

Tettnanger Baulandmodell

Grundsatzbeschluss zur Sicherstellung einer sozialgerechten Bodennutzung bei Ausweisung von Wohnbauland

I. Anlass

In der Flächengemeinde Tettnang besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Auch in den kommenden Jahren wird aufgrund der bestehenden Prognosen ein starkes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Es ist eine städtebauliche Aufgabe der Stadt Tettnang („STADT“), ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu schaffen. Dies kommt insbesondere im Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, im Rahmen der Baulandplanung für eine sozialgerechte Bodennutzung zu sorgen, zum Ausdruck. Ziel der STADT ist es, die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere aber für die Gruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu verbessern. Dies reicht von der Schaffung von Obdachloseneinrichtungen und Anschlussunterbringungen bis hin zur Schaffung von Wohnbauland für Bevölkerungsgruppen mit durchaus gutem Einkommen, die aber gleichwohl aufgrund der hohen Grundstückspreise Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung haben. Die Schaffung von Mietwohnraum zu angemessenen Preisen, insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen, steht dabei besonders im Fokus. Der Grundsatzbeschluss dient darüber hinaus dazu, den Flächenerwerb für weitere soziale und ökologische Nutzungen wie beispielsweise Kindergärten/Schulen/Sportstätten, Anlagen zur zentralen Wärmeversorgung oder zur regenerativen Energiegewinnung und sonstige Anlagen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen, zu sichern.

Die Festlegung einer sozialgerechten Zweckbestimmung der Bodennutzung ist unter Berücksichtigung vorstehender Ziele, der konkreten städtebaulichen Situation des Plangebiets und auch der aktuellen Bedarfsanalyse baugebietsbezogen festzulegen. Eine Gleichbehandlung der betroffenen Grundstückseigentümer ist im Rahmen der vertraglichen Bindungen zwischen der STADT und dem Grundstückseigentümer sicherzustellen.

II. Allgemeiner Grundsatz

Die STADT ist der Überzeugung, dass die dauerhafte Sicherstellung der vorgenannten Aufgaben, eine sozialgerechte Bodennutzung zu erreichen (Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Gruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen sowie soziale und ökologische Einrichtungen), am besten und dauerhaftesten über einen vollständigen Flächenerwerb (100 %) durch die STADT erreicht werden kann. Es ist daher vorrangiges Ziel des Grundsatzbeschlusses, die Neuschaffung von zusätzlichem Wohnbaurecht nur auf Flächen stattfinden zu lassen, die zuvor von der STADT erworben worden sind. Die STADT sieht hier die effektivste Möglichkeit, ihre bauleitplanerischen Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums einzusetzen.

Sollte dies nicht möglich sein, kann auch ein eingeschränkter Flächenerwerb nach dem bis zum heutigen Grundsatzbeschluss geltenden Tettninger Baulandmodell (35/30/35) erfolgen. Danach werden von der STADT insgesamt 65 % der potentiellen Planungsfläche erworben. 35 % bleiben im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der 35 %-Anteil der von der STADT erworbenen Fläche soll zur Schaffung einer sozialgerechten Nutzung (Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen einerseits und weiteren sozialen und/oder ökologischen Nutzungen andererseits) dienen. Der 30 %-Anteil dient der Schaffung der notwendigen Infrastruktur für das Plangebiet, angefangen von der Straßenerschließung bis hin zu öffentlichen Grünflächen etc. Sollte der 30 %-ige Flächenanteil nicht vollumfänglich für die Schaffung der notwendigen Infrastruktur im Plangebiet benötigt werden, ist die insofern verbleibende Fläche für soziale und/oder ökologische Nutzungen im Sinne dieses Beschlusses zu nutzen.

III. Anwendungsvoraussetzungen

1. Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf eine Bauleitplanung im gesamten Bereich der Flächengemeinde (Gemarkungsgebiete) Tettning einschließlich Kau, Langnau und Tannau, die auf die Schaffung von Wohnraum ausgerichtet ist. Der Grundsatzbeschluss findet in allen Fällen Anwendung, bei denen zusätzliches Wohnbaurecht geschaffen wird. Dies bezieht beispielsweise auch Innenbereichslagen ein, in denen durch eine Bauleitplanung eine Baurechts-erhöhung stattfindet.
2. Aus Gründen der Praktikabilität soll der Grundsatzbeschluss erst dann Anwendung finden, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche für Wohnraum von mehr als 400 m² entsteht (Bagatellgrenze). Als Geschossfläche im Sinne dieses Beschlusses gilt die Geschossfläche nach der Definition in § 20 Abs. (3) BauNVO in der am 21.07.2021 geltenden Fassung. Ausdrücklich klargestellt wird, dass es sich hier nicht um eine Freigrenze handelt. Wird die maßgebliche Geschossfläche überschritten, ist der Grundsatzbeschluss auf das gesamte neu entstehende Baurecht anzuwenden.

3. Bei einem vollständigen Erwerb der potentiellen Baufläche wird die STADT über die Zahlung eines angemessenen Kaufpreises sicherstellen, dass dem Grundstückseigentümer der aus Rechtsgründen erforderliche angemessene Anteil an der planungsbedingten Bodenwertsteigerung verbleibt.

IV. Schaffung einer sozialgerechten Bodennutzung

1. Eingangs wird klargestellt, dass es primärer Sinn und Zweck dieses Beschlusses ist, eine sozial verträgliche Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen einerseits und die Schaffung weiterer sozialer und/oder ökologischer Nutzungen (Kindergärten, Schulen, Sportstätten, Anlagen zur zentralen Wärmeversorgung oder zur regenerativen Energiegewinnung und sonstiger Anlagen, die bestimmungsgemäß dem Wohl der Allgemeinheit dienen) zu ermöglichen.
2. Nachfolgende Grundsätze gelten sowohl für einen vollständigen Erwerb der Planungsfläche als auch bei einem teilweisen Zwischenerwerb nach dem Modell 35/30/35. Aus dem Erwerbsanteil der STADT sollen im jeweiligen Plangebiet mindestens 17,5 % der im Gebiet nach dem geplanten zulässigen Maß der baulichen Nutzung möglichen Geschossfläche einer Wohnnutzung für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen oder für die weiteren sozialen und/oder ökologischen Nutzungen gemäß vorstehender Nr. 1 verwendet werden.

Die im jeweiligen Plangebiet, nach Abzug der von der STADT auf ihrem Erwerbsanteil für Wohnnutzung für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen oder für die weiteren sozialen und/oder ökologischen Nutzungen gemäß vorstehender Nr. 1 zu realisierenden baulichen Anlagen, verbleibenden baureifen Grundstücksflächen sollen so verwendet werden, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit ausgewogener Siedlungsstruktur, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird. Hierzu zählt insbesondere auch die Einbeziehung von Wohnraumbedürfnissen weiterer Bevölkerungsgruppen auf der Grundlage der vom Gemeinderat zu beschließenden Bauplatzvergaberichtlinien für städtische Baugrundstücke.

Die STADT ist, die Berücksichtigung der vorstehenden, selbstverpflichtenden Inhalte zur Schaffung einer sozialgerechten Bodennutzung jederzeit vorausgesetzt, im Übrigen in der Verwendung der von ihr erworbenen Teilflächen frei.

3. Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen umfasst insbesondere folgende Bereiche:

Mietwohnungsbau mit Mietpreisbindung, genossenschaftlicher Wohnungsbau, staatlich geförderter Wohnungsbau (LWoFG), Seniorenwohnprojekte mit Bindungen (Preisbindung, Belegungsrechte), Obdachlosenunterkünfte und Anschlussunterbringungen.

Sollten im Rahmen eines nur teilweisen Zwischenerwerbs von 65 % der überplanten Grundstücksfläche durch die STADT der geschätzte Anteil für Infrastrukturflächen unter den pauschalisierten 30 % liegen, wird die STADT diese Minderflächen im Einzelfall dem Flächenanteil für die im Rahmen des Sinn und Zwecks dieses Beschlusses (IV. Ziff. 1) vorgesehenen Nutzungen zuschlagen.

4. Soweit rechtlich zulässig und städtebaulich möglich, soll die Pflicht zur Schaffung von Wohnraum gem. IV. Ziff. 2 auch auf anderen im Eigentum der STADT stehenden Flächen, ggfs. auch außerhalb des Plangebiets, auch an unterschiedlichen Standorten in der gesamten Flächengemeinde Tettngang, erfüllt werden können.

V. Baupflicht

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum setzt eine zeitnahe Umsetzung nach Wirksamwerden der Bauleitpläne voraus. Dazu werden im Rahmen städtebaulicher Verträge Baupflichten vereinbart, die baugebietsbezogen festgelegt werden. Maßstab in zeitlicher Hinsicht ist dabei eine städtebaulich verträgliche, möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Kapazitäten von Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere für die soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule).

VI. Angemessenheitsgrundsatz

Sämtliche vertragliche Verpflichtungen der Grundstückseigentümer innerhalb eines Gebiets, das ganz oder teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, müssen dem Angemessenheitsgrundsatz entsprechen. Dies gilt sowohl bei dem vorrangig geltenden Grundsatz eines vollständigen Erwerbs der zu überplanenden Fläche, als auch nur bei einem teilweisen Zwischenerwerb.

Tettngang, den 27.08.2021