

**Aufstellung**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Werbering“**

**Grundzustimmungserklärung**  
hinsichtlich des Regelungsbedarfs in einem städtebaulichen Vertrag

Vorhaben: Errichtung von Wohngebäuden

Lage: Am Werbering (östlich) / Tannenweg (südlich)

**Herr Ludwig Fauth, Münchner Straße 1, 85646 Neufarn**

vertreten durch Rechtsanwälte Labbé & Partner,  
Theatinerstr. 33, 80333 München

- nachstehend **Planwerber** genannt –

gibt gegenüber der Gemeinde Kirchheim b. München folgende Erklärung ab:

1.

Der Planwerber ist Nutzungsberechtigter der oben genannten Flurstücke und ist daher an der notwendigen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Verwirklichung des vorgenannten Vorhabens auf den oben genannten Flurstücken interessiert. Auf Grund der zurückliegenden Verhandlungen über eine Bebauung, zu der bereits am 26.05.2004 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde (UR-Nr. P 1591/2004 des Notars Pöppelmann),

handelt es sich um einen „Altfall“ im Sinne der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung der Gemeinde Kirchheim.

2.

Der Planwerber verpflichtet sich, mit der Gemeinde Kirchheim bei München einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen, in welchem vom Plangeber unter anderem folgende Verpflichtungen übernommen werden:

- a. Der Planwerber übernimmt alle mit der Planung und dem Vertragsabschluss verbundenen Kosten, die der Gemeinde entstehen, einschl. der Rechtsberatung durch die Kanzlei GSK STOCKMANN auf der Grundlage des Honorarangebots vom 01.02.2019.
- b. Der Planwerber plant die erforderlichen Erschließungsanlagen in Abstimmung mit der Gemeinde und stellt diese her. Es erfolgt eine 100%ige Kostenübernahme und Übereignung der notwendigen Flächen an die Gemeinde. Sollten weitere Grundstückseigentümer durch die Erschließungsanlage erschlossen werden, sollen diese sich an den Kosten angemessen beteiligen.
- c. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist wegen der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB nicht erforderlich; lediglich rein vorsorglich verpflichtet sich der Planwerber, soweit dennoch erforderlich, solchen zur Verfügung zu stellen, hilfsweise solche Kosten zu erstatten. Das Gleiche gilt für etwa erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen.
- d. Der Planwerber stellt durch geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz sicher, dass das südlich angrenzende Gewerbegebiet keine Einschränkungen erfährt.
- e. Der Planwerber erklärt sich zu einem preisreduzierten Wohnungsbau bereit. Im Wesentlichen:
  - 30 % der Geschossfläche, beurteilt nach § 20 BauNVO, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus 2- und 3-Raum-Wohnungen, mit nachfolgendem Belegungsrecht durch die Gemeinde auf der Basis der jeweiligen Vergaberichtlinien, verteilt auf die gesamte Wohnanlage, für einen Zeitraum von 30 Jahre ab Erstbezug.

- Nach Aufforderung der Eigentümer benennt die Gemeinde innerhalb von 14 Tagen 3 Mietinteressenten, die die gemeindlichen Voraussetzungen für den mietzinsreduzierten Wohnraum erfüllen. Sollte nach Auffassung der Eigentümer unter diesen Personen kein geeigneter Mieter darunter sein, benennt die Gemeinde auf Aufforderung des Eigentümers innerhalb weiterer 14 Tagen erneut 3 zulässige Mietinteressenten, aus denen der Eigentümer dann die Mieter auswählt. Sollten keine Mietinteressenten vorliegen, die die Kriterien der gemeindlichen Vergaberichtlinien erfüllen oder die keine ausreichende Bonität aufweisen oder aus einem anderen wichtigen Grund nicht als Mieter geeignet sind, hat die Gemeinde das Recht, die Wohnung anzumieten. Lehnt sie das Mietangebot innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Vorlage eines vom Eigentümer unterzeichneten Mietvertrages ab, kann der Eigentümer die Wohnung ohne Mietzinsreduktion an einen vom ihm ausgewählten Mietinteressenten vermieten. Bei der Neuvermietung dieser Wohnung nach der Beendigung dieses Mietverhältnisses hat die Gemeinde das Benennungsrecht erneut; der Mietzins bestimmt sich in diesem Fall nach dem indexierten Mietzins.
  - Reduzierung der Marktmiete für Wohnraum in diesen gebundenen Geschossflächen: 22,5 % zu einer Nettokaltmiete von 12,50 €/qm und 7,5% zu einer Nettokaltmiete von 10,00 €/qm erstvermietet. Sollte der Bebauungsplan nicht bis zum 31.3.2020 bekanntgemacht werden, berechnet sich der Mietzins für die Erstvermietung in der Weise, dass die vorgenannten Beträge ab dem 1.1. 2019 nach dem nachgerannten Index indexiert wird.
  - Danach wird der Mietzins nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) indexiert. Mit dem jeweiligen Mieter wird ein Indexmietvertrag nach den Bestimmungen des BGB geschlossen.
- f. Der Planwerber erstattet der Gemeinde in Form einer pauschalen Ablöse Folgelasten für soziale Infrastruktureinrichtungen in Höhe von voraussichtlich € 232.179,71 (der Betrag ergibt sich aus einer Gesamtgeschossfläche BGFr – beurteilt nach der DIN 277-1 – von 4.374 m<sup>2</sup> abzgl. der BGFr der im Objekt vorhandenen 1-Zimmer-Appartements von 881 m<sup>2</sup>; Mehr- oder Mindergeschossflächen (BGFr), die nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans samt Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan maximal zulässig sind, werden mit € 66,47 / qm berechnet. Die Zahlungspflicht ist fällig 3 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, frühestens aber 3 Monate nach Erteilung einer

Baugenehmigung für oder der Freistellung eines Bauvorhabens im Geltungsbereich des vorbeschriebenen Bebauungsplans.

3.

Der Planwerber nimmt zur Kenntnis, dass sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens das Bedürfnis nach weiteren einzelfallspezifischen Verpflichtungen ergeben kann.

4.

Der Planwerber ist grundsätzlich bereit, den erforderlichen Durchführungsvertrag auf der Grundlage des gebilligten Bebauungsplanentwurfs vor dem Satzungsbeschluss in der vorgeschriebenen Form rechtswirksam abzuschließen.

5.

Der Planwerber nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Kirchheim bei München Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend besteht gegenüber der Gemeinde Kirchheim bei München, unabhängig vom Vertrag, kein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Planwerber verzichtet auf jegliche Schadensersatzansprüche für den Fall des Abbruchs des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als erwartet. Die Gemeinde Kirchheim bei München erhält das Recht, auch bei einem Verfahrensabbruch sämtliche bis dahin zum Verfahren erarbeiteten Unterlagen entschädigungslos zu verwenden.

6.

Der Planwerber wird zur Sicherheit der sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Erschließungs- und Zahlungsverpflichtungen eine unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft oder vergleichbare Sicherheiten in der notwendigen Höhe, der Gemeinde Kirchheim bei München übergeben.

7.

Der Planwerber erklärt sich schließlich bereit, die im Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zur übertragen, wobei ein Wechsel des Vorhabenträgers ohnehin der Zustimmung der Gemeinde Kirchheim bei München bedarf. Unabhängig davon sind Änderungen im Bereich des Vertragspartners oder ein Wechsel der Gemeinde Kirchheim bei München frühzeitig anzuzeigen.

Neufarn, 20.02.2019

Ort, Datum



Unterschrift Planwerber

Kirchheim, 21.02.2019

Ort, Datum



Unterschrift Gemeinde

