



Richtlinien zur Entwicklung von Wohnbauflächen

vom
19.07.2022

Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Hauptstraße 1
72285 Pfalzgrafenweiler

Vorbemerkungen:

In der Gemeinde Pfalzgrafenweiler herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Durch eine geregelte Städtebauliche Planung soll in Pfalzgrafenweiler eine verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung der Gemeinde sichergestellt werden. Angesichts steigender Grundstücks- und Mietpreise, ist es eine wichtige städtebauliche Aufgabe, ausreichend Wohnraum für alle Einkommensschichten zu schaffen.

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler ist eine attraktive Wohngemeinde mit einer sehr guten Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Schulen, Ärzte) und einer guten ÖPNV Anbindung. Entsprechend der Lage und Ausstattung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler herrscht daher die bereits erwähnte große Nachfrage nach Bauflächen und Wohnungen. Trotz der seit Jahren anhaltenden starken Nachverdichtung mit Wohnungen sind Bauflächen und Wohnungen in Pfalzgrafenweiler sehr knapp. Unter anderem ist dies auch darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der noch vorhandenen Bauflächen in Privateigentum steht und nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht. Insgesamt ist ein starker Anstieg bei den Grundstückspreisen, den Preisen für Eigentumswohnungen und bei den Mieten zu verzeichnen. Aufgrund dessen wird es, gerade auch für junge Familien, immer schwieriger, in Pfalzgrafenweiler einen Bauplatz, ein Haus oder Wohnungseigentum zu erwerben oder zu mieten. Dies hat zur Folge, dass bereits viele Familien sich in der weiteren Umgebung niedergelassen haben.

Es ist erforderlich, die Baulandmobilisierung in der Gemeinde neu auszurichten, um steuernd einzugreifen und um den Bürgern und der Verwaltung ein transparentes Modell für die künftige Baulandpolitik mit an die Hand zu geben. Dieses Baulandmodell soll auch einheitliche Vergaberichtlinien enthalten und dafür Sorge tragen, dass die Grundstücke dem Wohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung gestellt und bebaut werden. Ziel der Gemeinde ist nicht nur die Bereitstellung von Straßen, Grünflächen und Spielplätzen, sondern auch die Schaffung und Bereitstellung oder Erweiterung von:

- sozialer Infrastruktur wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen
- die Schaffung und Bereitstellung von preiswertem Wohnraum, darunter fällt z.B. Geschosswohnungsbau, familiengerechter Wohnraum
- Wohnraum für Menschen mit besonderem Wohnbedarf, wie z.B. Pflegewohngruppen.

Zur Realisierung dieser Ziele ist es erforderlich, dass die Gemeinde künftig bei der Entwicklung von Wohnbauflächen sicherstellt - dass sie in einem höheren Maße als durch die gesetzliche Baulandumlegung möglich - in das Eigentum von Wohnbauflächen gelangt. Dies kann nur durch ein Kooperatives Modell mit den Grundstückseigentümern erfolgen. Dadurch ist es möglich, steuernd in den Grundstücksmarkt einzugreifen, um die gesetzten Ziele umsetzen zu können.

Aus diesem Grunde beschließt die Gemeinde die nachfolgenden Grundsätze zur Wohnbauflächen.

Inhalt

1. Allgemeines.....	4
2. Grunderwerb bzw. Flächenabtretung	4
3. Städtebauliche Bindungen	5
4. Vergaberichtlinien	6

1. Allgemeines

1. Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen durch die Gemeinde Pfalzgrafenweiler wird nur dann vorgenommen, wenn sich Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat / haben, dem vom Gemeinderat am 19.07.2022 beschlossenen Baulandmodell mit den nachfolgenden Maßgaben zuzustimmen.
2. Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Es soll eine Gleichbehandlung aller Grundstücke in allen Gemeindeteilen der Gemeinde Pfalzgrafenweiler erfolgen.
3. Das Baulandmodell findet nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis für Wohnbaurechte durch gemeindliche Satzung (qualifizierte, einfache oder vorhabensbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, jedoch nicht bei einzelvorhaben) oder Außenbereichssatzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB besteht.
4. Im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB wird das Baulandmodell grundsätzlich nicht angewandt.

2. Grunderwerb bzw. Flächenabtretung

1. Flächen, die im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen dargestellt sind, werden nur noch dann einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (außer einzelvorhaben) oder einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, unterzogen, wenn die jeweiligen Planbegünstigten vor der Baulandausweisung mindestens 40 % der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Fläche an die Gemeinde veräußern (verkauf oder tausch).
2. Der Erwerb erfolgt in Form des Erwerbes von Miteigentumsanteilen durch die Gemeinde, also ohne Vermessung und ohne Bildung von Realeigentum.
3. Die nach Abzug des unter Ziffer 1 verbleibenden Restflächen nehmen, genauso wie die Flächen die der Gemeinde gehören, bzw. die Gemeinde erworben hat, an der Baulandumlegung mit einem Flächenanteil von bis zu 30% teil, für eine spätere Grundstücksneuordnung.
4. Den Planbegünstigten soll durch eine entsprechende Mehrzuteilung ein Anspruch auf einen Bauplatz ermöglicht werden. Um sicherzustellen, dass dies nicht auf jedes Grundstück Anwendung findet, legt der der Umlegungsausschuss für diesen Anspruch eine Bagatellgrenze fest. Damit soll sichergestellt werden, dass Planbegünstigte von zu kleinen Grundstücken keinen Anspruch generieren.
5. Sofern bei Planbegünstigten, in der im voraussichtlichen Planungsumgriff liegenden Fläche bereits bebaubare Fläche ausgewiesen ist, wird diese Fläche nicht in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen und nach erfolgter Baulandumlegung zusätzlich zugeschlagen

6. Der Erwerb durch die Gemeinde bzw. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder Kaufvertrages erfolgt möglichst frühzeitig, spätestens jedoch vor dem Satzungsbeschluss über einen Bebauungsplan.
7. Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler trägt ihre anteiligen Kosten für die städtebauliche Maßnahmen und die Erschließung nach Ziffer 7. Für Ihre Grundstücke und die von ihrem erworbenen Flächen / Miteigentumsanteile im Plangebiet selbst.
8. Für den Fall, dass nicht mit allen Planbegünstigten entsprechende städtebauliche Verträge geschlossen werden können, behält sich die Gemeinde ein mögliches Rücktrittsrecht vor, welches in die Kauf- bzw. Tauschverträge entsprechend aufgenommen wird. Die Kosten für eine etwaige Rückabwicklung trägt die Gemeinde.
9. Die Aufkaufpreise sind wie in der Gemeinderatssitzung vom 03.11.2020 beschlossen wie folgt festgelegt:
 - Pfalzgrafenweiler 35 €/qm
 - Bösinggen 30 €/qm
 - Herzogsweiler 30 €/qm
 - Durrweiler 30 €/qm
 - Edelweiler 25 €/qm
 - Kälberbronn 20 €/qm
 - Neu-Nuifra 20€/qm

3. Städtebauliche Bindungen

1. Weitere Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist, dass sich die Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag der Gemeinde Pfalzgrafenweiler bzw. einem von der Gemeinde beauftragten Erschließungsträger gegenüber verpflichten, entsprechend ihrem Grundstücksanteil im Plangebiet die Kosten für die städtebauliche Maßnahme (Aufstellung des Bebauungsplans) zu tragen. Hierzu zählen z.B. die Planungskosten einschließlich notwendiger Gutachten (z.B. Artenschutz, Lärmschutz, Bodengutachten), sowie Untersuchungen, Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und etwaige Folgekosten. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich gegenüber der Gemeinde bzw. einem von der Gemeinde beauftragten Erschließungsträger die im Plangebiet entstehenden Erschließungskosten (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Spielplätze, Lärmschutzmaßnahmen), einschließlich des 5%-Gemeindeanteils nach Erschließungsbeitragssatzung zu tragen, unabhängig davon, ob die Gemeinde die Anlagen selbst herstellt oder einen Erschließungsträger beauftragt.
2. Der Umlegungsbeteiligte verpflichtet sich zudem gegenüber der Gemeinde, auf dem ihm zugeteilten Baugrundstück eine Bauverpflichtung zu übernehmen. Die Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre. Verstöße gegen Bauverpflichtungen können durch Ankaufsrechte oder Vertragsstrafen zugunsten der Gemeinde Pfalzgrafenweiler gesichert werden.
3. Die Gemeinde bzw. ein von ihr beauftragter Erschließungsträger schließt unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgebotes (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) mit allen

Grundstückseigentümern in einem Plangebiet städtebauliche Verträge nach § 11 ff BauGB ab, um die genannten Punkte mit allen Eigentümern einheitlich zu vereinbaren.

4. Sofern die Umlegung durch die Gemeinde durchgeführt wird und nicht durch ein von ihr beauftragten Erschließungsträger, wird hierfür die Umlegung an ein entsprechendes Büro beauftragt.

4. Vergaberichtlinien

Die Gemeinde beschließt außerdem einheitlich anzuwendende Vergabegrundsätze für Wohnbauplätze, die den Verkauf der gemeindeeigenen Bauplätze verbindlich regelt.

Pfalzgrafeweiler, den 19.07.2022


Dieter Bischoff, Bürgermeister

