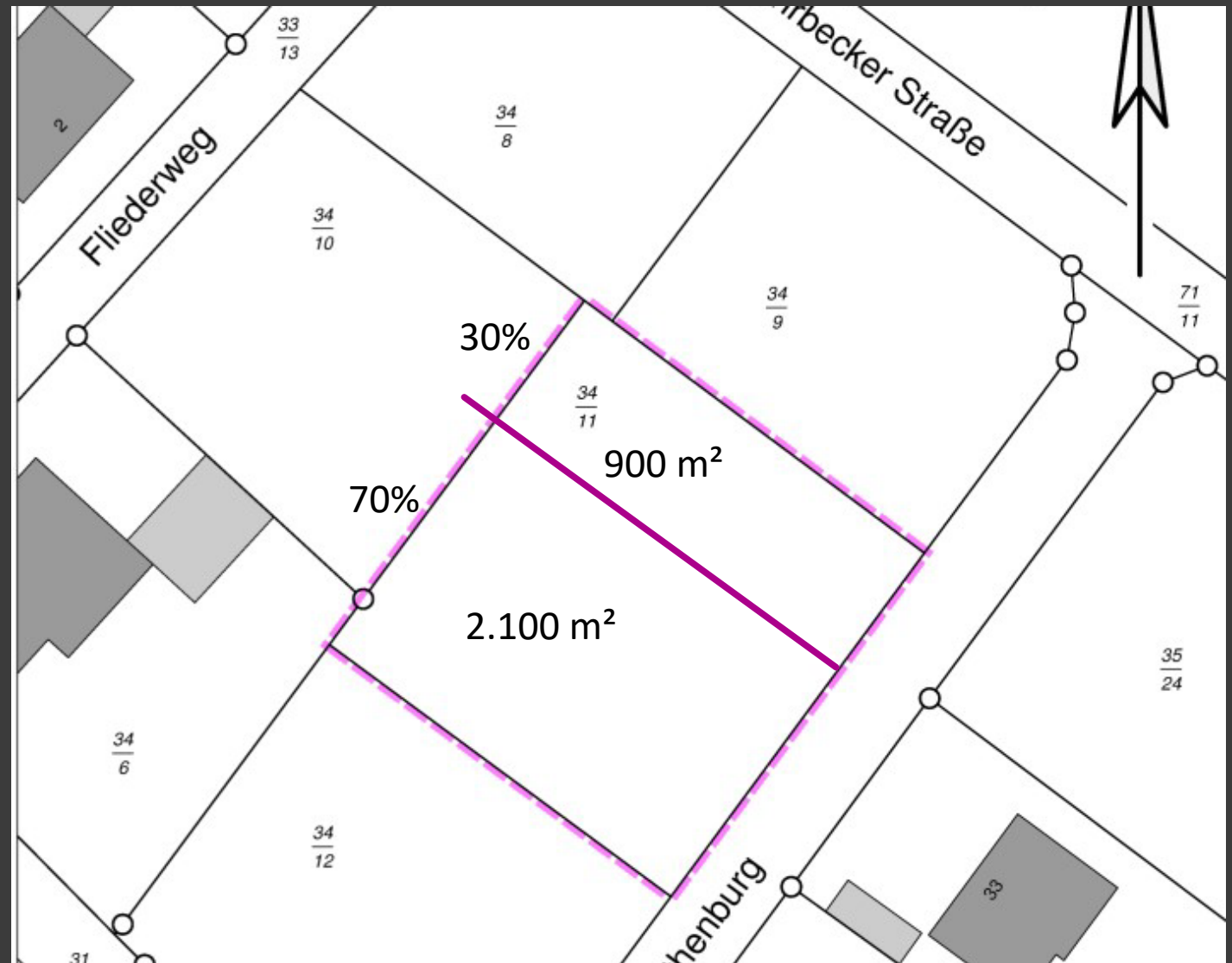


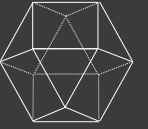
## Fall 2

- Grundstücksgröße: 2.000 m<sup>2</sup>
  - Ein Grundstückseigentümer mit zwei Kindern
  - gemeindlicher Eigentumserwerb von 30% der Grundstücksfläche = 600 m<sup>2</sup>
  - Eigentümer verbleibt 1.400 m<sup>2</sup>
  - Kontrollüberlegung Selbstbehalt:  
 $1.400 \text{ m}^2 < 1.500 \text{ m}^2 (3 \times 500 \text{ m}^2)$  (-)
- ⇒ Anpassung des 30%-Grundsatzes erforderlich
- Abschmelzen des Gemeindeanteils auf 500 m<sup>2</sup> = 25%

## Fall 3

- Grundstücksgröße: 3.000 m<sup>2</sup>
  - Zwei Grundstückseigentümer mit zwei Kindern
  - gemeindlicher Eigentumserwerb von 30% der Grundstücksfläche = 900 m<sup>2</sup>
  - Eigentümer verbleiben 2.100 m<sup>2</sup>
  - Kontrollüberlegung Selbstbehalt:  
2.100 m<sup>2</sup> > 2.000 m<sup>2</sup> (4 x 500 m<sup>2</sup>) (+)
- ⇒ Keine Anpassung des 30%-Grundsatzes erforderlich





KRAUS  
DONHAUSER

RECHTSANWÄLTE FÜR  
VERGABE, BAUEN UND  
IMMOBILIEN

# Schritt 2

Ermittlung des weiteren Flächenbedarfs

## Abschnitt II.2 Baulandmodell

2. Erschließungsflächen, Grünflächen und Flächen für plangebietsinterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat die/der GrundstückseigentümerIn darüber hinaus anteilig unentgeltlich der Gemeinde zu übertragen, soweit es dem Verhältnis der Grundstücksfläche die/der GrundstückseigentümerIn nach Veräußerung gem. 30 %-Grundsatz zur gesamten Grundstücksfläche im voraussichtlichen Planungsgebiet entspricht. Die Gemeinde behält sich vor, die unentgeltliche Abtretung durch amtliches Umlegungsverfahren gem. den §§ 45 ff. BauGB durchzuführen. In diesem Umfang wird der/die GrundstückseigentümerIn außerdem durch städtebaulichen Vertrag verpflichtet, sich an den Kosten der Erschließung (z.B. Erschließungsstraßen, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) sowie der übrigen Kosten zur Baureifmachung (z.B. Kosten für Planung, Gutachten und Ausgleichsflächen) zu beteiligen.

# Gemeinbedarfsflächen

- Grundstücksgröße: 10.000 m<sup>2</sup>
  - Ein Grundstückseigentümer mit zwei Kindern
  - gemeindlicher Eigentumserwerb von 30% der Grundstücksfläche = 3.000 m<sup>2</sup>
  - Eigentümer verbleibt 7.000 m<sup>2</sup>
  - Zusätzlich erforderliche Gemeinbedarfsflächen für Erschließung, Kinderspielplatz, etc. = 1.000 m<sup>2</sup>
  - Davon durch Eigentümer zusätzlich unentgeltlich abzugeben: 70% = 700 m<sup>2</sup>
- 
- Flächenabgabe gesamt:  
3.000 m<sup>2</sup> + 700 m<sup>2</sup> = 3.700 m<sup>2</sup>

