

**Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung
„Kirchheimer Modell“
-Fassung 11/2024-**

1. Ausgangssituation

Die Weiterentwicklung der Gemeinde Kirchheim b. München bedarf der städtebaulichen Planung. Diese soll die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Gemeinde verfolgt dabei insbesondere das Ziel, der wachsenden Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum zu begegnen und es der eigenen Bevölkerung zu ermöglichen, am Ort bleiben zu können sowie kontinuierlich in sensiblem Umfang weiter zu wachsen. Dabei sollen Quartiere mit einer gemischten Bevölkerungszusammensetzung entstehen und Verdrängungseffekte vermieden werden. Die Sozialgerechte Bodennutzung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu bedarf die Gemeinde Kirchheim b. München der Mitwirkung der planungsbegünstigten Personen. Die städtebaulichen Planungen bringen in der Regel große wirtschaftliche Belastungen für die Gemeinde mit sich, die aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu finanzieren sind. Damit droht auch in der Gemeinde Kirchheim b. München ein gravierendes Planungshindernis, das im Sinne der gesetzgeberischen Vorgaben in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenwirken mit den Planungsbegünstigten bewältigt werden soll. Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung nach dem „Kirchheimer Modell“ (SOBON) verfolgen das Ziel, zusammen mit den Grundstückseigentümern und/oder den Planungsbegünstigten mit dem Grund und Boden im Gemeindegebiet verantwortlich umzugehen und den mit der Bauleitplanung verbundenen Vorteil auch für die Gemeinschaft zu nutzen. Sie sollen in transparenter Weise die Grundlage für städtebauliche Verträge mit den Planungsbegünstigten bilden.

2. Anwendungsbereich und Adressaten

Die neuen Verfahrensgrundsätze (Stand: 07/2021 mit Verlängerung 11/2024) zur Sozialgerechten Bodennutzung im „Kirchheimer Modell“ finden immer dann Anwendung, wenn die Gemeinde durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans neues oder zusätzliches Baurecht schafft oder wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen zu Baugenehmigungen erteilt, in denen durch Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB Mehrbaurechte genehmigt werden. Sie werden auf Bebauungsplanverfahren angewandt, die ab dem 05.11.2024 durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden. Für Bebauungspläne, die sich zum Zeitpunkt des Beschlusses des Gemeinderats bereits in Aufstellung befinden, entscheidet der Gemeinderat nach Vorberatung in der Arbeitsgruppe „Kirchheimer Modell“ im Einzelfall, inwieweit die Grundsätze Anwendung finden.

Bei jeder Bauleitplanung werden grundsätzlich mit den Eigentümern/Eigentümerinnen der zu überplanenden Flächen städtebauliche Verträge abgeschlossen, in denen diese zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele Bindungen eingehen und Kosten übernehmen, die der Gemeinde durch die Planung entstehen (§ 11 BauGB). Diese Leistungen kommen der Allgemeinheit zugute und werden nachfolgend näher beschrieben.

Je nach Sachlage und Wunsch der Beteiligten können an Stelle der Eigentümer/innen auch Erwerber/Erwerberinnen der betreffenden Grundstücke verpflichtet werden, die ebenso wie die Eigentümer/Eigentümerinnen als „Planungsbegünstigte“ bezeichnet werden. Die Gemeinde Kirchheim b. München steht bei eigenem Grundbesitz den übrigen Beteiligten gleich, wird also

ebenso wie diese entsprechende Leistungen erbringen.

3. Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigten sollen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit (siehe § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Verpflichtungen übernehmen, die im Zusammenhang mit der angestrebten Planung stehen und sich aus dem durch die Planung der Gemeinde ergebenden Bodenwertzuwachs finanzieren. Erwartet wird, dass das zu schaffende Baurecht in einem angemessenen Zeitraum realisiert wird.

- 3.1. Für die Feststellung, ob die zu erbringenden Leistungen „angemessen“ im Sinne von § 11 BauGB sind, ist insbesondere der Bodenwertzuwachs von Bedeutung. Der Bodenwertzuwachs (sog. Bruttowertzuwachs) wird aus der Differenz des Bodenwerts der Grundstücke vor Einleitung der Planung (sog. Anfangswert) und nach Abschluss der Maßnahme/Überplanung (Endwert) errechnet; auszugehen ist von objektiven, für jedermann geltenden Werten.
- Beim Anfangswert wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Einleitung der Planung ermittelt. Flächen mit Baurecht werden dabei unter Berücksichtigung dieses Baurechts, jedoch ohne Ansatz von Entwicklungschancen, bewertet. Bei Nichtbaulandflächen wird die Bewertung jeweils aufgrund von Erfahrungswerten für landwirtschaftliche Flächen, höherwertiges Agrarland und/oder für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland vorgenommen. Maßgebend sind die Preisverhältnisse vor Einleitung der städtebaulichen Planung.
 - Der Endwert richtet sich - bei Bauland - nach dem Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend den baurechtlichen Daten nach dem vorgesehenen Bebauungsplan. Öffentliche Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses der städtebaulichen Vereinbarung mit dem Planungsbegünstigten auszugehen. Eine Berücksichtigung nachträglich eintretender Wertänderungen erfolgt nicht; andererseits wird auch die Höhe der zu übernehmenden Lasten nicht angepasst. Damit soll die Kalkulierbarkeit von Bauvorhaben gesichert werden.
 - Der Anfangswert wird vom Endwert abgezogen; die Differenz bildet den sog. Wertzuwachs.
 - Ist eine einvernehmliche Festlegung nicht möglich, sind die Anfangs- bzw. Endwerte durch den Gutachterausschuss des Landkreises München feststellen zu lassen.
- 3.2. Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen ist, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses seines Grundstücks als Investitionsanreiz und zur Deckung seiner individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Liegen die Verpflichtungen unter der Obergrenze von zwei Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses, verbleibt dem Planungsbegünstigten die Differenz zur Obergrenze. Im Einzelfall kann es auch zulässig sein, dass die Verpflichtungen über die Quote von zwei Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses hinausgehen. Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen, damit im Einzelfall die Angemessenheit geprüft werden kann. Dies gilt auch dann, wenn nach den Berechnungen der Gemeinde Kirchheim b. München der Drittelanteil den Planungsbegünstigten verbleibt. Soll von diesen Grundsätzen abgewichen werden, wird dies in der vom Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppe „Kirchheimer Modell“ behandelt und hierzu eine Entscheidung des Gemeinderats Kirchheim herbeigeführt.

3.3. Die Planungsbegünstigten übernehmen - ggf. anteilig - die ursächlichen Kosten und die sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele. Dabei kann es sich um folgende Kostenarten und Bindungen handeln:

A. Kosten, die Voraussetzung und Folge der geplanten Vorhaben sind;

hierzu gehören:

- Unentgeltliche und kostenfreie Flächenabtretungen für im Planungsgebiet vorgesehene Erschließungsanlagen (Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen etc.), für Gemeinbedarfseinrichtungen und für den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich, soweit diese Flächen nicht bei den Planungsbegünstigten verbleiben sollen. Soweit Erwerbenaufwand bei der Kommune entsteht, ist dieser zu erstatten. Der gemeindliche Anteil bezahlter Grunderwerbssteuern wird zurückerstattet.
- Herstellungskosten der notwendigen Erschließungsanlagen (inkl. Der öffentlichen Grün- und Freiflächen) und der natur- bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, ggf. auch außerhalb des Plangebiets
- Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur (Ablösemöglichkeit durch Zahlung eines Finanzierungsbeitrags in Höhe von derzeit € 240,47 pro m² Geschoßfläche Wohnen möglich; die Höhe wird in spätestens 3 Jahren an Hand der Entwicklung der tatsächlichen Kosten neu festgelegt – maßgeblich ist der Stand bei Abschluss des Städtebaulichen Vertrages)
- Interne Kosten der Gemeinde, soweit diese nicht durch Maßnahmen ausgelöst werden, die hoheitlicher Natur sind.
- Planungskosten (Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte), ggf. Kosten eines städtebaulichen und/oder Realisierungswettbewerbs, Kosten für zusätzliche Öffentlichkeitsarbeit, Kosten für Fachgutachten, ggf. Umlegungskosten, Rechtsanwaltskosten der Gemeinde, ggf. externe Berater.
- Sonstige Projektabwicklungskosten (z.B. Projektsteuerung)
- Kosten des Straßenunterhalts und Winterdiensts, soweit gesetzlich zulässig
- Verzicht auf Ansprüche (z.B. wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb)

Aus Vereinfachungsgründen sollen die internen Kosten nach folgenden Pauschalen abgerechnet werden:

bis 5 ha	€ 600 pro angefangenen Hektar pro Monat
Über 5-15 ha	€ 6.200 pro Monat
Über 15-30 ha	€ 9.300 pro Monat
Über 30 ha	€ 12.400 pro Monat

Soweit die Gemeinde Kirchheim b. München Kosten in Satzungen festgelegt hat, sind diese festgelegten Sätze zu übernehmen und zu vollziehen.

Maßgeblich ist der Bebauungsplanumgriff im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ohne Berücksichtigung von Flächen im Eigentum der Gemeinde. Flächen der Gemeinde werden nur dann berücksichtigt, wenn diese planungsrechtlich aufgewertet werden oder auf ihnen erhebliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Ändert sich der Umgriff im Laufe des

Verfahrens, sodass eine neue Einstufung erforderlich wird, erfolgt diese ausschließlich für das weitere Verfahren. Die Kostenerstattung soll mit dem Aufstellungsbeschluss beginnen und regelmäßig 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans enden.

Sollte die Vereinbarung der Pauschalsätze im Einzelfall unverhältnismäßig sein, können mit Zustimmung der Arbeitsgruppe „Kirchheimer-Modell“ des Gemeinderats auch abweichende Sätze vereinbart werden.

B. Kostenrelevante Bindungen;

a) preisgebundener Wohnungsbau

Der Anteil des gebundenen Wohnungsbaus (Förderquote) beträgt 50% des neu geschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Für die Bestimmung des Maßes des Baurechts ist zunächst die Geschossfläche (BauNVO) maßgeblich, die im Bebauungsplan vorgesehen ist. Sollte der Bebauungsplan es zulassen, vermarktbar Flächen in Nicht-Vollgeschossen zu errichten unterliegen diese Flächen ebenfalls der Förderquote. Das Gleiche gilt für Flächen von Wohneinheiten, die nicht zur Geschossfläche (BauNVO) gerechnet werden (z.B. Balkone, Terrassen).

Die Förderquote verteilt sich wie folgt:

Kategorie 1: 35% entfallen auf Wohnungen, deren Miete die Obergrenze der zumutbaren Miete gem. Ziff. 15 der WFB 2023 (in der zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit gültigen Fassung) für Haushalte der Einkommensstufe I um 66,66% (2/3) überschreiten darf.

Kategorie 2: 15% entfallen auf Wohnungen, deren Miete die Miete nach Kategorie 1 um 30% überschreiten darf.

Die Bindungsdauer beträgt in der jeweiligen Kategorie 40 Jahre. Während dieser Zeit hat die Gemeinde das ausschließliche Benennungsrecht für die gebundenen Wohneinheiten. Für Mieterhöhungen gilt Ziff. 14.2 der WFB 2023 in der zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit gültigen Fassung.

Die Planungsbegünstigten können die Förderquote alternativ auch wie folgt erbringen:

- Verpflichtung zu kostenfreier unentgeltlicher Übertragung von 20% der neu errichteten Wohnbauflächen bezugs- und schlüsselfertig an die Gemeinde zu ansonsten marktüblichen Bauträgerkonditionen. Die Ausstattungsqualität muss der durchschnittlichen Ausstattungsqualität der übrigen vom Planungsbegünstigten oder seinem Rechtsnachfolger geplanten Wohneinheiten ohne Berücksichtigung von Sonderwünschen entsprechen.
- Ablösung der Bindungen durch Zahlung an die Gemeinde.
Die Höhe der Ablösezahlung bemisst sich nach dem Unterschied der Verkehrswerte der zu bindenden Wohnbaugrundstücke zu denen ohne Bindung. Der Wertunterschied ist im Zweifel durch eine gutachterliche Stellungnahme zu belegen.

Die Gemeinde wird die Ablösebeträge dazu verwenden, durch Bau neuer oder Erwerb bestehender Wohneinheiten in den Kirchheimer Wohnungsmarkt zu investieren, wobei sie die in Kategorie 1 und 2 geltenden Vermietungskonditionen nicht überschreiten wird.

- Verkauf der gebundenen Grundstücksflächen an die Gemeinde, wobei der Kaufpreis dem um den Wert der Bindung reduzierten Verkehrswert entspricht und der Verkauf ansonsten zu marktüblichen Konditionen erfolgt. Der reduzierte Verkehrswert ist durch eine gutachterliche Stellungnahme zu belegen.

Mit den Planungsbegünstigten kann auch eine Kombination der Varianten vereinbart werden, solange die wirtschaftliche Gesamtbelastung im gleichen Rahmen verbleibt. Wird in einem Bebauungsplan Geschossfläche Wohnen von maximal 500 qm festgesetzt, ist in der Regel die Ablösungsvariante zu vereinbaren.

Die Art der Umsetzung der Förderquoten wird im städtebaulichen Vertrag zum jeweiligen Bebauungsplan vereinbart.

b) Vorhaben der Innenentwicklung

Bei Vorhaben innerhalb der bereits bebauten Ortsteile kann die Gemeinde zur Förderung der Innenentwicklung und einer flächensparenden und klimaschonenden Bauweise im Einzelfall besonderen Aufwand, der den Planungsbegünstigten für eine qualitativ hochwertige Gestaltung, innovative Konzepte sowie für energetische Maßnahmen, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen, entstehen, lastenmindernd berücksichtigen. Den Planungsbegünstigten obliegt der Nachweis des besonderen Aufwandes. Über die Anerkennung entscheidet der Gemeinderat nach Vorberatung durch die Arbeitsgruppe „Kirchheimer Modell“. Wird gewerbliches Baurecht neu ausgewiesen oder nach Art oder Maß der baulichen Nutzung geändert, ist im Einzelfall zu prüfen, ob den Planungsbegünstigten Bindungen zur Förderung und Sicherung städtebaulicher Ziele oder Folgelasten nach Maßgabe des § 11 BauGB auferlegt werden können und sollen.

4. Erfasste Vorhaben

Das Verfahren der sozialgerechten Bodennutzung wird bei städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen von Bauanträgen, Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Gemeinde auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen, angewandt. Ausgenommen sind städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, soweit diese nicht durch städtebauliche Maßnahmen des Allgemeinen Städtebaurechts abgewendet werden.

5. Leistungserfüllung

- 5.1. Auch Folgekosten, z.B. für soziale Infrastruktur, können ggf. in Form einer Flächenabtretung übernommen werden. Öffentliche Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch im Grundbuch zugunsten der Gemeinde gesichert zur Verfügung gestellt oder abgetreten werden, sofern solche im Planungsgebiet erforderlich sind. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 50 % (Förderquote) soll im Planungsgebiet insgesamt verwirklicht werden; innerhalb dieses Rahmens besteht Gestaltungsfreiheit zugunsten der Planungsbegünstigten. In Ausnahmefällen, über die der Gemeinderat nach Vorberatung in der Arbeitsgruppe „Kirchheimer Modell“ entscheidet, kann auch ein Grundstück außerhalb des Planungsgebiets übertragen werden, wenn die städtebaulichen Ziele der Gemeinde damit ebenso gut erreicht werden können.

Mit dem Billigungsbeschluss im Bauleitplanverfahren (Billigung zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) muss das Vorliegen aller genannten Voraussetzungen festgestellt sein. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Vorschlag der Arbeitsgruppe „Kirchheimer Modell“.

- 5.2. Bei Erschließungsanlagen und der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten/Kindergärten, Grundschulen und/oder Pflegeeinrichtungen) kann auch die tatsächliche Herstellung nach den für die Gemeinde Kirchheim b. München geltenden Normen übernommen werden. Bei Erschließungsanlagen bietet sich hierfür der Abschluss eines Erschließungsvertrags an. Kindertagesstätten/Kindergärten müssen nicht in jedem Fall der Gemeinde Kirchheim b. München übereignet werden, im Einzelfall kann es genügen, eine rechtliche Sicherung dahingehend zu schaffen, dass die Einrichtungen einem Betreiber unentgeltlich als öffentliche Einrichtung zur Verfügung stehen. Vom Planungsbegünstigten vorgeleistete Planungskosten können im Umfang der Entlastung der Gemeinde auf seinen Anteil angerechnet werden, soweit es sich um von der Gemeinde Kirchheim b. München gewollte und bestimmte Entwurfsarbeiten handelt.
- 5.3. Bei der Verteilung der Lasten, einschließlich des Anteils an gefördertem Wohnungsbau, auf die einzelnen Planungsbegünstigten wird die Gemeinde Kirchheim b. München grundsätzlich deren Vorschläge aufnehmen, sofern diese nicht unangemessen sind. Können sich die Planungsbegünstigten untereinander nicht auf eine Verteilung einigen, schlägt die Gemeinde Kirchheim b. München eine Verteilung vor, die sich an umlegungsrechtlichen Grundsätzen orientiert.

6. Vollzug

- 6.1. Sobald Planungsabsichten für ein bestimmtes Gebiet bestehen, soll mit den Planungsbegünstigten eine sog. Grundsatzvereinbarung geschlossen werden, in der die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung anerkannt werden. Um eine Vorleistung der Gemeinde zu vermeiden, soll zügig nach dem Aufstellungsbeschluss ein Städtebaulicher Vorvertrag geschlossen werden, in dem die Planungsbegünstigten sich verpflichten, sämtliche Planungs- und Beratungskosten entsprechend diesen Grundsätzen bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans zu übernehmen. Ist die Planungsabsicht so konkretisiert, dass die weiteren Lasten hinreichend genau kalkuliert werden können, folgt auf die Grundsatzvereinbarung der städtebauliche Vertrag, in dem alle Lastenübernahmen geregelt werden. Dabei kann der städtebauliche Vertrag auch auf verschiedene Quartiere aufgeteilt werden, sofern dies angemessen ist. Der städtebauliche Vertrag kann durch Folgeverträge (Erschließungsvertrag, Umlegungsvertrag etc.) ergänzt werden.
- 6.2. Flächen sollen grundsätzlich über die städtebaulichen Verträge zur Verfügung gestellt werden, sofern nicht ein freiwilliges (amtliches) Umlegungsverfahren vereinbart wird. Die Fälligkeit von Geldleistungen richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls, jedoch muss mit und in dem jeweiligen Vertrag eine geeignete Sicherheit, z.B. eine werthaltige Bankbürgschaft, in ausreichender Höhe zur Verfügung gestellt werden, um zu verhindern, dass bei Zahlungsunfähigkeit eines Planungsbegünstigten dessen Lasten auf die Gemeinde Kirchheim b. München zurückfallen.
- 6.3. Diese Verfahrensgrundsätze werden spätestens alle 3 Jahre durch die Gemeinde evaluiert. Dabei ist auch eine Neufestlegung sämtlicher festgelegten Zahlungsbeträge und Quoten zu prüfen. Über das Ergebnis ist dem Gemeinderat zu berichten, der die notwendigen Änderungen beschließt.

gez. Stephan Keck
Erster Bürgermeister
Gemeinde Kirchheim b. München