



Baulandpolitische Grundsätze der Gemeinde Rielasingen-Worblingen

vom 06.12.2017

I. Ziele, Anwendungsbereich und Bindung

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen gibt sich die nachfolgenden Grundsätze zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots an vor allem preiswertem Wohnraum für bedürftige Kreise, insbesondere der einheimischen Bevölkerung. Damit entspricht sie auch ihrer sozialstaatlichen Verpflichtung und ihren selbstgesetzten Zielen im Bereich der Baulandpolitik.

Die Grundsätze gelten für

- den Verkauf von gemeindlichen Grundstücken.
- den Abschluss städtebaulicher Verträge i. S. d. § 11 BauGB in Zusammenhang mit der Aufstellung/Änderung/Aufhebung von Bebauungsplänen (im Folgenden: Bebauungsplan), durch die zusätzliches Baurecht geschaffen wird;
- die Ausübung von Vorkaufsrechten;
- die Anwendung von Baugeboten.

Sie binden die Verwaltung in dem vorgenannten Anwendungsbereich und sind grundsätzlich auch vom Gemeinderat zu beachten.

II. Vorkaufsrechte der Gemeinde

1. Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Gemeinde übt ihr zustehende Vorkaufsrechte aus, wenn Baurecht für eine Wohnnutzung besteht oder nach den Planungen der Gemeinde geschaffen werden soll. Das Vorkaufsrecht kann bei bestehenden Baurechten durch eine Vereinbarung abgewendet werden, in der sich der Käufer verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren ein Bauvorhaben entsprechend den bestehenden Baurechten fertigzustellen.

2. Verfahren

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Anzeige von Vorkaufsfällen nach Abs. 1 unverzüglich Verhandlungen mit dem Käufer aufzunehmen, um eine Abwendungsvereinbarung vorzubereiten. Der Gemeinderat wird mit der Vorlage zum Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechts über den Stand der Verhandlungen informiert. Kann aus zeitlichen Gründen vor Ende der Ausübungsfrist keine Abwendungsvereinbarung geschlossen werden, übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht vorsorglich aus.

3. Vorkaufssatzung

Für geplante Baugebiete sichert die Gemeinde Vorkaufsrechte frühzeitig durch eine Vorkaufssatzung.

III. Freiflächenkataster und Baugebot

Die Verwaltung pflegt und veröffentlicht das Freiflächenkataster, auch als Grundlage für die Ausübung von Baugeboten.

Gemeinderat und in allgemeinerer Form auch die Öffentlichkeit sind über den Bestand der Freiflächen und die Bemühungen der Verwaltung, sie einer Bebauung zuzuführen, mindestens halbjährlich zu unterrichten.

IV. Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan

Sollen durch Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans neue oder zusätzliche Baurechte geschaffen werden, gelten die nachfolgenden Regelungen:

1. Allgemeines

a) Ziel

Ziel dieser Regelungen ist es, eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen zu bilden. Zugleich erlangt der Vorhabenträger/Planungsinteressent Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung.

b) Angemessenheit und Zielkonflikte

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Soweit kostenträchtige Maßnahmen in erheblichem Umfang zugleich im öffentlichen Interesse liegen, ist dem im Rahmen der Kostenvereinbarung durch eine Quote für öffentliches Interesse Rechnung zu tragen.

Wenn dem Planungsbegünstigten von der Bodenwertsteigerung nach Abzug der entwicklungsnotwendigen und Folgekosten nichts verbleibt, muss zumindest aus der – durch die zusätzlichen Baurechte ermöglichten – Bebauung und Vermarktung ein angemessener Unternehmergewinn entstehen können.

Planungsnotwendige Kosten (Verpflichtungen nach Ziffer 2 sind vom Planungsbegünstigten in jedem Fall zu tragen.

Zur Wahrung der Angemessenheit und bei Zielkonflikten kann von einzelnen Grundsätzen auch abgewichen werden.

c) Vertragliche Ausgestaltung

Die vertragliche Ausgestaltung erfolgt mindestens zweistufig:

aa) Stufe 1 Städtebaulicher Vertrag: Grundvereinbarung und Kostenübernahme

Aus Gründen der Rechts- und Planungssicherheit ist es erforderlich, dass der Planungsbegünstigte diese baulandpolitischen Grundsätze vertraglich anerkennt (Grundvereinbarung). Schon in der Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, die Planungskosten der Gemeinde zu übernehmen (nachfolgend Ziff. 2).

bb) Stufe 2 Städtebaulicher Vertrag: Detailregelungen/Durchführungsvertrag

Rechtzeitig vor Entstehen von Baurecht, spätestens bis zum Beginn der Offenlage, schließen die Gemeinde und der Planungsbegünstigte einen weiteren städtebaulichen Vertrag ab, mit dem die baulandpolitischen Grundsätze im konkreten Fall umgesetzt werden (Stufe 2). Dieser Vertrag kann im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gleichzeitig der Durchführungsvertrag sein. Bei Bedarf können über Teilbereiche (z.B. Erschließung) auch gesonderte Verträge abgeschlossen werden.

cc) Rechtsnachfolge / Sicherung der Ansprüche

Die Planungsbegünstigten sind, gesichert durch Vertragsstrafe und/oder Ankaufsrechte, zu verpflichten, die betroffenen Grundstücke und ggf. eine für die Durchführung eines Projektes gegründete Gesellschaft oder Anteile hieran bis zur Fertigstellung der Bebauung und der vollständigen Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zu veräußern.

Zahlungsansprüche, einschließlich aus Vertragsstrafe, sind durch selbstschuldnerische Bankbürgschaften und/oder die Eintragung einer Grundschuld, jeweils in angemessener Höhe, zu sichern.

2. Aufwendungen als Voraussetzung des Vorhabens

a) Planungsleistungen

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten der städtebaulichen Planung (einschließlich Energiekonzept und Rechtsberatung) aufgrund der Beauftragung Dritter sowie die nicht-hoheitlichen Leistungen der Verwaltung einschließlich aller erforderlichen Pläne, Gutachten usw.

Aufträge werden ausschließlich durch die Gemeinde erteilt.

b) Erschließungsanlagen

Die Planungsbegünstigten stellen auf eigene Kosten die planentsprechenden Erschließungsanlagen her und überlassen sie und die entsprechenden Flächen sodann unentgeltlich an die Gemeinde. Das gilt auch für Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebiets, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind, oder ihre Ertüchtigung (z. B. Abbiegespur, Kreisverkehr usw.) und für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung. Nach ihrer Wahl kann die Gemeinde auch Kostenersatz durch Abschluss einer Ablösevereinbarung für von ihr selbst oder sonst auf ihre Veranlassung hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlagen verlangen.

c) Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen

Für Ausgleichsmaßnahmen und -flächen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen gilt sinngemäß dasselbe wie für Erschließungsanlagen und -flächen. Die Gemeinde entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre.

3. Folgekosten: Kita, Kindergärten, Schulen und andere kommunale Einrichtungen

Die Planungsbegünstigten übernehmen nach Wahl der Gemeinde entweder die Herstellung der für das Plangebiet bzw. Vertragsgrundstück zusätzlich erforderlichen Kindergartenplätze, Kleinkindergruppenplätze (U3), Schulen und anderer kommunalen Einrichtungen oder die Ablösung dieser Verpflichtungen, wenn sie die Befriedigung dieses Bedarfs nicht anderweitig nachweisen und sichern.

Ob als Voraussetzung oder infolge des Vorhabens ein Ausbau oder die Herstellung der genannten Einrichtungen erforderlich ist, bestimmt sich nach einem vom Gemeinderat gesondert zu beschließenden Konzept. In dem Konzept werden der Ausbau und die Herstellung von kommunalen Einrichtungen dem Bedarf durch neue Bebauungspläne nachvollziehbar und in bestimmten zeitlichen Zusammenhang zugeordnet. In dem Vertrag sind die zusätzlich erforderlichen Einrichtungen bzw. der notwendige Ausbau von bestehenden Einrichtungen konkret zu benennen.

4. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

a) Geförderter Wohnungsbau

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für Wohnbauflächen neu entsteht, ist innerhalb von drei Jahren ab Baurecht auf 20% der neu geschaffenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO öffentlich geförderter oder förderbarer Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) herzustellen, davon mindestens zur Hälfte Mietwohnungen. Die Verpflichtungen sind zusätzlich vertraglich und soweit möglich dinglich entsprechend den Förderbedingungen zu sichern.

b) Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Zusätzlich ist auf 10% der neu geschaffenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO preisgedämpfter Mietwohnungsbau zu erstellen. Preisgedämpfter Wohnungsbau setzt voraus, dass

- für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 20 Jahre mit einer Anfangsmiete von 7,50 € gilt,
- die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm ausschließlich an Haushalte, die max. (25%) über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen und
- die Voraussetzungen vertraglich und soweit möglich dinglich gesichert sind. Die Miete kann entsprechend der durchschnittlichen Veränderung angepasst werden, die sich aus der Erhebung/Fortschreibung des Mietspiegels der Gemeinde, hilfsweise einer Gemeinde in der näheren Umgebung ergibt. Basis bildet der Mietspiegel 2017.

c) Abweichungen

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken in einer Entfernung bis zu max. 300 m vom Vorhabengrundstück an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird.

Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann die Gemeinde das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 30 % der Grundstücksfläche unentgeltlich abzutreten. Ist die Umsetzung auf dem Grundstück nicht zumutbar, kann die Herstellungspflicht durch Zahlung eines Betrages in Höhe von 30 % des Verkaufspreises des Grundstücks oder nach Feststellung des Gutachterausschusses bei der Gemeinde anzusetzenden Verkehrswertes (im Zweifel der höhere von beidem) an die Gemeinde abgelöst werden. Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus ist in der Regel nicht zumutbar, soweit der Planungsbegünstigte nachweislich wegen begrenzter Haushaltsmittel keine Förderung für den geförderten Wohnungsbau erhält. Die Gemeinde kann zur Abwendung der Unzumutbarkeit zulassen, dass der Planungsbe-

günstige statt geförderten Wohnungsbaus auf den entsprechenden Flächen zusätzlich preisgedämpften Mietwohnungsbau herstellt.

Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen i. H. v. 30 % des dann aktuellen Verkehrswerts des Grundstücks, gegebenenfalls anteilig. Den Verkehrswert ermittelt der Gutachterausschuss bei der Gemeinde auf Kosten des Planungsbegünstigten.

Die Gemeinde ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau einzusetzen.

Die vorstehenden Verpflichtungen gelten entsprechend, wenn Baurecht für andere als Wohnnutzungen geschaffen wird, soweit dadurch baurechtlich mögliche Wohnbauflächen entfallen.

5. Mindestanteil für Wohnen und Mischung von Wohnungsgrößen

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen und zur Befriedigung eines besonderen Bedarfs, insbesondere bedürftiger Kreise, soll die Gemeinde einzelfallbezogen das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe festlegen.

6. Weitere Anforderungen

a) Schlüsselgrundstücke

Bauflächen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (sog. städtebauliche Schlüsselgrundstücke) sind bei entsprechendem Bedarf für bestimmte, im Gemeindefeildetail erforderliche Funktionen wie z.B. Nahversorgung (Ladengeschäfte), Dienstleistungen oder soziale Infrastrukturen zu reservieren.

b) Barrierefreiheit

Die behindertengerechte Ausführung von Neubauten ist seit langem Gegenstand bauordnungsrechtlicher Anforderungen, die in den häufigen Novellierungen der LBO auch immer wieder angepasst werden. Entsprechend dem allgemein hohen Baustandard der Gemeinde Rielasingen-Worblingen werden bei Modellprojekten einzelfallbezogen Ergänzungen vertraglich besonders vereinbart.

c) Gestaltungsqualität

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität kann die Gemeinde Qualifizierungsverfahren und anderes fordern, z. B. je nach Situation Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans oder ggf. Beurteilung durch einen (auch „mobilen“) Gestaltungsbeirat; die Kosten trägt jeweils der Planungsbegünstigte.

7. Bauverpflichtung

Die Bauvorhaben sind innerhalb von drei Jahren ab gebrauchsfertiger Herstellung der Erschließung fertigzustellen. Zur Sicherstellung dieser Frist und der zügigen Durchführung des Planverfahrens sind angemessene Fristen, für

- die Beantragung der Baugenehmigung,
- den Beginn der Rohbauarbeiten,
- die Fertigstellung des Rohbaus und,
- soweit der Planungsbegünstigte auch die nachfolgenden Tätigkeiten durchführt,
 - die Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Entwurfs des Bebauungsplans,
 - die Durchführung der Erschließung

zu vereinbaren.

Die Gemeinde behält sich vor, andere und weitere Fristen festzulegen. Die Bauverpflichtung ist durch dinglich gesicherte An-/Rückkaufsrechte (Vormerkung) und/oder Vertragsstrafen zu sichern.

8. Bagatellklausel

Die Grundsätze Ziff. 3 und 4 gelten nicht, wenn für den jeweiligen Planungsbegünstigten nach dem Bebauungsplan nur Baurecht für max. 400 m² Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO und max. drei Wohneinheiten entsteht. Die Gemeinde kann auch sonst auf die Einhaltung dieser Grundsätze verzichten, wenn sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, diese Grenzen einzuhalten, insbesondere bei typischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken; die Gemeinde soll den Verzicht von der Bestellung einer Baulast und/oder dinglichen Sicherung abhängig machen.

Zur Vermeidung von Umgehungen ist für die Berechnung der Fläche und der Anzahl der Wohneinheiten und für die Angemessenheitsprüfung die Schaffung von Baurechten innerhalb von zwei Jahren für mehrere Grundstücke eines Planungsbegünstigten oder mehrere Planungsbegünstigten, die wirtschaftlich sich wechselseitig zuzurechnen sind (insb. Tochtergesellschaften, Strohmänner), zusammenzurechnen.

9. Sonstiges

Bestehendes Recht und sonstige Satzungen der Gemeinde Rielasingen-Worblingen bleiben hiervon unberührt

V. Verkauf gemeindlicher Grundstücke

1. Verkauf von Grundstücken

Im Falle des Verkaufs von gemeindlichen Grundstücken gelten die Regelungen nach Kapitel IV entsprechend.

Die Quote für geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau soll in diesem Fall um jeweils 50 % erhöht werden. Die Bagatellklausel kommt nur zur Anwendung, wenn nach dem Bebauungsplan Baurecht für max. 350 m² Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO und max. zwei Wohneinheiten entsteht.

Soweit geplant ist, die herzustellenden Wohneinheiten an Endnutzer zu verkaufen, sollen in geeigneten, vom Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung zu bestimmenden Fällen, Höchstpreise für den Weiterverkaufspreis (z. B. Kosten pro qm bei einer Regelausstattung) festgelegt werden. Der an die Gemeinde zu zahlende Kaufpreis, die Höchstpreise oder eine Kombination aus beidem werden durch ein wettbewerbliches Verfahren bestimmt.

Der Käufer kann verpflichtet werden, die Wohneinheiten entsprechend unten Ziff. 2 nach Richtlinien der Gemeinde zu vergeben („Einheimischenmodell“).

2. Einheimischenmodell

Für den Verkauf gemeindlicher Grundstücke folgt der Gemeinderat Vergaberichtlinien, bei denen entsprechend den mit der Kommission der EU abgestimmten Vorgaben soziale Kriterien und die Interessen der örtlichen Bevölkerung Berücksichtigung finden („Einheimischenmodell“).

VI. Steuerung von Ferienwohnungen

Der Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen steht grundsätzlich das städtebauliche Ziel entgegen, ausreichend Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Wenn eine Baugenehmigung (einschließlich Nutzungsänderungsgenehmigung) nur ausnahmsweise oder nur unter Befreiung zulässig ist, wird die Gemeinde daher grundsätzlich ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB verweigern.

Im Falle der Zulässigkeit einer Ferienwohnung wird sie prüfen, ob Anlass für einen Zurückstellungsantrag/eine Veränderungssperre jeweils i. V. m. einem Aufstellungsbeschluss besteht, der auf den Ausschluss von Ferienwohnungen gebietsweise oder insgesamt abzielt. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat über jeden Antrag auf Zulassung einer Ferienwohnung berichten, ebenso über ungenehmigte Nutzungsänderungen.

VI. Sanierungsvereinbarungen

Für den Fall der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sieht die Gemeinde vor, zur Erreichung der Zielsetzungen dieser baulandpolitischen Grundsätze Sanierungsvereinbarung abzuschließen.

VII. Berichtspflicht

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich, beginnend Anfang 2019, über die Durchführung der baulandpolitischen Grundsätze und ihre Wirksamkeit und unterbreitet Vorschläge zur Fortentwicklung.

VIII. Inkrafttreten

Diese baulandpolitischen Grundsätze finden ab sofort Anwendung. Über Ausnahmen im Sinne einer Übergangsbestimmung aus Gründen des Vertrauensschutzes entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

Rielasingen-Worblingen, den 06.12.2017

gez. Ralf Baumert, Bürgermeister