

**Wohnbaulandrichtlinie
der Stadt Überlingen zur Schaffung von Planungsrecht
für Wohnbauflächen von privaten Antragstellern bzw. Vorhabenträgern**

Präambel

Die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen und insbesondere die Schaffung von Planungsrecht ist eine hoheitliche kommunale Aufgabe. Wohnungsknappheit sowie der stets ansteigende Siedlungsdruck stellen die Gemeinden und Städte vor die Aufgabe notwendiges Bauland nachhaltig und sozial gerecht zu entwickeln. Durch die rechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches besteht für Kommunen die Möglichkeit, für Grundstückflächen im Außenbereich Bau- und Planungsrecht zu schaffen ohne ein zeitintensives Verfahren der Flächennutzungsplanung durchzuführen. Private Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger haben in der Vergangenheit davon Gebrauch gemacht. Mit der Schaffung von Bau- und Planungsrecht war eine Bodenwertsteigerung verbunden, die allein den Antragstellern bzw. Vorhabenträgern zuteilwurde. Ziel der Wohnbaulandrichtlinie ist daher eine aktive Steuerung in Form eines kooperativen und partizipierenden Wohnbaulandentwicklungsmodells, bei dem ein Teil der Wertsteigerung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Bereitstellung von Wohnbauland in kommunale Hand überführt wird.

1. Für Flächen im Außenbereich (Flächen nach § 35 BauGB) wird Planungs- und Baurecht geschaffen, wenn die Stadt Überlingen von jeder/m privaten Grundstückseigentümer/in mindestens 50 v. H. der Nettowohnbaufläche zum Verkehrswert erwerben kann. Der Verkehrswert wird durch ein Gutachten des Gutachterausschusses ermittelt unmittelbar zum Zeitpunkt des anstehenden Verkaufs. Flächen, die im nicht überplanten Innenbereich liegen und die Kriterien des § 35 BauGB erfüllen („Außenbereich im Innenbereich“), fallen ebenso unter diese Richtlinie.
2. Die Gesamtkosten der Baulandentwicklung (Planung, Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen), inkl. sämtlicher notwendiger Gutachten, werden anteilig durch einen städtebaulichen Vertrag auf die Grundstückseigentümer/Innen umgelegt, soweit keine Beitragsbescheide/Ablösung erlassen werden.
3. Die nach der Baulandumlegung zugeteilten privaten Grundstücke sind innerhalb von drei Jahren mit einem Wohngebäude zu bebauen. Die Frist beginnt zu laufen mit der Bebaubarkeit des Grundstückes (Inkrafttreten des Bauleitplans, Abnahme Erschließungsarbeiten). Sie kann um bis zu einem Jahr verlängert werden, wenn die/der Grundstückseigentümer/in nachweist, dass das Baugebot aus finanziellen Gründen nicht innerhalb der vereinbarten Frist erfüllt werden kann. Das Baugebot sowie ein Verbot der Veräußerung der Bauplätze werden durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Für den Fall, dass die Bauplätze innerhalb der Frist nicht bebaut sind, erhält die Stadt Überlingen ein Ankaufsrecht. Dieses Ankaufsrecht ist binnen 6 Monaten nach Ablauf der Frist von der Stadt Überlingen auszuüben. Über die Ausübung des Ankaufsrechtes entscheidet der

Gemeinderat. Der Ankaufswert des Grundstücks beträgt 90 Prozent des zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechtes gültigen Verkehrswertes.

4. Bei einer Bruttogrundstücksfläche unter 800 m² findet kein Zwischenerwerb durch die Stadt Überlingen statt. Jedoch ist mit der/m Grundstückseigentümer/in bzw. Vorhabenträger/in ebenfalls ein Baugebot entsprechend Nr. 3 zu vereinbaren. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inkl. notwendiger Gutachten sowie Ausgleichsmaßnahmen trägt in diesem Fall vollumfänglich die/der Antragsteller/in bzw. Vorhabenträger/in.
5. Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich bei der Stadt Überlingen. Es besteht kein Anspruch des/r Grundstückseigentümers/in bzw. Vorhabenträgers/in auf Einleitung, auf bestimmte Durchführung und Abschluss einer Bauleitplanung.
6. Durch die Wohnbaulandrichtlinie kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.
7. Für die Durchführung der Wohnbaulandrichtlinie als städtebauliche Maßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit den Antragstellern bzw. Vorhabenträgern geschlossen.
8. Anträge des Spital- und Spendenfonds Überlingen sind von der Richtlinie ausgenommen.

Ausgefertigt:

Überlingen, den 27.09.2019


.....
Matthias Längin, Bürgermeister

