

Richtlinie zur kooperativen Baulandentwicklung - „Wittstocker Baulandmodell“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat in ihrer Sitzung am 24.03.2021 die nachfolgende „Richtlinie zur kooperativen Baulandentwicklung („Wittstocker Baulandmodell“)“ beschlossen. Die Richtlinie soll der Politik und Verwaltung eine verbindliche Grundlage für die Durchführung der Bauleitplanverfahren und für den Abschluss städtebaulicher Verträge in der Stadt Wittstock/Dosse bieten. Darüber hinaus sollen damit auch die betroffenen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger darüber informiert werden, unter welchen Bedingungen künftig in der Stadt Wittstock/Dosse neues Bauland entwickelt wird.

1. Anwendungsvoraussetzungen

Das „Wittstocker Baulandmodell“ bezieht sich auf die Bauleitplanung im gesamten Gebiet der Stadt Wittstock/Dosse und erfasst alle Ortsteile der Stadt Wittstock/Dosse. Es findet Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten im bisherigen Außenbereich und bei Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich, soweit eine wesentliche, über der Bagatellgrenze liegende Baurechtserhöhung stattfindet.

Aus Gründen der Praktikabilität soll das Modell erst dann Anwendung finden, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche für Wohnraum von mehr als insgesamt 400 Quadratmeter entsteht (Bagatellgrenze). In Mischgebieten wird dabei ein Anteil von 50 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

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 Stadt Wittstock/Dosse wird auch die Überplanung eigener Flächen nach dieser Richtlinie vornehmen.

3. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

Der Planungsbegünstigte soll bezogen auf seinen Grundstücksanteil die durch die Planung und Realisierung des Vorhabens verursachten 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 Stadt Wittstock/Dosse und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Umsetzung vorstehender Verpflichtungen wird die Stadt Wittstock/Dosse zu Beginn des Verfahrens entsprechende Kostenübernahmevereinbarungen und im weiteren Verfahren städtebauliche Verträge mit dem Planungsbegünstigten abschließen.

4. Bauverpflichtung

Die Erfüllung des städtebaulichen Ziels, Wohnraum zu schaffen, setzt eine zeitnahe Umsetzung der Planung nach Wirksamwerden des Bebauungsplans voraus. Dazu 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 Wittstocker Baulandmodells abgeschlossenen Verträge unterliegen nach § 11 Abs. 2 BauGB rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. 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).

6. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird in gestuften Schritten durchgeführt. Die Stadt beauftragt das Planungsbüro und etwaige Gutachter.

(1) Vor dem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB steht eine Grundzustimmung zur Anwendung der vorliegenden Richtlinie („Wittstocker Baulandmodell“) mit verfahrensrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur Schaffung von Wohnraum durch den Planungsbegünstigten.

(2) Vor der Durchführung der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, spätestens aber vor dem Offenlagebeschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird 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 Vertrag zur Erschließung, zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zur Bauverpflichtung, ggf. auch zur Wohnungsbindung sowie zu weiteren städtebaulichen Maßnahmen (z.B. 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).

7. Inkrafttreten

Die Richtlinie zur kooperativen Baulandentwicklung - „Wittstocker Baulandmodell“ tritt mit dem Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in der Tageszeitung „Märkische Allgemeine“, Regionalausgabe Dosse-Kurier in Kraft.