

---

# Baulandpolitische Grundsätze für Planungsinteressenten

---

*Beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Radolfzell am Bodensee am 31.1.2017, geändert am 30.10.2018*

## **Inhaltsübersicht**

### **I. Allgemeines**

- a. Anwendungsbereich
- b. Ziel
- c. Angemessenheit
- d. Zielkonflikte
- e. Vertragliche Ausgestaltung
- f. Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung

### **II. Übernahme von Planungskosten**

### **III. Infrastruktur, Erschließung und weitere Maßnahmen als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens**

- a. Erschließungsanlagen
- b. Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- c. Kita, Kindergärten, Schulen und andere kommunale Einrichtungen
- d. Grünflächen

### **IV. Besondere Anforderungen**

- a. Geförderter Wohnungsbau
- b. Mindestanteil für Wohnen und Mischung von Wohnungsgrößen
- c. Energetische Anforderungen
- d. Schlüsselgrundstücke
- e. Gestaltqualität

## **Anhang**

## **I. Allgemeines**

### **a. Anwendungsbereich**

Die Stadt Radolfzell gibt sich die nachfolgenden Regeln für den Abschluss städtebaulicher Verträge i.S.d. § 11 BauGB in Zusammenhang mit der Aufstellung/Änderung/Aufhebung von Bebauungsplänen (im Folgenden: Bebauungsplan), durch die zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Sie binden die Verwaltung beim Abschluss solcher Verträge und sind grundsätzlich auch vom Gemeinderat zu beachten.

Die nachfolgend aufgeführten Grundsätze stellen gleichzeitig den Mindestinhalt beim Verkauf städtischer Grundstücke und Vergabe in Erbbau dar. Planungsbegünstigte steht in diesem Fall für Käufer bzw. Erbbaunehmer.

### **b. Ziel**

Ziel dieser Grundsätze ist es, eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen zu bilden. Diese soll unabhängig vom Volumen des Bauvorhabens sein; das Konzept dient somit als Richtlinie zum Umgang sowohl mit Privatpersonen als auch mit Bauinvestoren.

Außerdem erlangt der Vorhabenträger/Planungsinteressent Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung.

Zugleich entspricht die Stadt damit ihrer sozialstaatlichen Verpflichtung und ihren selbstgesetzten Zielen im Sinne der Herstellung und Sicherung gerade preisgünstigen Wohnraums für besonders bedürftige Bevölkerungskreise.

### **c. Angemessenheit**

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB. Dazu soll den Planungsbegünstigten nach Abzug der Kosten nach Ziff. II. und III. mindestens ein Drittel der durch die Planaufstellung bedingten Bodenwertsteigerung verbleiben. Planungsnotwendige Kosten (Verpflichtungen nach Ziffern II. und III.) sind vom Planungsbegünstigten in jedem Fall zu tragen.

### **d. Zielkonflikte**

Bei Zielkonflikten innerhalb der nachfolgenden Grundsätze (II.-IV.) kann von einzelnen Grundsätzen auch abgewichen werden.

### **e. 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 der Stadt Radolfzell vertraglich anerkennt (Grundvereinbarung). Bereits in der Grundvereinbarung (Stufe 1) wird der Anfangswert nach geltendem Planungsrecht (Bodenwert des unbelasteten Grundstücks) verbindlich festgelegt, ebenso vorbehaltlich späterer Änderungen der Ermittlungsgrundlagen auch schon der voraussichtliche Endwert.

Schon in der Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, die Planungskosten der Stadt Radolfzell zu übernehmen (nachfolgend Ziffer II).

### Stufe 2 Städtebaulicher Vertrag: Detailregelungen/Durchführungsvertrag

Spätestens vor Beschluss des Bebauungsplans schließen die Stadt und der Planbegünstigte einen weiteren städtebaulichen Vertrag ab, mit dem die baulandpolitischen Grundsätze 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.

Das Wertgutachten des Endwertes ist, sofern sich Art und wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung, seit der Festlegung in Stufe 1 geändert haben, fortzuschreiben.

Die Bodenwertsteigerung wird vom Gutachterausschuss Radolfzell bestimmt. Diese Gutachtenkosten gehen zu Lasten der Stadt Radolfzell.

#### **f. Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung**

Sämtliche Pflichten der Planungsbegünstigten sind ggf. auf Rechtsnachfolger zu übertragen, und zwar grundsätzlich ohne befreiende Wirkung.

Die Erfüllung sämtlicher Vertragspflichten der Planungsbegünstigten ist in geeigneter Weise (Bürgschaft, dingliche Sicherung, ...) zu sichern.

## **II. Übernahme von Planungskosten**

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten der städtebaulichen Planung für hiermit beauftragte Dritte und nicht-hoheitliche Leistungen der Verwaltung einschließlich aller erforderlichen Pläne, Gutachten und Rechtsberatung. Dazu ist möglichst frühzeitig, insbesondere bevor die Stadt kostenauslösende Maßnahmen ergreift, mit den Planungsbegünstigten ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen. Ob die Stadt oder der Planbegünstigte von Dritten zu erbringende Planungsleistungen beauftragt, entscheidet die Stadt im Einzelfall.

Hoheitliche Leistungen sind der Transparenz halber im Anhang mit „H“ gekennzeichnet. Leistungen nach § 19 „Leistungsbild Bebauungsplan“ i. V. m. Anlage 3 HOAI 2013 werden gemäß der Honorartafel § 21 I HOAI 2013 „Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen“ berechnet. Hierbei ist jeweils von einer Mischkalkulation mit Mittelsatz der Honorarzone II auszugehen.

Fläche des Plangebietes	Honorarzone II Mittelsatz
≤ 0,5 ha	6.586 €
≤ 1 ha	10.862 €
≤ 2 ha	17.903 €
≤ 3 ha	23.967 €

Die nach der HOAI abgerechneten Verfahrensbestandteile sind in der Tabelle im Anhang mit „P“ gekennzeichnet.

Im Übrigen werden Leistungen der Verwaltung nach den aktuell gültigen **Stundensätzen** auf der Grundlage der Kosten eines Arbeitsplatzes nach KGSt berechnet.

*Diese betragen bei Verabschiedung dieses Konzepts (KGSt-Bericht Nr. 7/2016) durchschnittlich*

- *EBM, Stellv. Dezernenten, Fachbereichs- und Abteilungsleitungen* 80 €
- *Ingenieure, Architekten, Sachbearbeiter (geh. Dienst)* 55 €
- *Sachbearbeiter (Angestellt), Praktikanten, Auszubildende* 48 €

Die verwaltungsinternen Kosten sind in der Tabelle im Anhang mit „S“ gekennzeichnet.

### **III. Infrastruktur, Erschließung und weitere Maßnahmen als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens**

#### **a. Erschließungsanlagen**

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die erforderlichen Erschließungsflächen und tragen die Kosten für die Erschließung oder ihre Ertüchtigung für die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen und Nutzungen (Erschließungsstraßen, Abbiegespur, Kreisverkehr usw.) und für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung. Erschließungsanlagen können Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung oder einer Ablösevereinbarung sein. Dienen die Erschließungsanlagen oder ihre

Ertüchtigung auch anderen Zwecken, so übernehmen die Planungsbegünstigten die Kosten anteilig.

#### **b. Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die als Ausgleichsflächen benötigten Grundstücke oder, wenn sie keine solchen haben, erstatten der Stadt den Kaufpreis oder Verkehrswert der von der Stadt bereitgestellten Ausgleichsflächen und im Zweifel den höheren von beiden. Die Stadt entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Herstellungs- und Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre, wenn nicht der Planungsbegünstigte eine geringere Pflegezeit als naturschutzfachlich ausreichend nachweist. Für die anschließende Zeit sind jeweils Mittel im städtischen Haushalt vorzusehen. Soweit mit den Verpflichtungen aus dieser Bestimmung (lit. b.) der Stadt eigener Aufwand nicht entsteht, entfällt auch ein Kostenersatz aus der 2013 in Kraft getretenen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Ausgleichsmaßnahmen). In entsprechender Anwendung dieser Bestimmung überlassen die Planungsbegünstigten Grundstücke und tragen die Kosten auch für naturschutzrechtlich sonst gebotenen Ausgleich (Natura 2000, FFH, Vogelschutz, Artenschutz, Baumschutz).

#### **c. Kita, Kindergärten, Schulen und andere kommunale Einrichtungen**

Die Planungsbegünstigten übernehmen nach Wahl der Stadt entweder die Herstellungskosten der für das Plangebiet bzw. Vertragsgrundstück zusätzlich erforderlichen Kindergartenplätze, Kleinkindergruppenplätze (U3), Schulen oder anderer kommunalen Einrichtungen oder die Ablösung dieser Verpflichtungen, wenn sie die Befriedigung dieses Bedarfs nicht anderweitig nachweisen und sichern. Ob als Voraussetzung oder infolge des Vorhabens ein Ausbau oder die Herstellung der genannten Einrichtungen erforderlich ist, bestimmt sich nach einem vom Gemeinderat gesondert zu beschließenden Konzept. In dem Konzept werden der Ausbau und die Herstellung von kommunalen Einrichtungen dem Bedarf durch neue Bebauungspläne nachvollziehbar und in bestimmten zeitlichen Zusammenhang zugeordnet. In dem Vertrag sind die zusätzlich erforderlichen Einrichtungen bzw. der notwendige Ausbau von bestehenden Einrichtungen konkret zu benennen.

#### **d. Grünflächen**

Die Planungsbegünstigten tragen – ggf. anteilig – die Kosten der Herstellung der für das Vorhaben notwendigen öffentlichen Grünflächen einschließlich Grunderwerb und überlassen diese Grünflächen unentgeltlich der Stadt.

## **IV. Besondere Anforderungen**

### **a. Geförderter Wohnungsbau**

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für mehr als 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche i.S.d. § 16 Abs. 2 Z. 2 oder mehr als drei Wohneinheiten neu entsteht, haben die Planungsbegünstigten innerhalb von drei Jahren ab Baurecht auf 30 % der neu geschaffenen Wohngeschoßfläche (§ 20 Abs. 3 S. 1 und 2 BauNVO) öffentlich geförderten oder förderbaren Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) herzustellen und bei Inanspruchnahme der Förderung entsprechend den Förderbedingungen zu sichern.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Stadt zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken in einer Entfernung bis zu max. 300 m vom Vorhabengrundstück an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird. Besondere städtebauliche Gründe sind, dass die Mietpreisbindung am Alternativstandort mindestens 25 Jahre beträgt und soziale Stabilität am Alternativstandort gegeben ist (Anteil Haushalte mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein ist unter Berücksichtigung der Planung < 50 %, Bezugsebene ist der statistisch festgelegte Baublock).

Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus ist in der Regel nicht zumutbar, soweit der Planungsbegünstigte nachweislich wegen begrenzter Haushaltsmittel keine Förderung für den geförderten Wohnungsbau erhält.

Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen i.H.v. 30 % des dann aktuellen Verkehrswerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks, gegebenenfalls anteilig. Den Verkehrswert ermittelt der Gutachterausschuss der Stadt auf Kosten des Planungsbegünstigten.

Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

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

### **b. Mindestanteil für Wohnen und Mischung von Wohnungsgrößen**

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen legt die Stadt den Mindestanteil für Wohnen sowie das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe einzelfallbezogen fest.

### **c. Energetische Anforderungen**

Bei sämtlichen Bauvorhaben mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche oder mehr als drei Wohneinheiten ist ein Energiekonzept vorzulegen.

Das Konzept hat mindestens drei Möglichkeiten der Energieversorgung zu untersuchen, mindestens eine Alternative umfasst eine dezentrale Versorgung (z.B. Wärmenetz) oder eine gemeinschaftliche Lösung (dezentrale Versorgungsanlage; z.B. Blockheizkraftwerk). Der umliegende Gebäudebestand ist dabei zu berücksichtigen.

Für sämtliche betrachteten Varianten ist eine Lebenszykluskostenanalyse vorzulegen. Die Variante mit den niedrigsten CO<sub>2</sub>-Emissionen ist umzusetzen, sofern sie wirtschaftlich darstellbar ist. Inwieweit jährliche Mehrkosten dieser Variante als für den Begünstigten zumutbar gelten, wird einzelfallbezogen ermittelt und festgelegt.

Planungsbegünstigte können zur Erstellung des Energiekonzeptes Fördermittel beantragen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

#### **d. Schlüsselgrundstücke**

Bauflächen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (sog. städtebauliche Schlüsselgrundstücke) sind bei entsprechendem Bedarf für bestimmte, im Stadtteil erforderliche Funktionen wie z.B. Nahversorgung (Ladengeschäfte), Dienstleistungen oder soziale Infrastrukturen zu reservieren.

#### **e. Gestaltqualität**

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität sind Qualifizierungsverfahren gefordert. D.h. je nach Situation ist die städtebauliche Qualität über Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans oder ggf. Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Radolfzell sicherzustellen.

**ANHANG**

S = Stadt, Verwaltungsinterne Kosten

H = Hoheitliche Aufgaben der Stadtverwaltung

P = Planung nach HOAI, von Planungsbüros zu erbringen

**I. Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 / § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB), Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

1. Zusammenstellen und Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials
2. Erfassen der abwägungsrelevanten Sachverhalte
3. Ortsbesichtigungen
4. Festlegen ergänzender Fachleistungen und Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer fachlich Beteiligter, soweit notwendig
5. Analysieren und Darstellen des Zustandes des Plangebiets, soweit für die Planung von Bedeutung und abwägungsrelevant, unter Verwendung hierzu vorliegender Fachbeiträge
6. Mitwirken beim Festlegen von Zielen und Zwecken der Planung
7. Erarbeiten des Vorentwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die frühzeitigen Beteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs
8. Darlegen der wesentlichen Auswirkungen der Planung
9. Berücksichtigen von Fachplanungen
10. Abstimmen des Vorentwurfes für die frühzeitigen Beteiligungen in der vorgeschriebenen Fassung mit der Gemeinde
11. Erstellen von Vorlagen für die Ausschüsse und den Gemeinderat
12. Erstellen von Präsentationen für die Sitzungen der Ausschüsse und des Gemeinderates
13. Beraten in den Ausschüssen und Beschluss im Gemeinderat
14. evtl. Ergänzen des Vorentwurfs und der Begründung gemäß Beschluss

**II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

1. Bekanntmachen des Aufstellungs- / Einleitungsbeschlusses und der Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen
4. Mitwirken an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich Erörterung der Planung; Protokoll des Erörterungstermins

P
S
H
P
H
S
H
P

**III. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

1. Erstellen eines Anschreibens und Versand an die Behörden
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen
4. Mitwirken an der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind; insbesondere Durchführen des Scoping, schriftlich oder im Rahmen eines Scoping-Termins
5. Mitwirken an der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden

**IV. Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Auslegungsbeschluss**

1. Erarbeiten des Entwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs
2. Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen aus frühzeitigen Beteiligungen
3. Abstimmen des Entwurfs mit der Gemeinde
4. Erstellen von Vorlagen für die Ausschüsse und den Gemeinderat
5. Erstellen von Präsentationen für die Sitzungen der Ausschüsse und des Gemeinderates
6. Beraten in den Ausschüssen und Beschluss im Gemeinderat
7. evtl. Ergänzen des Entwurfs und der Begründung gemäß Beschluss

**V. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

1. Bekanntmachen des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen
4. Mitwirken an der Öffentlichkeitsbeteiligung

**VI. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

1. Benachrichtigen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen
4. Mitwirken an der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind
5. Mitwirken an der Abstimmung mit den Nachbargemeinden

H
S
H
P
P
S
H
P
H
S
H
P
H
S
H
P

**VII. Plan zur Beschlussfassung und Satzungsbeschluss**

1. Erarbeiten des Planes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für den Beschluss durch die Gemeinde
2. Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen, insbesondere Erstellen der Abwägungsvorschläge
3. Erstellen von Vorlagen für die Ausschüsse und den Gemeinderat
4. Erstellen von Präsentationen für die Sitzungen der Ausschüsse und des Gemeinderates
5. Beraten in den Ausschüssen und Beschluss im Gemeinderat

**VIII. Ausfertigung und Bekanntmachung**

1. Erstellen des Planes  
in der durch Beschluss der Gemeinde aufgestellten Fassung
2. Mitteilen des Ergebnisses zur Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Abwägungsergebnis)
3. Ausfertigen der Satzung
4. in den Fällen des § 10 Abs. 2 BauGB  
Anschreiben an das Regierungspräsidium Freiburg mit Genehmigungsantrag
5. nach Genehmigung des Regierungspräsidiums bzw. in den übrigen Fällen  
Bekanntmachen im Amtsblatt
6. Aktualisierung GIS

P
S
H
P
S
H
S

Gutachterkosten sind nicht Bestandteil der Tabelle und separat zu betrachten.