



Baulandpolitische Grundsätze der Gemeinde Meckenbeuren

Präambel

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben von Städten und Gemeinden. Seit Jahren besteht in vielen Städten und Gemeinden ein Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann nicht allein dem Markt überlassen werden. Durch eine umsichtige Bodenpolitik müssen die Voraussetzungen für bezahlbares Bauland und bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden. Wichtigstes Aufgabenfeld für Städte und Gemeinden ist die Bereitstellung von Bauland.

Zur Umsetzung dieses Ziels gehört, dass Bauwillige, Investoren und Eigentümer von baureifem oder potentielltem Bauland diese Ziele und die daraus abzuleitenden Grundsätze und Vorgaben kennen. Deshalb gibt sich die Gemeinde Meckenbeuren zur Umsetzung der Ziele die folgenden

b a u l a n d p o l i t i s c h e n G r u n d s ä t z e ,

die künftig die städtebauliche und bodenwirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Meckenbeuren steuern.

Die folgenden Instrumente und Maßgaben sind bei der Bodenpolitik künftig Maßstab der von der Gemeinde zu treffenden Entscheidungen:

1. Schaffung von Baurecht durch Bebauungsplan

1.1 Erforderlichkeit

Bebauungspläne sind das wichtigste Instrument des BauGB zur Umsetzung der kommunalen Planungshoheit. Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann nicht durch Vertrag begründet werden. Damit sind kraft Gesetzes frühzeitige rechtliche Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber Investoren oder Grundstückseigentümern ausgeschlossen.

1.2 Typen von Bebauungsplänen

Das Baugesetzbuch kennt zwei Typen von Bebauungsplänen. Den klassischen Angebotsplan, bei dem die Gemeinde den rechtlichen Rahmen für die Bebauung durch einen Bebauungsplan vorgibt. Eine Feinsteuerung ist bei der Angebotsplanung nur eingeschränkt möglich. Wesentlich weitergehende Möglichkeiten der Steuerung bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB). Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Die wesentlichen rechtlichen Bindungen erfolgen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Durchführungsvertrag. Bei beiden Formen des Bebauungsplans sind städtebauliche Verträge von elementarer Bedeutung.

2. Städtebauliche Verträge

Das wichtigste Instrument zur Umsetzung baulandpolitischer Ziele sind städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB. Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge mit Grundstückseigentümern oder Investoren schließen, wann immer sie diese für erforderlich hält. Die Grenze städtebaulicher Verträge ist stets die Angemessenheit. Die vereinbarten Leistungen der Vertragsparteien müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringende Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte (sog. Koppelungsverbot).

2.1 Zweistufigkeit

Die Ausgestaltung von städtebaulichen Verträgen erfolgt regelmäßig zweistufig. Bevor der Planungsprozess eingeleitet wird, ist auf der ersten Stufe ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem der planungsbegünstigte Eigentümer oder Investor die baulandpolitischen Grundsätze vertraglich anerkennt und sich verpflichtet, die Planungskosten der Gemeinde zu übernehmen.

Rechtzeitig vor der Entstehung des geplanten Baurechts soll ein städtebaulicher Vertrag bzw. der Durchführungsvertrag mit detaillierten Regelungen vorliegen. Die endgültige vertragliche Regelung soll nach der Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage des Plans nach § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen werden. Der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss geschlossen werden.

2.2 Kostentragung

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer oder Investor zur Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen verpflichten, die der Gemeinde durch städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind. Danach können nur Kosten dem Eigentümer oder Investor auferlegt werden, die durch das Vorhaben verursacht sind. Die Erhebung von pauschalen „Infrastrukturbeiträgen“ ist unzulässig. Ein Vertrag der gegen § 11 BauGB verstößt, ist nichtig.

2.3 Umfang der Kostentragung

Die wichtigsten vom Eigentümer oder Investor zu tragenden Kosten sind:

1. Sämtliche Kosten der Planung, soweit sie nicht durch hoheitliche Tätigkeit verursacht werden. Sie umfassen insbesondere die Beauftragung eines Planungsbüros für die Ausarbeitung der Pläne, die Vermessung, bodenkundliche Maßnahmen und Altlastenuntersuchung, Verkehrs- und Lärmgutachten, Gutachten zum Arten- und Naturschutz, Planung der Erschließung, Rechtsberatungskosten der Gemeinde, Kosten für raumordnerische Verfahren.

Die Übernahme von Planungskosten durch den Investor setzt einen städtebaulichen Vertrag voraus. Eine Heranziehung zu Kosten ohne Vertrag ist nicht möglich.

2. Kosten der Bodenordnung (möglichst durch Umlegung)
3. Erschließungskosten; Erschließungsbeiträge sollen abgelöst werden
4. Bei städtebaulichen Maßnahmen kann die Gemeinde die Aufgabe der Erschließung durch städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) auf den Investor oder ein geeignetes Büro/Gesellschaft übertragen.
5. Die Gemeinde legt fest, ob die Erschließungsstraße öffentlich gewidmet oder private Verkehrsfläche wird. Sie übernimmt öffentliche Verkehrsflächen (incl. Straßenbeleuchtung und -entwässerung) und in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegte Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen (gegen Ablösung des Unterhaltungsaufwands) in ihre Verantwortung soweit diese dem gemeindlichen Standard entsprechen. Soweit der Erschließungsträger Anlagen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung herstellt, werden die dem Erschließungsträger entstandenen Kosten mit den Anliegerbeiträgen verrechnet und gegebenenfalls abgelöst.
6. Die übrigen Erschließungskosten trägt der Investor.
7. Grundsätzlich trägt der Investor sämtliche Kosten für Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebiets durchgeführt, ist dies im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Investor trägt die Kosten für die Pflege von Ausgleichsmaßnahmen für 25 Jahre. Diese Kosten können abgelöst werden.
8. Der Investor erstattet der Gemeinde den ihr entstehenden Aufwand durch nicht hoheitliche Verfahrensschritte abhängig vom verursachten Aufwand.
9. Infrastrukturbeiträge werden erhoben soweit die gesetzlichen Voraussetzungen (Ursächlichkeit, Angemessenheit) vorliegen.

3. Geförderter Wohnungsbau

Soweit zusätzliches oder neues Baurecht von mehr als 5 Wohnungen oder einer Geschossfläche ab 400 m² durch gemeindliche Planung geschaffen wird, ist mindestens 20 % der genehmigten Wohnfläche – berechnet nach der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Wohnbauflächenverordnung für Baden-Württemberg - als geförderter Wohnungsbau nach dem aktuellen Landeswohnraumförderprogramm herzustellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich

1. spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan einzureichen

2. Spätestens 24 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen.
3. Spätestens 36 Monate nach Baubeginn das Vorhaben einschließlich aller Nebenanlagen und der Freianlagen fertigzustellen.

Mindestens 70 % davon müssen Mietwohnungen sein. Bei der Berechnung der Anzahl der geförderten Wohnungen und des diesbezüglichen Anteils an Mietwohnungen werden ungerade Zahlen nach der kaufmännischen Rundungsregel (Abrundung bis ,4 und Aufrundung ab ,5) entsprechend ab- oder aufgerundet. Diese Mietwohnungen dürfen nur an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Die Gemeinde erhält für diese Wohnungen das Belegungsrecht entsprechend den landesrechtlichen Regelungen.

Für die Mietpreisbindung für diese Wohnungen gilt das Landeswohnraumförderungsprogramm in der jeweils geltenden Fassung. Die Vergleichsmiete bemisst sich nach dem Mietspiegel der Gemeinde. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung richtet sich nach dem Förderbescheid. Sie beträgt mindestens 30 Jahre.

3.1 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Einzelfall zulassen, dass die Verpflichtung nach 3. entfällt, wenn der Investor 20% der Grundstücksfläche des Vorhabens kostenlos an die Gemeinde abtritt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde zulassen, dass die Verpflichtung zur Herstellung von gefördertem Mietwohnungsbau auf anderen Grundstücken im selben Ortsteil in dem das Vorhabengrundstück liegt, an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird. Ist die Umsetzung auf dem Grundstück nicht zumutbar, kann die Herstellung durch Zahlung eines Betrages in Höhe von 20 % des Verkaufspreises des Grundstücks abgelöst werden. Die Ablösung ist insbesondere dann möglich, wenn der Investor wegen begrenzter Haushaltsmittel nachweislich keine Förderung für den geförderten Wohnungsbau erhält.

3.2 Sicherung

Sicherung durch Dienstbarkeit

Die Verpflichtung nach 3. wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert, mit dem Inhalt einer Benutzungsbeschränkung für alle nach 3. gebundenen Wohnungen an rangbereiter Stelle im Grundbuch, befristet auf die Dauer der Miet- und Belegungsbindung. Die Benutzungsbeschränkung hat den Inhalt, diese Wohnungen nicht an andere Personen als Wohnberechtigte nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz zu Gebrauch zu überlassen und im Falle der Mietwohnungen nach 3. nicht zu einer höheren Miete als in 3. genannt.

Bei Missachtung der Vermietungsverpflichtung nach der Belegungsbindung hat der Vorhabenträger je angefangenen Monat und betroffene Wohnung 500 € als Vertragsstrafe an die Gemeinde zu zahlen.

4. Inkrafttreten

Diese Grundsätze treten mit Beschluss des Gemeinderats in Kraft. Sie gelten für alle Planungen, für die noch keine Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde oder eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig ist. Bestehende städtebauliche Verträge bleiben unberührt.

5. Wirkung und Überprüfung

Diese Grundsätze sind Richtschnur für die Verwaltung bei der Schaffung von Baurecht. Spätestens nach 5 Jahren werden diese Grundsätze überprüft.