

Baulandpolitische Richtlinien Uhldingen-Mühlhofen

Die Gemeinden haben die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sollen die Gemeinden im Wege der Bauleitplanung „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung (wie bspw. durch einen weitest gehenden Verzicht auf fossile Energieträger), insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (bspw. in Form von Nachverdichtungen) erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die genannten Ziele können allerdings angesichts der fehlenden Verfügungsbefugnis über Grund und Boden weder im Rahmen der Innenentwicklung noch bei Siedlungserweiterungen allein im Wege der Bauleitplanung erreicht werden. Erforderlich ist es deshalb, eine umfassende bodenpolitische Strategie zu entwickeln und umzusetzen.

Die hierzu entwickelten Empfehlungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) vom Juli 2019 zeigen die Bedeutung der kommunalen Bodenpolitik hierfür auf. Den Kommunen wird u.a. empfohlen,

- eine aktive, den frühzeitigen Erwerb von potenziellen Entwicklungsflächen einbeziehende, strategische Bodenpolitik zu betreiben,
- eine kommunale Bodenvorratspolitik und die Schaffung der notwendigen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen, um die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen für Ankäufe, Entwicklung und vergünstigte Abgabe von Liegenschaften zu erweitern,
- wirtschaftlich tragfähige, verbindliche und transparente Kriterien für die Vergabe von Grundstücken in Kombination mit der Schaffung von Baurechten einzuführen, um bei angemessener Flexibilität eine Gleichbehandlung der Investoren zu erzielen,
- das Erbbaurecht stärker als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland, insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau, zu nutzen,

Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage von § 1 Abs. 5, Abs. 6 Ziff. 11 BauGB definiert der Gemeinderat Uhldingen-Mühlhofen die nachfolgenden, allgemein geltenden Grundsätze zur nachhaltigen Steuerung der Wohnraum- und Baulandpolitik in der Gemeinde. Durch die Schaffung einheitlicher Richtlinien soll eine allgemeinverbindliche und transparente Vorgehensweise bei der Baulandentwicklung für die an einem solchen Prozess Beteiligten geschaffen werden.

Die nachfolgenden Richtlinien gelten insbesondere bei

- der Aufstellung vorhaben bezogener Bebauungspläne und dem Abschluss hierfür erforderlicher Durchführungsverträge;
- dem Abschluss sonstiger städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen zur Schaffung von (zusätzlichem) Baurecht;

- dem Verkauf eigener Grundstücke der Gemeinde zu Zwecken der Schaffung von Wohnraum
- der Ausübung von Vorkaufsrechten

Diese Richtlinien binden die Verwaltung bei Ausführung Ihrer Tätigkeit im Rahmen der obigen Anwendungsbereiche. Sie sind außerdem vom Gemeinderat bei Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung zu beachten. Hierbei soll neben der Erhöhung des Wohnraumangebots vor allem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, auch für Personen, die sich nur schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können, sichergestellt werden.

Mit der Schaffung dieser Richtlinien wird eine einheitliche und verbindliche Vorgehensweise der Gemeinde bei künftigen städtebaulichen Entwicklungen sichergestellt. Es wird hiermit Transparenz, Gleichbehandlung sowie Kalkulierbarkeit und Planungssicherheit bei allen an solchen Maßnahmen Beteiligten (Planbegünstigten, Eigentümern, Investoren etc.) gesichert.

I. Schaffung von Baurechten

Werden durch Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans oder sonstiger Satzungen nach dem BauGB neue oder zusätzliche Baurechte geschaffen, gelten die nachfolgenden Regelungen:

1. Ziel - Allgemeines

Ziel nachfolgender Regelungen ist es, eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen zu bilden. Zugleich erlangt der Vorhabenträger/Planungsinteressent Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung.

a) Vertragliche Ausgestaltung

Die vertragliche Ausgestaltung erfolgt mindestens zweistufig:

- Stufe 1 Städtebaulicher Vertrag: Grundvereinbarung und Kostenübernahme

Aus Gründen der Rechts- und Planungssicherheit ist es erforderlich, dass der Planungsbegünstigte diese baulandpolitischen Grundsätze vertraglich anerkennt (Grundvereinbarung). Schon in der Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, die Planungskosten der Gemeinde zu übernehmen (nachfolgend Ziff. 2).

- Stufe 2 Städtebaulicher Vertrag: Detailregelungen/Durchführungsvertrag

Rechtzeitig vor Entstehen von Baurecht, i.d.R. vor Beginn der Offenlage, schließen die Gemeinde und der Planungsbegünstigte eine weitere städtebauliche Vereinbarung ab, mit dem die baulandpolitischen Richtlinien im konkreten Fall umgesetzt werden (Stufe 2). Dieser Vertrag kann im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gleichzeitig der Durchführungsvertrag sein. Bei Bedarf können über Teilbereiche (z.B. Erschließung) auch gesonderte Verträge abgeschlossen werden.

- Rechtsnachfolge / Sicherung der Ansprüche

Die Planungsbegünstigten sind, zu verpflichten, die betroffenen Grundstücke und ggf. eine für die Durchführung eines Projektes gegründete Gesellschaft oder Anteile hieran bis zur Fertigstellung der Bebauung und der vollständigen Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zu veräußern. Die Verpflichtung ist in geeigneter Weise (etwa durch Vertragsstrafe und/oder Ankaufs-/Rückkaufsrechte) zu sichern. Zahlungsansprüche, auch aus Vertragsstrafen, sind durch selbstschuldnerische Bankbürgschaften und/oder die Eintragung einer Grundschuld, jeweils in angemessener Höhe, zu sichern. An-/Rückkaufsrechte und Rückübertragungsansprüche im Falle von Rücktrittsvorbehalten sind durch Vormerkungen zugunsten der Gemeinde zu sichern.

- b) Angemessenheit

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Sofern die Bodenwertsteigerung (Differenz zwischen dem von der Planung unberührten Bodenwert und dem Bodenwert nach über Planung [§ 154 Abs. 2 BauGB entsprechend) betragsmäßig höher ist, als die nach den vorliegenden Richtlinien zu übernehmenden (Zahlungs-)verpflichtungen oder wenn aus der durch die zusätzlichen Baurechte ermöglichten Bebauung und Vermarktung ein angemessener Unternehmergewinn entsteht, ist von einer ausreichenden Angemessenheit im vorliegenden Sinne auszugehen. Die Nachweispflicht, dass nach diesen Voraussetzungen eine Angemessenheit nicht gegeben ist, obliegt dem Planungsbegünstigten. Ein solcher Nachweis ist in der Regel durch Vorlage der Kalkulationsgrundlagen des Planungsbegünstigten/Investor zu führen. Wird der Nachweis nicht geführt, kann die Gemeinde von der Angemessenheit der Verpflichtungen ausgehen.

Planungsnotwendige Kosten (Kosten aus Verpflichtungen nach Ziffer 2 sind vom Planungsbegünstigten in jedem Fall zu tragen). Zur Wahrung der Angemessenheit und bei Zielkonflikten kann von einzelnen Grundsätzen auch abgewichen werden.

2. Aufwendungen für das Vorhaben

- a) Planungsleistungen/Planungskosten

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten der städtebaulichen Planung. Dies sind insbesondere die Kosten für beauftragte Städteplaner, Landschaftsplaner, Umweltplanung, Artenschutzrechtliche Untersuchungen, sonstige Gutachter sowie rechtliche Beratung und schließt auch die Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen ein, die keine hoheitlichen Aufgaben darstellen.

Aufträge werden ausschließlich durch die Gemeinde erteilt.

b) Erschließungsanlagen

Die Planungsbegünstigten stellen auf eigene Kosten die planentsprechenden Erschließungsanlagen her und überlassen sie und die entsprechenden Flächen kosten- und lastenfrei an die Gemeinde. Das gilt auch für Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebiets, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind, oder ihre Ertüchtigung (z. B. Abbiegespur, Kreisverkehr usw.). Ebenso für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung oder sonstige Medien. Nach ihrer Wahl kann die Gemeinde auch Kostenersatz durch Abschluss einer Ablösevereinbarung für von ihr selbst oder sonst auf ihre Veranlassung hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlagen verlangen.

c) Ausgleichsflächen/-maßnahmen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen

Die Planungsbegünstigten überlassen der Gemeinde die als Ausgleichsflächen benötigten Grundstücke oder, wenn keine Flächen vorhanden, erstatten der Gemeinde den Kaufpreis oder Verkehrswert der von der Gemeinde (falls möglich) bereitgestellten Ausgleichsflächen. Die Gemeinde entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Herstellungs- und Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbeteiligten für 20 Jahre.

3. Folgekosten des Vorhabens

Die Planungsbegünstigten übernehmen nach Wahl der Gemeinde entweder die Herstellung der für das Plangebiet bzw. Vertragsgrundstück zusätzlich erforderlichen Kindergartenplätze, Kleinkindergruppenplätze (U₃), Schulen und anderer kommunalen Einrichtungen oder die Ablösung dieser Verpflichtungen, wenn sie die Befriedigung dieses Bedarfs nicht anderweitig nachweisen und sichern können.

4. Energetische Konzeption

Der Vorhabenträger hat mindestens zwei Möglichkeiten der Energieversorgung zu untersuchen, dabei hat mindestens eine Alternative eine dezentrale Versorgung (z.B. Wärmenetz) oder eine gemeinschaftliche Lösung (dezentrale Versorgungsanlage; z.B. Blockheizkraftwerk) zu umfassen. Der umliegende Gebäudebestand ist dabei (wenn möglich) mit zu berücksichtigen.

5. Barrierefreiheit

Die behindertengerechte Ausführung von Neubauten gemäß bauordnungsrechtlicher Anforderungen ist verpflichtend. Entsprechend dem geplanten Baustandard können, insbesondere bei Modellprojekten, einzelfallbezogen Ergänzungen vertraglich besonders verlangt/vereinbart werden.

6. Gestaltung baulicher Projekte

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität kann die Gemeinde Qualifizierungsverfahren o.ä. fordern (etwa: Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans oder ggf. Beurteilung durch einen Gestaltungsbeirat; hierdurch entstehende Kosten trägt der Planungsbegünstigte.

7. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum – sozialgerechte Bodennutzung

Soweit durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans oder eine sonstige Satzung nach dem BauGB Baurecht für mehr als 400 m² Geschossfläche (i.S.d. § 20 BauNVO) oder mehr als 3 Wohneinheiten neu entsteht haben die Planungsbegünstigten auf einem im Folgenden näher beschriebenen Anteil der neu geschaffenen Fläche, die auf Wohnungen im Sinne der Landesbauordnung entfällt (§ 20 Abs. 3 S. 1 und 2 BauNVO) öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg (Mietwohnraumförderung und Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) zu realisieren.

a) Geförderter Wohnungsbau

Soweit durch den Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung Baurecht für Wohnbauflächen neu entsteht, ist innerhalb von drei Jahren ab Baurecht auf 30 % der neu geschaffenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO öffentlich geförderter oder förderbarer Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung für 25 Jahre herzustellen, davon müssen mindestens die Hälfte Mietwohnungen sein. Die entsprechenden Verpflichtungen sind vertraglich und dinglich entsprechend den jeweils geltenden Förderbedingungen bzw. dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) zu sichern. Ergänzend können bei Verstößen Vertragsstrafen und evtl. Rück-Wiederkaufsrechte vorgesehen werden.

b) Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Zusätzlich ist auf 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO preisgedämpfter Mietwohnungsbau zu erstellen. Preisgedämpfter Wohnungsbau setzt voraus, dass

- für den vermieteten Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für mindestens 20 Jahre gilt, wonach die betroffenen Wohnungen nur mit einem Mietabschlag von 20 % der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen vermietet werden dürfen,
- die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm ausschließlich an Haushalte erfolgt, die max. (25%) über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen und
- die Voraussetzungen vertraglich und soweit möglich dinglich gesichert sind.

c) Abweichungen

Beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe kann die Gemeinde zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken in der Gemeinde an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird.

Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann die Gemeinde das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 30 % der Grundstücksfläche unentgeltlich abzutreten.

Ist die Umsetzung auf dem Grundstück nicht zumutbar, kann die Herstellungspflicht durch Zahlung eines Betrages in Höhe von 30 % des Verkaufspreises des Grundstücks oder nach Feststellung des Gutachterausschusses bei der Gemeinde anzusetzenden Verkehrswertes (der höhere von beidem) an die Gemeinde abgelöst werden. Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus ist in der Regel nicht zumutbar, wenn der Planungsbegünstigte nachweislich wegen begrenzter Haushaltsmittel keine Mittel für den geförderten Wohnungsbau erhält.

Die Gemeinde kann zur Abwendung der Unzumutbarkeit auch zulassen, dass der Planungsbegünstigte statt gefördertem Wohnungsbau auf den entsprechenden Flächen preisgedämpften Mietwohnungsbau herstellt. Für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtung soll eine angemessene Vertragsstrafe vorgesehen werden (i.d.R. i. H. v. 30 % des aktuellen –durch den zuständigen Gutachterausschuss zu ermittelnden– Verkehrswertes des Grundstücks. Die Kosten der Verkehrswertermittlung trägt der Planungsbegünstigte.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die nach obigem Absatz evtl. erhaltenen Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau einzusetzen.

Die vorstehenden Verpflichtungen gelten entsprechend, wenn Baurecht für andere als Wohnnutzungen geschaffen wird, soweit dadurch baurechtlich mögliche Wohnbauflächen entfallen.

8. Bagatellklausel

Die Grundsätze Ziff. 3 und 7 gelten nicht, wenn für den jeweiligen Planungsbegünstigten nach dem Bebauungsplan nur Baurecht für max. bis 400 m² Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO und max. 3 Wohneinheiten entsteht. Die Gemeinde kann auch sonst auf die Einhaltung dieser Grundsätze verzichten, wenn sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, diese Grenzen einzuhalten, insbesondere bei typischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die Gemeinde soll den Verzicht von der Bestellung einer Baulast und/oder dinglichen Sicherung abhängig machen.

Zur Vermeidung von Umgehungen ist für die Berechnung der Fläche und der Anzahl der Wohneinheiten und für die Angemessenheitsprüfung die Schaffung von Baurechten innerhalb von zwei Jahren für mehrere Grundstücke eines Planungsbegünstigten oder mehrerer

Planungsbegünstigten, die sich wirtschaftlich wechselseitig zuzurechnen sind (bspw. Tochtergesellschaften, Strohänner, konzernartige Strukturen), zusammenzurechnen.

9. Bauverpflichtung

Bauvorhaben sind innerhalb von angemessener Frist (i.d.R. 3 Jahren) ab gebrauchsfertiger Herstellung der Erschließung fertigzustellen. Zur Sicherstellung dieser Frist und der zügigen Durchführung des Planverfahrens sind angemessene Fristen, insbesondere für die Beantragung der Baugenehmigung und die bezugsfertige Herstellung zu vereinbaren. Die Gemeinde behält sich zur Erfüllung von Bauverpflichtungen vor, andere und weitere Fristen festzulegen. Für Ausnahme-/Härtefälle können Ausnahmen vorgesehen werden. Die Bauverpflichtung ist in geeigneter Form (bspw. Vertragsstrafe) und im Falle des Verkaufs gemeindeeigener Grundstücke (Ziff. III unten) zusätzlich bspw. in Form von dinglich (durch Vormerkung) gesicherten An-/Wieder-/Rückkaufsrechten zu sichern.

II. Verkauf gemeindeeigener Grundstücke

1. Verkauf von Grundstücken

Bei dem Verkauf von Grundstücken, die im Eigentum der Gemeinde stehen, gelten die oben unter Ziff. II niedergelegten Grundsätze entsprechend. Folgende zusätzliche Grundsätze werden festgelegt:

- Die grundsätzlich geforderte Quote für geförderten und preisgedämpften Wohnraum ist in diesem Fall um jeweils 30 % der jeweiligen Quote zu erhöhen. (Beispielrechnung: Anteil von 30 % der Geschossfläche muss geförderter Wohnraum werden - dann 30 % von 30% = 9% -> Anteil bei gemeindeeigenem Grundstück anstatt 30 % dann 39 %).
- Die Bagatellklausel kann in diesem Fall nur angewandt werden, wenn Baurecht für maximal 300 m² Geschossfläche nach § 20 BauNVO und max. 2 Wohneinheiten entstehen.
- Bei dem Abschluss von Kaufverträgen soll geregelt werden, dass das Risiko der Beseitigung von Altlasten der Erwerber/Planbegünstigte trägt
- Wenn herzustellender Wohnraum an Endnutzer veräußert werden sollen, kann durch Beschluss des Gemeinderates in geeigneten Fällen ein Höchstpreis für den Weiterverkauf festgelegt werden. In diesen Fällen ist der an die Gemeinde zu zahlende Kaufpreis und ein ggfs. festzulegender Höchstpreis (ggfs. auch Kombination aus beidem) durch ein geeignetes, wenn möglich sachverständig begleitetes Verfahren (Wettbewerb) zu bestimmen.
- Der Käufer eines gemeindeeigenen Grundstücks kann verpflichtet werden den zu veräußernden Wohnraum entsprechend den von der Gemeinde erlassenen Vergaberichtlinien (siehe unten Ziff. 2) zu vergeben/veräußern.

2. Vergaberichtlinien für gemeindeeigene Grundstücke an Bauwillige

Bei der Vergabe/dem Verkauf gemeindlicher Grundstücke an Bauwillige befolgt der Gemeinderat gesondert zu beschließende Vergaberichtlinien, bei denen entsprechend den mit der Kommission der EU abgestimmten Vorgaben soziale Kriterien und die Interessen der örtlichen Bevölkerung Berücksichtigung finden.

III. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Im Falle der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahme sollen zur Erreichung der Zielsetzungen der vorliegenden baulandpolitischen Richtlinien entsprechende Regelungen in abzuschließenden Sanierungsvereinbarungen vorgesehen werden.

IV. Vorkaufsrecht

1. Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Gemeinde prüft im jeweiligen Fall, ob ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB ausgeübt werden soll. Vorkaufsrechte sollen ausgeübt werden, wenn Baurecht für eine Wohnnutzung bereits besteht oder nach den Planungen der Gemeinde geschaffen werden soll.

Das Vorkaufsrecht kann bei bestehenden Baurechten durch eine Vereinbarung abgewendet werden, in der sich der Käufer verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb von 3 Jahren ein Bauvorhaben entsprechend den bestehenden Baurechten fertigzustellen. Kann aus zeitlichen Gründen vor Ende der Ausübungsfrist für das Vorkaufsrecht keine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen werden, übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht vorsorglich aus.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts soll von der Möglichkeit des § 28 Abs. 2 Satz 3 (Eintragung Vormerkung) und Abs. 3 Satz 1 (Festsetzung des Vorkaufspreises auf den Verkehrswert bei deutlicher Überschreitung desselben im Sinne des Gesetzes) Gebrauch gemacht werden.

2. Vorkaufssatzung

Für geplante Baugebiete sichert die Gemeinde Vorkaufsrechte frühzeitig durch eine Vorkaufssatzung. Die Gemeinde beauftragt die Verwaltung, geeignete Gebiete zu identifizieren.

V. Ferienwohnungen – Neben-/Zweitwohnungen

Die Gemeinde verfolgt das grundsätzliche Ziel allgemeinen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen läuft diesem Ziel zuwider. Bezüglich der Steuerung von Ferienwohnungen legt die Gemeinde deshalb folgende Grundsätze fest:

1. Wohnungsnutzungen in den Ortsteilen

- Die Ortsteile Mühlhofen und Oberuhldingen sollen der allgemeinen Wohnnutzung vorbehalten werden. Entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen zum Ausschluss von Ferienwohnungen sind bei der städtebaulichen Entwicklung dieser Ortsteile vorzusehen. Bebauungspläne, die diesem allgemeinen Ziel zuwiderlaufen, sollen im Rahmen ergänzender Verfahren diesem allgemeinen Ziel angepasst werden soweit dies möglich ist.
- Im Ortsteil Unteruhldingen sollen Ferienwohnungen weiterhin zulässig sein. In neuen Bebauungsplänen, die dem Wohnen dienen (Festsetzung Art der baulichen Nutzung: allgemeine Wohngebiete) sollen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als Sonderform der gewerblichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt bleiben. Die Wohnnutzung darf dabei der Ferienwohnungsnutzung nicht untergeordnet sein.

2. Satzung nach § 22 BauGB

Die im Ortsteil Unteruhldingen geltende Satzung nach § 22 BauGB soll dort konsequent umgesetzt werden. Hierzu gilt grundsätzlich: Solange eine Anzahl von 4 Wohnungen in dortigen Gebäuden nicht überschritten wird und sich das gesamte Gebäude (damit alle Wohnungen) in der Hand eines Eigentümers (oder entsprechend bspw. in der Hand einer Miteigentümergeinschaft/Erbsengemeinschaft) befindet (Wohnungen werden vermietet), ist von einer Gefährdung der Zweckbestimmung des Gebietes nach Erfahrung der Gemeinde (noch) nicht auszugehen, da die Wohnungen dann i.d.R. als Ferienwohnungen oder zu allgemeinen Wohnzwecken genutzt werden. Nach Aufteilung in Wohnungseigentum (bereits von einer Wohnung) und der damit begründeten Verkehrsfähigkeit der Wohnung wird nach Erfahrung der Gemeinde die entstandene Wohnung i.d.R. an Dritte, die die Wohnung lediglich noch als Nebenwohnung nutzen (die im Ortsteil Unteruhldingen bereits in ohnehin zu hoher Anzahl vorhanden sind) und zudem oft zu erheblich über dem Verkehrswert liegenden Preisen veräußert. Damit verwirklicht sich die zu vermeidende Gefahr der bereits begonnen und fortschreitenden für den Fremdenverkehr und die Wohnungsknappheit unerwünschten Bildung/Vermehrung von sog. „Rolladensiedlungen“ in Unteruhldingen. In diesen Fällen wird die Gemeinde ihr Einvernehmen zu der nach § 22 BauGB zu erteilenden Genehmigung nicht erteilen.

VI. Fortentwicklung der baulandpolitischen Richtlinien – Bericht

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat jährlich, erstmals zum Beginn des Jahres 2024, über die Durchführung und Anwendung der baulandpolitischen Grundsätze Bericht erstatten. Hierbei sollen vor dem Hintergrund rechtlicher und politischer Entwicklungen zur Wirksamkeit und Fortentwicklung der Richtlinien Vorschläge zur Anpassung und Fortentwicklung der Richtlinien unterbreitet werden

VII. Inkrafttreten

Die vorliegend vom Gemeinderat beschlossenen baulandpolitischen Richtlinien finden ab sofort Anwendung; sie sind ortsüblich bekannt zu machen und zur Einsicht auf der Website der

Gemeinde sowie zur Einsicht Bauamt der Gemeinde für jedermann zur Einsicht bereit zu halten. Über Ausnahmen in Übergangsfällen (Vertrauensschutz) entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

Uhldingen-Mühlhofen, 29.03.2023



Dominik Männle
Bürgermeister

