

## **Grundsatzbeschluss zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBon) in der Gemeinde Polling**

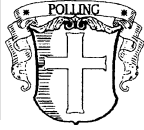
Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in seiner Sitzung am 27.07.2023 zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, den nachfolgenden Grundsatzbeschluss gefasst.

### **Grundsatzbeschluss zur kooperativen Sicherung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere für die einheimische Bevölkerung**

1. Bislang hat die Gemeinde Polling über den Erwerb von Grundstücksflächen im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen das Ziel verfolgt, vergünstigtes Wohnbauland, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, zu sichern. Diese Zielsetzung soll aufgrund geänderter Wohnbedürfnisse und der verschärften Situation auf dem Wohnungsmarkt auf die Schaffung zusätzlichen Wohnbaurechts im Gemeindegebiet insgesamt ausgedehnt werden und insbesondere die Umnutzung bzw. Neubebauung sowie die Nachverdichtung im Innenbereich berücksichtigen. Dabei stützt sich die Gemeinde darauf, dass es gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Aufgabe der Bauleitplanung ist, für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen und dabei insbesondere auch Bevölkerungsgruppen in den Blick zu nehmen sind, die sich zu angemessenen Bedingungen auf den freien Markt nicht mit Wohnraum versorgen können. Dabei berücksichtigt die Gemeinde insbesondere auch die ortsansässige Bevölkerung.

2. Der Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses bezieht sich auf die Schaffung neuen Wohnbaurechts im Außenbereich sowie die Nachverdichtung und Neubebauung von bebauten oder unbebauten Grundstücken im Innenbereich.

Die Anwendung des Grundsatzbeschlusses gilt ab der Realisierungsmöglichkeit von 4 Wohneinheiten, wobei die Gemeinde dabei von einer Geschößfläche pro Wohneinheit von mindestens 100m<sup>2</sup> ausgeht. Eine Nachverdichtung bestehender, kleinteiliger Baugebiete/Baugrundstücke unter 1.500m<sup>2</sup> Grundstücksumgriff mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, die auf den Grundstücken zusätzliches Baurecht ermöglicht, soll vom Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses ausgenommen sein.



Ausnahmsweise kann die Gemeinde ganz oder teilweise vom Grundsatzbeschluss abweichen, wenn das neu geschaffene Wohnbaurecht auf andere Weise dem Wohl der Allgemeinheit dient und dies rechtlich gesichert ist.

3. Die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses erfolgt entweder durch den von der Gemeinde vorrangig angestrebten Zwischenerwerb von 30 % der auszuweisenden Grundstücksflächen zu einem angemessenen Preis oder durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Im Falle einer vertraglichen Sicherung ohne Zwischenerwerb durch die Gemeinde werden Art und Umfang der Wohnungsbindung abhängig von der Planungskonzeption, dem zu erkennenden Bedarf und der Realisierungskonzeption des Grundstückseigentümers im Einzelfall durch die Gemeinde festgelegt. Orientierungswert ist dabei, dass mindestens 20 % der Geschoßfläche Wohnen einer Bindung für bezahlbaren Wohnraum unterliegen.

Kommt bei der Neubebauung von Innenbereichslagen ein städtebaulicher Vertrag nicht in Betracht, soll eine Sicherung bezahlbaren Wohnraums über einen sektoralen Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2d BauGB) erfolgen.

4. Im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit wird die Gemeinde den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern die Kosten für Erschließung und sonstige Folgekosten durch städtebaulichen Vertrag auferlegen.

Polling, den 27.07.2023

Martin Pape

Erster Bürgermeister