

Richtlinie zur kooperativen Baulandentwicklung - „Baulandmodell Heideseesee“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heideseesee hat in ihrer Sitzung am 14.06.2022 mit Beschluss Nr. 040/22 die nachfolgende „Richtlinie zur kooperativen Baulandentwicklung - Baulandmodell Heideseesee“ beschlossen. Die Richtlinie soll der Politik und Verwaltung eine verbindliche Grundlage für die Durchführung der Bauleitplanverfahren und für den Abschluss städtebaulicher Verträge in der Gemeinde Heideseesee bieten. Darüber hinaus sollen damit auch die betroffenen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger darüber informiert werden, unter welchen Bedingungen künftig in der Gemeinde Heideseesee neues Bauland entwickelt wird.

1. Anwendungsvoraussetzungen

Das „Baulandmodell Heideseesee“ bezieht sich auf die Bauleitplanung im gesamten Gebiet der Gemeinde Heideseesee und erfasst alle Ortsteile der Gemeinde Heideseesee. Es findet Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten im bisherigen Außenbereich und bei Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich.

Maßgeblich für Planinhalte und Vertragsgestaltungen sind die mit dem konkreten Baugebiet verfolgten städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung von Größe, Lage und besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des einzelnen Baugebiets.

2. Leistungsverpflichtete

Als Planungsbegünstigter im Sinne dieser Richtlinie ist in erster Linie der Grundstückseigentümer, ggfs. aber auch der Erwerber verpflichtet, soweit dieser eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzt (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihm aufgelöst werden kann.

Liegen Grundstücke mehrerer Planungsbegünstigter in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind ggfs. 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.

Die Gemeinde Heideseesee wird auch die Überplanung gemeindeeigener Flächen nach dieser Richtlinie vornehmen.

3. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

Der Planungsbegünstigte soll bezogen auf seinen Grundstücksanteil die durch die Planung und Realisierung des Vorhabens veranlassten Kosten und Aufwendungen tragen. Dazu gehören insbesondere die Planungs-, Gutachter- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und - soweit erforderlich - auch des parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, Erschließungskosten, etwaig unentgeltliche Grundabtretungen für öffentliche Bedarfseinrichtungen (z.B. öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Durchwegungen, öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze usw.) an die Gemeinde Heidesee und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Umsetzung vorstehender Verpflichtungen wird die Gemeinde Heidesee zu Beginn des Verfahrens entsprechende Kostenübernahmevereinbarungen und im weiteren Verfahren städtebauliche Verträge mit dem Planungsbegünstigten abschließen.

4. Bauverpflichtung

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele setzt eine zeitnahe Umsetzung der Planung nach Wirksamwerden des Bebauungsplans voraus. Ferner sollen die Grundstücke nicht nur zu Spekulationsgründen entwickelt werden. Daher werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge Bauverpflichtungen vereinbart, die baugebietsbezogen festgelegt werden. Maßstab ist dabei eine städtebaulich vertragliche, möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens.

5. Umfang der Leistungspflichten und Angemessenheitsprüfung

Die auf der Grundlage des „Baulandmodells Heidesee“ abgeschlossenen Verträge unterliegen rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein, § 11 Abs. 2 BauGB. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens 30 Prozent des planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz zur Deckelung seiner individuellen Kosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben. Die Ermittlung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der Bodenwertsteigerung (Vergleich von Anfangs- und Endwert). Können sich Gemeinde und Planungsbegünstigter nicht auf einen Anfangs- und Endwert verständigen, erfolgt die Bestimmung von Anfangs- und Endwert durch ein Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Dahme-Spreewald oder durch einen zuvor mit der Gemeinde abgestimmten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen/eine Sachverständige für Grundstückswertermittlung.

6. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird in gestuften Schritten durchgeführt.

(1) Vor dem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB steht eine Grundzustimmung zur Anwendung der vorliegenden Richtlinie („Baulandmodell Heideseen“).

(2) Vor dem Aufstellungsbeschluss, spätestens aber vor Durchführung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird mit dem Planungsbegünstigten eine Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen. Im Vertrag erklärt sich der Planungsbegünstigte bereit, die Kosten für Planung und Entwicklung des Baugebietes gemäß dieser Richtlinie zu übernehmen.

(3) Vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag zur Erschließung, zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zur Bauverpflichtung, ggf. auch zur Wohnungsbindung sowie zu weiteren städtebaulichen Maßnahmen (z.B. zur Errichtung einer Schule und/oder Kindertagesstätte, zur Herstellung eines Kinderspielplatzes) geschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nicht besteht und auch weder durch Anwendung dieser Richtlinie noch durch städtebauliche Verträge begründet werden kann (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).