

GRUNDSATZBESCHLUSS
ZUR ANWENDUNG DES INSTRUMENTS
DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGS IN BAD
WÖRISHOFEN (TEIL A UND B)
SOWIE
ZUR DECKUNG DES WOHNBEDARFS DER
BEVÖLKERUNG IN DER STADT BAD WÖRISHOFEN
(BAULAND MODELL BAD WÖRISHOFEN)
(TEIL C)
SOWIE
ALLGEMEINE VORGABEN FÜR EINE BEBAUUNG
(TEIL D)

- TEIL A -
RAHMENBEDINGUNGEN

1. Anwendungsbereich

Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans auf Bestreben Dritter werden grundsätzlich nur eingeleitet, wenn sich der Vorhabenträger zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Bad Wörishofen bereit erklärt.

Hiervon unberührt bleiben

- **bereits laufende Verfahren** ab Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB), die nach der bislang für diese Verfahren angewendeten Vorgehensweise fortgeführt werden, sowie
- Verfahren, deren Einleitung im **überwiegenden öffentlichen Interesse der Stadt** liegt oder aus einer Planungspflicht der Stadt heraus geschieht.

2. Voraussetzungen für eine Verfahrenseinleitung

Folgende Voraussetzungen müssen für eine Verfahrenseinleitung erfüllt sein:

- a) Der Vorhabenträger (und ggf. weitere Beteiligte) ist Nutzungsberechtigter der im Plangebiet gelegenen Grundstücke. Ausnahmen gelten für Grundstücke der Stadt sowie für im Einzelfall im Rahmen der Arrondierung des Plangebiets einbezogene untergeordnete Flächen Dritter.
- b) Im Rahmen eines mit der Stadt nach deren Muster abzuschließenden **Kostenvertrages -vgl. nachstehend Teil B-** hat sich der Vorhabenträger vor dem das Verfahren einleitenden Beschluss zu folgendem zu verpflichten:
 - Übernahme sämtlicher durch die Planung des Vorhabens entstehenden Kosten
 - insbesondere die Planungs- und
 - Gutachtenkosten für die Bauleitplanung,
 - Gutachtenkosten für die Ermittlung der Folgelasten im Bereich der

Infrastruktur (Kinderbetreuungsrichtungen etc.)

- Kosten für die Planung der Erschließungsanlagen im weiteren Sinne,
 - Kosten der Rechtsberatung der Stadt durch eine externe Kanzlei;
- auf Verlangen der Stadt einen Wettbewerb nach den Vorgaben der jeweils aktuellen RPW (Richtlinien für Planungswettbewerbe) oder ein Plangutachten auf seine Kosten durchzuführen;
- c) Im Verfahren nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind für den Aufstellungsbeschluss geeignete Nachweise zur Darlegung der Grundstücksverfügbarkeit und der finanziellen Leistungsfähigkeit zu erbringen. Sollten sich während des Verfahrens Änderungen an den Grundstücks- oder finanziellen Verhältnissen ergeben, sind diese der Stadt unverzüglich mitzuteilen. Gegebenenfalls ist vor der Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag ein Nachweis über das Fortbestehen o. g. Voraussetzungen zu erbringen.

3. Kostenbeteiligung der Stadt

Profitiert die Stadt als Eigentümerin künftiger Baugrundstücke im Plangebiet von der Baurechtsschaffung, beteiligt sie sich grundsätzlich im Umfang ihres Anteils am künftigen, zusätzlich entstehenden Baurecht an den Kosten, die im Rahmen der Baurechtsschaffung entstehen und nicht ausschließlich einem oder mehreren anderen Beteiligten zuzurechnen sind (wie etwa Kosten für die Rechtsvertretung oder Kosten für nur bestimmte Vorhabengrundstücke betreffende Leistungen). Über die Kostenverteilung schließen die Stadt und die weiteren Beteiligten in der Regel eine gesonderte Vereinbarung.

Voraussetzung hierfür ist, dass zum Zeitpunkt des Beschlusses über den städtebaulichen Vertrag die erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung stehen; solange dies nicht der Fall ist, ist eine Kostenbeteiligung und damit eine Beschlussfassung aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Teil B – Mögliche Vertragsinhalte

1. Vereinbarungen zur Übernahme planungsbedingter Kosten

1.1. Kostenübernahme für Planungsleistungen

Beschreibung:

Übernahme der Kosten durch den Investor für die Erbringung aller Planungsleistungen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich werden.

Beispiele:

- Erstellung der vollständigen Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanunterlagen (mit Abwägungsvorschlag und Entwurf der Beschlussvorlage) jeweils für Vorentwurf, Entwurf und Satzungsfassung (mit Erarbeitung evtl. Planungsalternativen).
- Planungsberichte, Rahmen- und Masterpläne, städtebauliche Konzepte, Wettbewerbe, Freiflächengestaltung, Bürgerbeteiligungen, weitere Öffentlichkeitsarbeit.
- Erstellung der Planunterlagen für Erschließungsanlagen im weiteren Sinne wie Straßen, Grünanlagen, Immissionsschutzanlagen, Ausgleichsmaßnahmen etc.

Anforderungen:

Die Beauftragung qualifizierter Planungsbüros erfolgt im Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses durch den Investor. Die Auswahl des Planungsbüros erfolgt in Abstimmung mit der Stadt und steht vorbehaltlich deren Zustimmung. Maßgeblich ist die Qualifikation des Büros. Dies erfordert nachweisliche Erfahrung mit Planungsaufgaben des voraussichtlichen Umfangs sowie eine ausreichende Berufserfahrung der Mitarbeitenden des Büros im Bereich der jeweiligen Planungsaufgabe(n), die Gegenstand der Beauftragung ist/sind.

Anwendungsregel und Ausnahmen:

In besonderen Einzelfällen kann die Beauftragung durch die Stadt erfolgen, wenn sich der Investor zur vollständigen Kostenübernahme verpflichtet.

1.2. Kostenübernahme für Fachgutachten

Beschreibung:

Übernahme der Kosten durch den Investor für die Erbringung der im Einzelfall erforderlichen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens samt des städtebaulichen Vertrags und sonstiger flankierender Verträge sowie der daraus entstehenden Folgeverfahren.

Beispiele:

- Vorbereitung und Erstellung des Umweltberichts.
- Gutachten für Bodenuntersuchungen (z. B. nach BBodSchG), Baumgutachten, wasserwirtschaftlich erforderliche Gutachten.

- Baugrundgutachten, denkmalschutzrechtliche Gutachten, Durchführung und Dokumentation archäologischer Untersuchungen, Gutachten zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Immissionsschutzgutachten (Lärm, Gerüche etc.)
- Verkehrsgutachten, Entwässerungskonzept, Mobilitätskonzept, Energiekonzept.
- Projektsteuerung, Vorbereitung von Vergabeentscheidungen.

Anforderungen:

Die Beauftragung qualifizierter Gutachter erfolgt im Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses durch die Stadt. Der Investor hat sich zur vollständigen Kostenübernahme zu verpflichten. Die Erforderlichkeit von Gutachten ergibt sich aus den Vorgaben einer abwägungsfehlerfreien Bauleitplanung.

Anwendungsregel und Ausnahmen:

In besonderen Einzelfällen kann die Beauftragung qualifizierter Gutachter durch den Investor auf dessen Kosten erfolgen. Die Qualifikation erfordert nachweisliche Erfahrung mit Gutachten des voraussichtlichen Umfangs.

Immissionsschutzgutachten werden jedoch stets nur von der Stadt beauftragt.

1.3. Kostenübernahme für Folgelastenbewertung

Beschreibung:

Übernahme der Kosten durch den Investor für die Einholung von Gutachten für die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Infrastruktureinrichtungen der Stadt, namentlich (nicht abschließend) im Bereich der Kinderbetreuung (Kindergarten, Kita, Schulen), aber auch andere Einrichtungen wie Anlagen der Abwasserentsorgung, Wasserversorgung etc.

Anwendungsregel und Ausnahmen:

Auf die Einholung von Gutachten kann verzichtet werden, wenn eindeutig erkennbar ist, dass die Planung keine Folgelasten auslöst.

1.4. Kostenübernahme für Rechtsberatung der Stadt:

Beschreibung:

Übernahme der Kosten durch den Investor für die rechtliche Beratung der Stadt durch eine externe Kanzlei im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sowie beim Abschluss der städtebaulichen Verträge

Anwendungsregel und Ausnahmen:

Die Stadt wird regelmäßig eine externe Kanzlei zur Beratung hinzuziehen, da sie durch eigenes Personal den Aufwand nicht bewältigen kann. Auf die Einbindung einer externen Kanzlei kann ausnahmsweise nur dann verzichtet werden, wenn das Verfahren einfach gelagert ist. Die Einschätzung hierüber obliegt der Stadt.

Teil C Baulandmodell Bad Wörishofen

Die Stadt Bad Wörishofen zählt als größte Stadt des Unterallgäus und als Kneippkurort direkt angrenzend an die Metropolregion München sowie aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung zu überörtlichen Verkehrsträgern aber auch als Standort von Betrieben mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot, als Ferienregion sowie Erholungsgebiet zu den attraktiven Regionen Bayerns, in denen seit Jahren die Grundstückspreise ansteigen.

Daher ist es kaum mehr möglich, Flächen zur kommunalen Bevorratung zu erwerben, um öffentliche und soziale Bauvorhaben zu realisieren und damit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Stadt Bad Wörishofen legt daher per Grundsatzbeschluss folgende Eckpunkte für die künftige Baulandausweisung fest.

In begründeten Einzelfällen behält sich die Stadt Bad Wörishofen vor, von den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen abzuweichen.

Ziel der Bodenpolitik des Stadtrates ist es, den verfügbaren Boden so zu nutzen, dass das öffentliche Wohl ein möglichst hohes Niveau erreicht. Dabei sind soziale, ökologische, städtebauliche und ökonomische Belange in Einklang zu bringen. Aus Sicht der soliden und kontinuierlichen Stadtentwicklung ist die Stadt außerdem aufgefordert, auch ein ausgewogenes Mittel an Neubürgern und Einheimischen zu erhalten und zudem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen für einkommensschwächere Bürger und damit den Vorgaben des BauGB zur Schaffung sozial ausgewogener Bevölkerungsstrukturen und Wohnverhältnisse gerecht zu werden.

Das Ziel der zukünftigen Wohnbaulandpolitik der Stadt Bad Wörishofen ist deshalb die nachhaltige und kontinuierliche Bereitstellung preisgünstigen Wohnbaulands für breite Schichten der Bevölkerung. Besondere Berücksichtigung sollen hierbei die ortsansässige Bevölkerung, und hier vor allem junge Familien, sowie ältere Menschen und Menschen mit Behinderung finden .

Die Stadt kann eine verantwortungsvolle, nachhaltige und zukunftsweisende Entwicklung des Ortes und der Infrastruktur zum Wohle aller Bevölkerungsgruppen am besten als Eigentümerin von Bauland steuern.

Die Stadt Bad Wörishofen hält deshalb die Ausweisung von neuem Bauland zur Wohnbebauung auf privaten Flächen grundsätzlich dann für gerechtfertigt, wenn die Neuausweisung insbesondere auch der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung dient.

Da die Ausweisung von Wohnbauland nicht gleichzeitig die Bereitstellung dieser Flächen zur Bebauung bedeutet, soll mit dem Instrument eines Baulandmodells in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen sichergestellt werden, dass nach der Wohnbauflächenausweisung auch eine Bebauung der Grundstücke erfolgt.

Da bezahlbarer Wohnraum knapp bzw. nicht vorhanden ist, sind Mieten und Grundstücke auch für normale Verdienner kaum noch erschwinglich. Ziel der Planung ist es daher neben der Schaffung von Wohneigentum der ortsansässigen Bevölkerung auch bezahlbaren

Wohnraum und ergänzenden Angebote für Sonderwohnformen (wie z.B. Demenzwohngemeinschaften, betreutes Wohnen etc.) zu schaffen (vgl. oben).

Bei der Umsetzung des Baulandmodells soll auch dem Aspekt der **Nachhaltigkeit** in den Bereichen Umwelt und Energie eine wichtige Rolle eingeräumt werden, insbesondere sollen innovative Mobilitäts- und Energiekonzept (Quartierspeicher für Strom/Wärme) entwickelt werden. Durch zukunftsweisende, möglichst klimaneutrale Neubauten soll in den Baugebieten ein entscheidender Schritt für den **Klimaschutz** verwirklicht werden.

Als Eigentümerin der Fläche kann die Stadt Bad Wörishofen eine verantwortungsvolle, nachhaltige und zukunftsweisende Entwicklung des Ortes und seiner Infrastruktur steuern. Dies zum Wohle der Belange aller Bevölkerungsgruppen, vor dem Hintergrund der hohen Baulandpreise, der allgemeinen Wohnraumknappheit und dem Klimawandel.

I. Anwendungsbereich:

1. Der Grundsatzbeschluss in Teil C bezieht sich auf die Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet. Dieser Grundsatzbeschluss wird nur dort angewendet, wo bisher noch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt.
2. Der Grundsatzbeschluss in Teil C findet Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten im bisherigen **Außenbereich**, bei **Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich**, soweit eine wesentliche Baurechtserhöhung stattfindet, die insbesondere über der Bagatellgrenze liegt (vgl. unten Ziffer II 9).
3. Darüber hinaus soll auch die bauleitplanerische Umwandlung von sog. **Konversionsflächen**, bei denen eine gewerbliche, industrielle oder sonstige Nutzung aufgegeben und durch eine höherwertige Wohnnutzung ersetzt wird, Anwendung finden.
4. Weitere Voraussetzung ist, dass das zu überplanende Grundstück durch die Bauleitplanung eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt und der Bebauungsplan unter anderem eine **Wohnnutzung** im Plangebiet zulässt.

II. Grundstückskaufmodell:

1. Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich bei der Stadt Bad Wörishofen. Es besteht kein Anspruch der Eigentümer auf Einleitung, auf bestimmte Durchführung und Abschluss einer Bauleitplanung.
2. Wohnbauland wird künftig nur noch dann ausgewiesen, wenn die Stadt Bad Wörishofen in der Lage ist, im Vorfeld der Baulandausweisung 30 % der künftigen Nettobaulandflächen (zzgl. Erschließungsflächen), als **Miteigentumsanteile**, zu erwerben und dadurch die städtebaulichen Ziele sicherstellen kann. Die Entscheidung über die Anwendung des Grundstückskaufmodells erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der Finanzlage der Stadt. Eine Erwerbspflicht der Stadt besteht in keinem Fall.

3. Die Stadt bezahlt beim Flächenankauf in der Regel den Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ankaufes. Dieser wird vom Gutachterausschuss des Landratsamts oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.
4. Es sollen die Baugebiete bevorzugt verwirklicht werden, in denen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer am größten ist. Kann eine angemessene Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer nicht erzielt werden, sollen die Grundstücke der nicht mitwirkungsbereiten Eigentümer nicht in die planerische Konzeption einbezogen werden und verbleiben somit auf ihrer jeweiligen Wertstufe vor der städtebaulichen Planung. Ist das Abkoppeln von Grundstücken nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer nicht möglich, behält sich die Gemeinde vor, die Planung insgesamt nicht weiter zu verfolgen.
5. Sofern die Stadt eine Baulandausweisung in Betracht zieht, erwirbt sie zu einem möglichst frühen Zeitpunkt (möglichst vor Aufstellungsbeschluss zur Änderung von Bauleitplänen) 30 % des in Betracht kommenden Bruttobaulandes. Die öffentlichen Bedarfsflächen (ca. 20 bis 30%) sind prozentual zur Einlagefläche in das Baulandmodell unentgeltlich von den jeweiligen Grundstückseigentümern zur Verfügung zu stellen. Die Stadt stellt ebenfalls aus ihrem erworbenen Flächenkontingent die anteiligen Erschließungsflächen unentgeltlich zur Verfügung.
6. Die Grundstückseigentümer und die Stadt vereinbaren bereits beim Ankauf des städtischen Flächenanteils, dass nach Abschluss einer erfolgreichen Bauleitplanung die Verteilung der Flächen im Rahmen **einer freiwilligen Baulandumlegung** durchgeführt wird.
7. Die Stadt behält sich bei der Grundstücksbeschaffung ein Rücktrittsrecht vom Kauf für den Fall vor, dass die Bauleitplanung nicht rechtsverbindlich wird. Dieses Rücktrittsrecht ist notariell im Kaufvertrag zu vereinbaren. Gleiches Rücktrittsrecht ist für den Veräußerer zu begründen.

a) Weiterhin ist zu vereinbaren, dass die **Kosten für die Erschließung sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs** nicht über Bescheide, sondern durch Ablöseverträge, welche mit Beginn der entsprechenden Maßnahme geschlossen werden, abgerechnet werden. Alt. kann auch in städtebaulichen Verträgen eine Verpflichtung der Planungsbegünstigten vereinbart werden, sämtliche Erschließungskosten zu übernehmen.

b) Weitere erforderliche städtebauliche Regelungen werden im Rahmen des Erwerbsvertrages oder im Nachgang zum Eigentumserwerb in Form von städtebaulichen Verträgen im Sinne von § 11 BauGB getroffen. Diese betreffen die anteilige Übernahme der Kosten für das Bauleitplanverfahren (Planer, Gutachter, rechtliche Beratung etc.). Dies gilt auch für sonstige **Folgekosten** (z.B. soziale Infrastruktur), die Voraussetzung und Folge des Vorhabens sind, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind- vgl. dazu nachstehend Teil D II.

c) Ein zentrales Element der vertraglichen Bindung ist es, dass sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, **15 % der entstehenden Geschossfläche der bei ihm verbleibenden Baulandflächen für Wohnnutzung für geförderten Wohnungsbau** nach den Vorgaben der jeweiligen aktuellen Förderbestimmungen von Bund und Freistaat Bayern zu verwenden- vgl. dazu nachstehend Teil D III. Angestrebt wird dabei insbesondere geförderter Mietwohnungsbau. Unter Berücksichtigung der jeweiligen

städtebaulichen Gegebenheiten des Baugebiets (z.B. Verträglichkeit von Geschosswohnungsbau, Umgebungsbebauung, Bedarf an unterschiedlichen Formen sozialer Wohnraumförderung) kommt neben der Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsförderung auch die **Anwendung klassischer Einheimischenmodelle** in Betracht, die eine Errichtung von Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhäusern zum Gegenstand hat. Bei der Anwendung von Einheimischenmodell gelten die europarechtlich als vertretbar angesehenen Zugangskriterien.

d) Durch städtevertragliche Vereinbarung verpflichten sich die Grundstückseigentümer weiterhin, die Grundstücke nach der Erschließung des Baugebiets selbst zu bebauen oder mit einem Baugesuch zu veräußern sowie bei der Errichtung von Gebäuden **Vorgaben an den Klimaschutz** zu befolgen-vgl. dazu nachstehend Teil D IV.

e) Weiterhin ist in den Vertrag zu vereinbaren, dass die Stadt ein Ankaufsrecht der Baugrundstücke erhält, wenn es nicht innerhalb der **vereinbarten Frist bebaut** ist. Als Ankaufspreis wird hier der Richtwert für Bauland, welchen der Gutachterausschusses des Landratsamts für den Zeitpunkt der Bebaubarkeit festgelegt hat, vereinbart.

8. Die Stadt regelt den Verkauf von unbebauten Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern zum Selbstbezug an Ortsansässige durch ein für das jeweilige Baugebiet zu definierendes **Einheimischenmodell**.
9. Der Grundsatzbeschluss kommt hinsichtlich eines anteiligen Erwerbes durch die Stadt nur dann zur Anwendung, wenn mindestens zwei Bauplätze für Einfamilienhäuser bzw. bei nur einem Bebauungsplan ohne Baurecht für Einfamilienhäuser namentlich bei einer Planung mit Mehrparteienhäusern durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche für Wohnraum von mehr als 500 m² entstehen können. In Mischgebieten wird dabei ein Anteil von 60% der Geschossfläche für Wohnnutzung zugrunde gelegt. Sofern nur ein Bauplatz/ weniger Baurecht entsteht, kann der Grundsatzbeschluss in Teil C keine Anwendung finden. Stattdessen erfolgt dann die städtebauliche Zielsicherung über einen Zielbindungsvertrag-vgl. nachstehend Ziffer II. 10 lit. b) und Teil D.
10. Die Stadt kann in **begründeten Ausnahmefällen** vom Grundsatzbeschluss abweichen. Ein solcher Ausnahmefall liegt insbesondere dann vor,
 - a. soweit haushaltsrechtlich ein Ankauf nicht vertretbar ist
 - b. soweit eine Grundstücksfläche vom Grundstückseigentümer oder dessen Kindern benötigt wird, um diese selbst zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Eigennutzung ist glaubhaft darzulegen. Ist eine Bebauung zur Eigennutzung nicht innerhalb von 10 Jahren erfolgt, ist der Stadt ein Ankaufsrecht zum Bodenrichtwert, welcher sich auf den Zeitpunkt der baurechtlich frühestmöglichen Bebauung bezieht, einzuräumen. Dieses Ankaufsrecht sowie die weiteren städtebaulichen Ziele -vgl. Teil D- sind durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.
 - c. wenn die Anwendung des Grundsatzbeschlusses zu unzumutbaren sozialen Härten führen würde. Diese sind ausführlich darzulegen und zu begründen.

Teil D

Allgemeine Vorgaben für eine Bebauung

I. Anwendungsbereich:

1. Die Vorgaben beziehen sich auf die Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet. Sie werden nur dort angewendet, wo bisher noch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt. Sie gelten unabhängig davon, ob das Grundstücksaufmodell in Teil C Anwendung findet. Im Falle seiner Anwendung gelten sie bereits nach Teil C.
2. Die Vorgaben finden Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten im bisherigen **Außenbereich**, bei **Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich**, soweit eine wesentliche Baurechtserhöhung stattfindet, die insbesondere über der Bagatellgrenze liegt (vgl. Teil C Ziffer II 9).
3. Darüber hinaus soll auch die bauleitplanerische Umwandlung von sog. **Konversionsflächen**, bei denen eine gewerbliche, industrielle oder sonstige Nutzung aufgegeben und durch eine höherwertige Wohnnutzung ersetzt wird, Anwendung finden.
4. Weitere Voraussetzung ist, dass das zu überplanende Grundstück durch die Bauleitplanung eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt und der Bebauungsplan unter anderem eine **Wohnnutzung** im Plangebiet zulässt.

II. Schaffung der sozialen Infrastruktur

1. Beschreibung

Übernahme der (anteiligen) Kosten für die Umsetzung des kausal durch den Zuzug entstehenden Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Grundschulplätzen sowie für Einrichtungen der Jugendarbeit durch den Investor. Übernahme der Kosten für öffentliche Quartiersspielplätze.

2. Bedarfsermittlung

Die Ermittlung des Bedarfs erfolgt durch externe Gutachterbüros im Auftrag der Stadt.

3. Errechnung der Kosten

Erforderliche Betreuungsplätze:

Ermittlung der erforderlichen Betreuungsplätze auf Basis des nach Ziffer 2 festgestellten Bedarfs unter Abzug der Abdeckung des Bedarfs durch vorhandene Einrichtungen.

Kosten für Betreuungsplätze:

Berechnung der Kosten auf Grundlage einer Vorplanung für eine konkrete Baumaßnahme. Summe aus Baukosten und Grundstückskosten je Betreuungsplatz

multipliziert mit der Anzahl der erforderlichen Betreuungsplätze (unter Berücksichtigung von Förderungen und evtl. Eigenanteilen der Stadt)

Abrechnung je m²:

Errechnete Folgekosten fallen je m² Wohnfläche (75 % der tatsächlichen bzw. maximal möglichen BGF gemäß Abschnitt IV.) an.

4. Berücksichtigung bestehenden Baurechts

Ist im Plangebiet bereits vor der Durchführung des Bauleitplanverfahrens Wohnbebauung nach § 30 oder § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig, sind keine Folgekosten im Umfang des bereits bestehenden Baurechts zu entrichten.

III. Schaffung preisgünstigen Wohnraums

1. Geschosswohnungsbau

a) Eröffnung des Anwendungsbereichs/Anwendungsregel

Nachstehende Vereinbarungen sind stets erforderlich, wenn der aufzustellende Bebauungsplan Festsetzungen zu Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau enthält, die eine Mindestzahl von 5 Wohneinheiten erwarten lassen. Ergeben sich hierbei als Ergebnis des nachfolgenden Berechnungsweges weniger als 3 förderfähige Wohnungen in Sinne von nachstehend lit. b), entfällt die Verpflichtung.

Berechnungsweg:

- Die voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich aus der festzusetzenden Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BauNVO; 100 m² Geschossfläche (entsprechend einer durchschnittlichen geförderten Wohnung mit 75 m² Wohnfläche) entsprechen einer Wohneinheit.
- Mischgebiete werden grundsätzlich mit einem Wohnanteil von 70 %, Urbane Gebiete mit einem Wohnanteil von 80 % angesetzt; eine Anpassung dieser Werte kann erfolgen, wenn der Investor eine Planung vorlegt, die die Realisierung eines geringeren Wohnanteils gesichert erwarten lässt.
- Ist im Plangebiet bereits vor der Durchführung des Bauleitplanverfahrens Wohnbebauung planungsrechtlich nach § 30 oder § 34 BauGB und nicht nur ausnahmsweise zulässig, wird dieses bestehende Baurecht von der künftig festzusetzenden Geschossfläche abgezogen und nur das zusätzlich entstehende Baurecht für die Ermittlung der Quote zu Grunde gelegt.

b) Vorgaben

Es ist eine Verpflichtung einzugehen, einen bestimmten Anteil der festgesetzten, auf Wohnnutzung entfallenden Geschossfläche des künftigen Bebauungsplans als geförderten Wohnungsbau nach den Vorgaben des jeweils maßgeblichen Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes/ Fördervorgaben des Bundes soweit gegeben zu errichten.

Eckdaten der Verpflichtung:

- Quote:
15 % der auf Wohnnutzung entfallenden Geschossfläche.

- Bindungsdauer:
Nach Maßgabe der jeweiligen Förderbestimmungen
- Mögliche Umsetzungsformen:
Alle nach den Förderbestimmungen des Bundes/ des Freistaat Bayern förderfähigen Wohnformen.

IV. Anforderungen an den Klimaschutz:

1. Bei der Umsetzung des Baulandmodells soll auch dem Aspekt der **Nachhaltigkeit** in den Bereichen Umwelt und Energie eine wichtige Rolle eingeräumt werden, insbesondere sollen innovative Mobilitäts- und Energiekonzept (Quartierspeicher für Strom/Wärme) entwickelt werden. Durch zukunftsweisende, möglichst klimaneutrale Neubauten soll in den Baugebieten ein entscheidender Schritt für den **Klimaschutz** verwirklicht werden.
2. Durch städtevertragliche Vereinbarung verpflichten sich die Grundstückseigentümer, die Grundstücke nach der Erschließung des Baugebiets der Errichtung von Gebäuden **Vorgaben an den Klimaschutz** zu befolgen.

V. Bauverpflichtungen:

Soweit zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele aus diesem Grundsatzbeschluss erforderlich, haben sich die Grundstückseigentümer im Baugebiet zur Errichtung von Gebäuden im Bebauungsplangebiet innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist zu verpflichten (**Baugebot**). Teil C II 7 lit. e) gilt entsprechend.

Bad Wörishofen, den 26.07. 2023

Erster Bürgermeister
Stefan Welzel



