

## **Beschluss**

### **des Stadtrates**

gefasst in öffentlicher Sitzung

#### **Kooperatives Baulandmodell**

## **Grundsatzbeschluss**

### **I. Anlass**

1. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein bundesweit breit diskutiertes Thema. Der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren hat deshalb im Jahr 2018 die „Arbeitsgruppe Wohnen“ reaktiviert, um die Baulandbeschlüsse der Stadt zu evaluieren und auf neue Grundlagen zu stellen. Die Bevölkerungsprognosen zeigen, dass auch in den kommenden Jahren mit einem Bevölkerungszuwachs und einem zusätzlichen Wohnraumbedarf zu rechnen ist. Es ist daher städtebauliche Aufgabe der Stadt, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ein besonderes Defizit besteht im Angebot von bezahlbarem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit geringem und mittlerem Einkommen, insbesondere werden Mietwohnungen benötigt.
2. Die Stadt möchte mit nachfolgenden Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung sicherstellen, dass keine einseitigen Bevölkerungsstrukturen entstehen, bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird und damit eine nachhaltige Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in der Stadt Kaufbeuren geschaffen werden kann. Die Bauleitplanung soll dazu die entsprechenden Rahmenbedingungen liefern.
3. Der Grundsatzbeschluss dient insoweit dazu, diese Entwicklungsleitlinien auf Bebauungsplanebene umzusetzen. Ziel ist es dabei auch, ein gesundes Bevölkerungswachstum sicherzustellen. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist es dabei, den Wohnungsbau gerade für junge Familien, junge Erwachsene und Arbeitskräfte/Beschäftigte zu stärken, um langfristig eine nachhaltige Bevölkerungsstruktur zu erhalten, eine Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) sicherzustellen und insoweit eine ausgewogene demografische Durchmischung zu erreichen.
4. Der Grundsatzbeschluss hat daher zum Ziel, flexibel auf die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen reagieren zu können. Bestimmte Planbereiche lassen sich aufgrund ihrer Lage (Topografie, Umgebungsbebauung etc.) nicht für Geschosswohnungsbau, der insbesondere darauf abzielt, Wohnraumförderung für die Mittelschicht umzusetzen, verwenden. Hier können dann andere städtebauliche Ziele (Einheimischenmodell, Familienmodell etc.) eingesetzt werden.

5. Die Möglichkeit, vorgenannte städtebauliche Ziele umzusetzen, sollen entweder durch Zwischenerwerb oder durch städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern/-innen gesichert werden.
6. Die Stadt Kaufbeuren wird auch die Überplanung eigener Flächen nach vorstehenden Grundsätzen vornehmen oder in geeigneter Weise sicherstellen, dass soziale Planungsziele im Sinne dieses Beschlusses hinreichend verwirklicht werden.
7. Klargestellt wird, dass jede Baulandausweisung ausschließlich aus städtebaulichen Gründen erfolgt und auch das Angebot, sich dem Grundsatzbeschluss zu unterwerfen, keinen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans begründet.

## II

### Allgemeine Grundsätze

1. Der Grundsatzbeschluss der Stadt beinhaltet im Wesentlichen, dass der Planungsbegünstigte – wie bislang auch - verpflichtet wird, die mit der Bauleitplanung hervorgerufenen externen Kosten (Planer, Gutachter) vollständig zu übernehmen. Darüber hinaus soll der Planungsbegünstigte verpflichtet werden, sämtliche Erschließungskosten und ggf. die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen sowie künftig öffentliche Teilflächen an die Stadt zu übertragen. Dies gilt auch für sonstige Folgekosten (z.B. soziale Infrastruktur), die Voraussetzung und Folge des Vorhabens sind, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. Im Rahmen einer Baulandausweisung, die auch eine Wohnnutzung in größerem Umfang ermöglicht, ist stets sicherzustellen, dass ein Anteil der neu geschaffenen Wohnfläche preisreduziert für Bevölkerungsgruppen mit geringen und mittleren Einkommen angeboten wird.
2. Vorstehende Planungsziele lassen sich nur über den Abschluss städtebaulicher Verträge erreichen, welche die Bauleitplanung begleiten. Rechtsgrundlage dafür ist § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB.

## III

### Anwendungsvoraussetzungen

1. Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf die Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet. Der Grundsatzbeschluss findet Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten jeglicher Art im bisherigen Außenbereich, bei Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich.  
  
Darüber hinaus soll er auch bei der bauleitplanerischen Umwandlung von sogenannten Konversionsflächen, bei denen eine gewerbliche, industrielle oder sonstige Nutzung aufgegeben und durch eine andere Nutzung ersetzt wird, Anwendung finden.
2. Weitere Voraussetzung ist, dass das zu überplanende Grundstück durch die Bauleitplanung eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt.
3. Maßgeblich für Planinhalte und Vertragsgestaltung sind die mit dem konkreten Baugebiet verfolgten städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung der Größe, Lage und besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des einzelnen Baugebiets.

## IV Leistungsverpflichtete

1. Als Planungsbegünstigter im Sinne des Grundsatzbeschlusses sind in erster Linie die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, ggfs. aber auch die Erwerberin/der Erwerber verpflichtet, soweit dieser eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzt (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihm aufgelöst werden kann.
2. Liegen mehrere Planungsbegünstigte in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind gegebenenfalls gesondert mit jedem Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit diese nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit gemeinsam die Verpflichtungen übernehmen. Interne Vereinbarungen zwischen verschiedenen Planungsbegünstigten sind möglich und werden, soweit rechtlich gesichert, im Rahmen der Vertragsgestaltung berücksichtigt.

## V Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

### 1. Allgemeines

Der/die Planungsbegünstigte soll die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens insbesondere zur Sicherung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele über den Abschluss städtebaulicher Verträge übernehmen.

Im Rahmen der vertraglichen Bindung soll geregelt werden, dass die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Ausgleichsflächen von der/dem Planungsbegünstigten selbst durchgeführt wird.

Grundsätzlich sind alle Verpflichtungen des Planungsbegünstigten im Plangebiet selbst zu erfüllen. Ausnahmen davon sind nur dann zulässig, wenn sie rechtlich gesichert sind und nachgewiesen ist, dass eine Leistung innerhalb des Planungsgebiets nicht möglich ist oder nicht in hinreichender Qualität erbracht werden kann, etwa bei naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsflächen.

Umlegungsverfahren können in den Verfahrensablauf des Bauleitplanverfahrens integriert werden.

### 2. Planungskosten

Die/der Planungsbegünstigte soll sich vertraglich verpflichten, sämtliche Kosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und gegebenenfalls raumordnerischer Verfahren notwendig werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Übernahme der Kosten für beauftragte Städteplanungsbüros, Landschaftsplanungsbüros, sonstige gutachterliche Beratung und schließt auch Kosten für städtebauliche/architektonische Wettbewerbe, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen ein. Die Stadt Kaufbeuren legt fest, ob diese Leistungen durch den/die Planungs-

begünstigten selbst beauftragt werden können oder eine Beauftragung durch die Stadt Kaufbeuren auf Grundlage einer Kostenübernahmeerklärung der/ des Planungsbegünstigten erfolgt.

### **3. Erschließungskosten**

Der Planungsbegünstigte trägt sämtliche Herstellungskosten für Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich eventuell erforderlichen Grunderwerbskosten.

Soweit die Stadt Kaufbeuren eigene Grundstücke, beispielsweise für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitstellt, findet eine Kostenerstattung durch den Planungsbegünstigten statt.

Weitere Belastungen, insbesondere Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben. Bei Herstellungsbeiträgen für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden die Kosten für die Erstellung der Einrichtungen im Rahmen des Erschließungsvertrages bis zum berechneten Betrag der Herstellungsbeiträge für die zentralen Anlagenteile angerechnet.

### **4. Flächenabtretungen**

Die/der Planungsbegünstigte tritt die im Planungsgebiet vorgesehenen öffentlichen Erschließungsanlagen (Grün- und Verkehrsflächen) unentgeltlich und kostenfrei an die Stadt Kaufbeuren ab.

### **5. Herstellungskosten ursächlicher sozialer Infrastruktur**

Werden durch das Vorhaben soziale Infrastrukturmaßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens erforderlich, verpflichtet sich die/der Planungsbegünstigte zur Tragung der ursächlichen Kosten (z.B. für Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulgebäude, Spielplätze). Im Rahmen vertraglicher Vereinbarung kann geregelt werden, dass die Herstellung der sozialen Infrastruktur durch die/den Planungsbegünstigten selbst erfolgt. Zum Nachweis der Ursächlichkeit werden in der Regel externe Gutachten nach Maßgabe der Regelungen in V.2 eingeholt.

Eine Übernahme von Folgekosten erfolgt unabhängig von einer möglicherweise bestehenden Kausalität nicht für Wohngebietsausweisungen, die insgesamt nicht mehr als 50 Wohneinheiten oder 3.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zum Gegenstand haben.

### **6. Bindung für geförderten Wohnungsbau**

Ein zentrales Element der vertraglichen Bindung ist es, dass sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, mindestens 10 % der für Wohnnutzung entstehenden Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV) für bezahlbaren Wohnungsbau nach den Grundsätzen der einkommensorientierten Förderung (EOF) zu verwenden, soweit es sich um Geschößwohnungsbau (ab 3 Wohneinheiten) handelt. Der Flächenanteil ist kaufmännisch auf volle m<sup>2</sup> Wohnfläche zu runden. Auf diesen Anteil finden die jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen (derzeit WFB 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11. Januar 2012) oder andere an deren Stelle tretende Vorschriften Anwendung. Der Planungsbegünstigte weist in diesem Fall die Einhaltung der Förderbestimmungen gegenüber der Stadt

Kaufbeuren nach. Gleichwertige Formen einer Bindung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere mit Belegungsrechten zugunsten der Stadt, sind möglich, soweit die EOF aus rechtlichen, tatsächlichen oder städtebaulichen Gründen keine Anwendung finden kann.

Bei Wohnbaulandentwicklungen wird ein angemessener Mix zwischen preisreduzierten Mietwohnungen, frei vermarkteten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen angestrebt. Im Sinne größtmöglicher sozialer Durchmischung sollen die jeweiligen Wohntypen gleichmäßig über das Planungsgebiet verteilt werden.

Die Stadt wählt die berechtigten Mieter/-innen aus und schlägt Kriterien für die Vergabe des gebundenen Wohnraums vor, die sich im Wesentlichen an sozialen Kriterien orientieren. Die Stadt wird bei Freiwerden von Wohnungen der Eigentümerin/dem Eigentümer Mieterinnen bzw. Mieter vorschlagen, die der Eigentümer nur aus berechtigten Gründen ablehnen kann. (z. B. fehlende Sicherung der Mietzahlung).

Für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauungen sowie Zweifamilienhäuser erfolgt keine Bindung für geförderten Wohnungsbau.

Die Wohnungsbindung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zugunsten der Stadt dinglich gesichert und/oder über ein Ankaufsrecht der Stadt abgesichert.

Aus Gründen der Praktikabilität sollen die Vereinbarungen über geförderten Wohnraum erst dann zur Anwendung kommen, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche für Wohnraum von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> oder 25 Wohneinheiten zusätzlich zum eventuell vorhandenen Bestand entsteht (Bagatellgrenze). In Mischgebieten wird dabei ein Anteil von 60% der Geschossfläche für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

## **7. Baupflicht**

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele setzt eine zeitnahe Umsetzung nach Wirksamwerden der Bauleitpläne voraus. Dazu werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge Baupflichten vereinbart, die baugebietsbezogen auf längstens 5 Jahre festgelegt werden sollen. Maßstab ist dabei eine städtebaulich verträgliche, möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens.

## **8. Umfang der Leistungspflichten**

Die im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zur Förderung von Wohnraum abgeschlossenen Verträge unterliegen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen.

## **VI Verfahrensablauf**

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt. Die bauleitplanerischen Schritte werden jeweils durch städtebauliche Verträge vorbereitet:

1. Am Anfang steht ein städtebaulicher Grundvertrag, in dem neben einer Kostenübernahme für Planungs- und Entwicklungskosten eine Zustimmung des Planungsbegünstigten zur Anwen-

derung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses zur Schaffung geförderten Wohnraums erfolgt. Nach Vertragsunterzeichnung wird der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst.

2. in einem weiteren städtebaulichen Vertrag werden Einzelheiten zur Wohnungsbindung, zur Erschließung zu weiteren städtebaulichen Aspekten geregelt. In der Regel wird dort ein Erschließungsvertrag und eine verbindliche Absicherung der Wohnungsbindung vereinbart. Der Vertragsschluss erfolgt spätestens vor Eintritt der Planreife gemäß § 33 BauGB. Gegebenenfalls erfolgende weitere konkretisierende vertragliche Regelungen, etwa zur Umsetzung der Wohnungsbindung.

## **VII Übergangsbestimmungen**

Der Grundsatzbeschluss findet auf alle Bauleitplanungen Anwendung, für die der Stadtrat ab dem heutigen Datum Aufstellungsbeschlüsse nach § 2 (1) BauGB fasst, soweit frühere Aufstellungsbeschlüsse keine abweichenden Regelungen enthalten.

## **VIII Aufhebung vorheriger Beschlüsse**

Mit diesem Grundsatzbeschluss wird die Baulandstrategie der Stadt Kaufbeuren insgesamt neu geordnet. Die in der Vergangenheit dazu ergangenen Beschlüsse vom 16. Dezember 1997, 10. Februar 1998 und vom 25. April 2005 werden aufgehoben.

Anlagen:

- Broschüre „Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
- Wohnraumförderungsbestimmungen 2012
- Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern

**Jastimmen: 28**

**Neinstimmen: 0**

**Anwesend: 28**

**Originalbeschluss an 400**

**Abdruck an 100 - 200 – 204 – 300 - 401 – 402 - 404**

Kaufbeuren, 26.03.2019

Stefan Bosse  
Oberbürgermeister