



Flexibles Baulandmodell (FBM) der Stadt Forchheim

Präambel

Das neue „Flexible“ Baulandmodell (FBM) der Stadt Forchheim dient der Baulandmobilisierung sowie der Schaffung von Wohn(bau)flächen. Es findet im gesamten Stadtgebiet Anwendung und kombiniert ein Baulandmodell (BLM) mit einem Wohnraummodell (WRM). Sofern das Baulandmodell als auch das Wohnraummodell nicht angewendet werden können, wird ergänzend ein Ablösemodell (ALM) eingeführt, das speziell bei Nachverdichtungsprojekten zum Tragen kommt. Die Entscheidung zur Anwendung des FBM obliegt dem Stadtrat. Es findet Anwendung, a) sobald Grundstücke durch ein Bauleitverfahren im unbeplanten Außenbereich neu überplant werden oder b) im bereits beplanten Bereich zusätzliche Wohneinheiten neu entstehen. Speziell findet das WRM Anwendung für a) ab fünf Wohneinheiten und für b) ab drei Wohneinheiten (Bagatellgrenze). Die jeweilige Bauinitiative kann durch einzelne Investoren auf eigenen Grundstücken oder durch eine Gemeinschaft aus Grundstückseigentümern erfolgen.

Inhalt:

- A) Allgemeines
- B) Baulandmodelle des FBM
- C) Investorenmodell
- D) Bauverpflichtung /Ankaufsrecht

A) Allgemeines

A 1 Zielsetzung

Das FBM dient der Baulandmobilisierung zur Umsetzung der Baugebiete des „Fachplans Wohnen“ aber auch etwaiger, dort noch nicht aufgeführter Baugebiete. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurecht, etwa durch Umwidmung, führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass

1. Planungsbegünstigte die vom Planungsvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernehmen,
2. Planungsbegünstigte sich am geförderten Wohnungsbau beteiligen (durch Eigenherstellung oder Abtretung von Grundstücken oder -teilen)
3. Planungsbegünstigte Baugrundstücke für (EZ, DH, RH oder MFH) abtreten
4. Planungsbegünstigte sich zur Umsetzung der Planung entsprechend des gewählten Modells verpflichten.

A 2 Anwendungsbereich

Anwendungsbereich sind alle Verträge zur Sicherstellung der vorgenannten Ziele, insbesondere städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB), Erschließungsverträge, Durchführungsverträge zu Vorhaben-, und Erschließungsplänen (§ 12 BauGB) sowie sonstige, auch privatrechtliche Verträge. Hierzu tritt begleitend die Bauleitplanung mit deren Steuerungs- und Sicherungsinstrumenten.

Bei der Angebotsplanung werden die zusammengefassten Regelungen des FBM soweit möglich über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Die Regelungen zur Bodenordnung im jeweiligen Modell nach §§ 45 ff BauGB konsequent angewendet.

A 3 Grenzen der Anwendung

Das FBM (ohne ALM) wird nicht angewandt, wenn für ein Vorhaben bereits Baurecht besteht oder eine Bebauung bereits nach § 34 BauGB ohnehin zulässig ist. Im Rahmen erforderlicher Befreiungen nach § 31 BauGB findet das FBM (speziell der Teil WRM) zum bestehenden Baurecht erst Anwendung, wenn mehr als drei Wohnungen bzw. Wohneinheiten (WE) genehmigt werden sollen. Dies gilt auch bei der Überplanung von Baugebieten mit nicht mehr als drei bisher zulässigen Wohneinheiten. Weiter findet das FBM Anwendung bei der Errichtung von mehr als drei Wohneinheiten nach § 35 oder § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich).

Bei Verfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht, also bei Sanierungsverfahren, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und beim Stadtumbau werden die Regelungen des Baulandbeschlusses wegen der dortigen Sonderregelungen nicht angewandt.

A 4 Einleitung von Verfahren

Ziel planungsrechtlicher Verfahren ist die schnelle Realisierung des neuen Baurechts. Bauleitplanverfahren werden bevorzugt eingeleitet, wenn alle Grundstückseigentümer sich verpflichten, am FBM teilzunehmen. Speziell bei der nicht Verfügbarkeit von für die Erschließung notwendigen Schlüsselgrundstücken sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Bebaubarkeit der geplanten Gesamtmaßnahme sicher zu stellen.

(Erklärung:

Sollten sich Grundstückseigentümer gegen die Teilnahme am Baulandmodell entscheiden, so sollen zukünftig die Baugebiete in realisierbare Entwicklungsabschnitte (die zeitlich gestaffelt - in einer angemessenen Zeit- realisiert werden sollen) unterteilt werden. Grundstückseigentümern mit notwendigen Schlüsselgrundstücken die nicht am FBM teilnehmen, werden nur geringe Baurechte eingeräumt, um tatsächlich anfallende Erschließungskosten abrechnen zu können und keine Grundstücke zu generieren, die gemäß § 34 BauGB selbständig bebaubar wären.)

A 5 Stadteigene Grundstücke

Die Stadt Forchheim kann beim Verkauf bebaubarer, städtischer Grundstücke abweichende oder über den Baulandbeschluss hinausgehende Zielsetzungen verfolgen. Diesbezüglich sind z.B. die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Konzeptauswahlverfahren, ein abweichender Anteil am gefördertem Wohnungsbau, eine Abgabe an junge Familien (nicht abschließend) zu nennen.

A 6 Ausnahmen/Zustimmung

Ausnahmen von den Regelungen des FBM bedürfen eines Beschlusses des jeweils zuständigen Ausschusses bzw. des Stadtrates.

A 7 Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen

Der ökologische Ausgleich nach § 1a BauGB in Bebauungsplänen kann, soweit möglich, im Plangebiet stattfinden, um die direkten Nutzer des Gebiets vom naturräumlich-ökologischen Mehrwert profitieren zu lassen. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen haben erste Priorität. Es ist anzustreben, Hochwasserschutz- und Regenrückhalteflächen, Eingriffsausgleichsflächen, Grünflächen und Artenschutzflächen zu überlagern und zusammenzufassen, soweit es rechtlich und technisch möglich ist.

A 8 Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto

Kann der ökologische Ausgleich nicht oder nicht vollständig im Plangebiet erfolgen, können auch eine Kostenübernahme für Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Forchheim, ein stadtexterner Flächenerwerb oder sonstige geeignete Maßnahmen vereinbart werden.

A 9 Artenschutzrecht

Für artenschutzrechtliche Anforderungen gelten A 7 und A 8 analog.

A 10 Grünflächen

Straßen und Plätze neuer Baugebiete sind aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel möglichst zu durchgrünen. Pflanzungen von Hecken, Straßen- und Platzbäumen, Dachbegrünungen sowie die Anlage von Wasserflächen sind in den Ausgleich mit einzurechnen.

B) Teilmodelle des FBM

Auf Grundlage eines ersten städtebaulichen Entwurfs wird festgelegt, wie etwaig zu entwickelnde Flächen auf die einzelnen Modelle BLM (Baulandmodell), WRM (Wohnraummodell) oder ALM (Ablösemodell) aufzuteilen sind.

B 1 Baulandmodell (BLM)

Rechtsgrundlage für das Baulandmodell ist § 11 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches.

Die Stadt Forchheim weist nur dann neues Bauland aus, wenn alle Grundstückseigentümer bereit sind, die innerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlichen Grundstücksflächen für die öffentlichen Erschließungseinrichtungen unentgeltlich an die Stadt Forchheim abzugeben.

Unter den Begriff „Öffentliche Erschließungseinrichtungen“ fallen sämtliche innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Grundstücksflächen für öffentliche Straßen, Wege und Plätze, Grünanlagen, Kinderspielflächen, Besucherparkplätze, Trafostationen, Regenrückhaltebecken samt der zugehörigen Gräben, Pumpstationen etc. Diese Flächen sollen max. 25 % betragen. Die Planungshoheit obliegt der Stadt Forchheim.

Im Weiteren erfolgt eine Baulandausweisung nur, wenn alle Grundstückseigentümer bereit sind, weitere 25 % der in ihrem Eigentum stehenden Bruttobaulandfläche an die Stadt Forchheim zum sog. Bodenrichtwert für Bauerwartungsland zu veräußern. Der hier und nachstehend bezeichnete „Bodenrichtwert für Bauerwartungsland“ wird von Seiten der Stadt Forchheim auf 50% des zum Zeitpunkt der Baulandausweisung maßgeblichen Bodenrichtwertes ohne Erschließung festgesetzt und entsprechend fortgeschrieben.

Jedoch gilt der Grundsatz, dass dem Grundstückseigentümer mindestens 50% seiner eingeworfenen Bruttobaulandfläche als Nettobaulandfläche zur zukünftigen Verwendung verbleibt.

Beispielhaft errechnet sich dieser wie folgt:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert lt. GAA ./. EK}}{2} = \frac{275,00 \text{ € ./. } 35,00 \text{ € (EK)}}{2} = \underline{\underline{120,00 \text{ € (kein definitiver Wert)}}}$$

Dieser 25 %ige Flächenabzug wird von Seiten der Stadt Forchheim verwendet für:

- Den Verkauf von Bauplätzen für EH, DH bzw. RH an junge Familien nach den Vergaberichtlinien der Stadt Forchheim
- den Verkauf bzw. die Vergabe von Bauplätzen im Erbbaurecht für Geschosswohnungsbauten an Wohnungsbauunternehmen/Wohnungsbaugenossenschaften zur Schaffung von sozialverträglichem Mietwohnraum
- Die Errichtung daraus resultierender notwendiger Infrastrukturmaßnahmen (bspw. Kindergärten, Kinderkrippen und Gemeinbedarfsflächen etc.) sofern die Bereitstellung dieser Einrichtungen nicht durch das Plangebiet bzw. die dort entstehende Bebauung bedingt ist.

Daraus resultierende notwendige Infrastrukturmaßnahmen (bspw. Kindergärten, Kinderkrippen etc.) innerhalb des Bebauungsplangebietes, welche durch das Bebauungsplangebiet bzw. die dort entstehende Bebauung bedingt ist, verbleiben entweder im Eigentum des Vorhabenträgers mit entsprechender Zweckbindung (Investorenmodell) oder gehen unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Forchheim über, welche ihrerseits die entsprechende Einrichtung zu errichten und zu betreiben hat.

Die Entscheidung hierüber obliegt dem Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim. Mischkalkulationen bzw. Mischformen sind in Absprache mit der Stadt Forchheim zulässig. Eine etwaig weitergehende Folgekostenvereinbarung bleibt hiervon unberührt.

Vor dem Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplanes, haben alle Grundstückseigentümer schriftlich gegenüber der Stadt Forchheim zu erklären, dass mit der Anwendung des Flexiblen Baulandmodells grundsätzlich Einverständnis besteht und der Bebauungsplan bzw. die notariellen Verträge auf der Grundlage des Flexiblen Baulandmodells erstellt werden (Einverständniserklärung). Die Verwaltung soll, wenn zumindest die Mehrheit der Grundstücksbesitzer zustimmt, an den Planungen weiterarbeiten und Einzelfalllösungen erarbeiten. Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erwirbt die Stadt Forchheim, die nach dem Flexiblen Baulandmodell errechneten prozentualen Anteile zur Neuordnung des Bebauungsplangebietes.

Die erworbenen Grundstücke werden als Miteigentumsanteile erworben, um Vermessungs- und Abmarkungskosten zu sparen. Die gegenständlichen Grundstücke werden in einem amtlichen oder freiwilligen Umlegungsverfahren neu geordnet.

Im notariellen Vertrag mit den Grundstückseigentümern werden die zukünftigen Bauplätze der Eigentümer bereits lagemäßig zugeteilt. Dabei haben die Grundstückseigentümer auf ihren bisherigen Grundstücken den Vorrang bei der Auswahl der Bauplätze. Abweichende Quadratmeter werden nach Durchführung des Umlegungsverfahrens mit dem beim Abschluss des Verfahrens in der Richtwertliste des Gutachterausschusses dargestellten jeweiligen Bodenrichtwert ohne Erschließung ausgeglichen.

B 1.1 Verkauf der Bauplätze des Baulandmodells

Bauplätze für EH, DH, RH

Die neugebildeten, der Stadt Forchheim zugeteilten Bauplätze für EH, DH bzw. RH werden zum Selbstkostenpreis nach den Vergaberichtlinien der Stadt Forchheim veräußert. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach einem vom Stadtrat beschlossenen Punktesystem, das im Wesentlichen das Familieneinkommen, das Vermögen, die Kinderzahl und weitere soziale Kriterien berücksichtigt.

Der Selbstkostenpreis ist gleich der hälftige Wert des maßgeblichen Bodenrichtwertes (ohne EK), welchen die Stadt Forchheim für die 25%igen Flächenanteile bezahlt, zzgl. der Kosten für die Bildung (Vermessungskosten, Umlegungskosten etc.), Erschließung (Naturschutz, Beiträge für Straße, Kanal, Wasser etc.) und Vermarktung (Werbung, Verwaltungskosten etc.) der Bauplätze.

Hinweis: Nur Privatpersonen können sich bewerben. Soweit Bewerber Eigentümer eines mit Wohngebäuden bebauten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung sind, darf die Wohneinheit für die Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend sein. Das Grundstück bzw. die Wohnung muss für die Finanzierung des Bauvorhabens verwendet werden, ebenso ein baureifes Grundstück des Bewerbers. Zudem gelten Einkommens- und Vermögensgrenzen.

Die Finanzierung des Bauvorhabens ist nachzuweisen. In den Kaufverträgen werden Auflagen vereinbart, wie z. B.

- * Bauverpflichtung: Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages.
- * Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Forchheim bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung
- * Selbstbezug des Wohnhauses auf die Dauer von 10 Jahren
- * Veräußerungsbeschränkung auf die Dauer von 10 Jahren
- * Vertragsstrafen bei Verstößen gegen den Selbstbezug bzw. die Veräußerungsbeschränkung.

Die Verpflichtungen der Käufer werden durch Eintragung einer Vormerkung bzw. einer Sicherungshypothek im Grundbuch gesichert. Im Übrigen tritt die Stadt Forchheim zukünftig lediglich mit ihrer Vormerkung im Grundbuch hinter Grundpfandrechten deutscher Kreditinstitute zurück, sofern das Grundpfandrecht nachweislich für den Erwerb bzw. Bau des Eigenheimes verwendet wird. Die Sicherungshypothek verbleibt an erster Rangstelle.

Bauplätze für Geschosswohnungsbau

Die neugebildeten der Stadt Forchheim zugeteilten Bauplätze für den Geschosswohnungsbau werden entweder zum Selbstkostenpreis an Wohnungsbauunternehmen bzw. -genossenschaften veräußert oder im Erbbaurecht z. B. auf 99 Jahre an diese vergeben.

Der Selbstkostenpreis für die Veräußerung der Bauplätze ist gleich der hälftige Wert des maßgeblichen Bodenrichtwertes (ohne EK), welchen die Stadt Forchheim für die 25%igen Flächenanteile bezahlt, zzgl. der Kosten für die Bildung (Vermessungskosten, Umlegungskosten etc.), Erschließung (Naturschutz, Beiträge für Straße, Kanal, Wasser etc.) und Vermarktung (Werbung, Verwaltungskosten etc.) der Bauplätze.

Als Grundlage für die Berechnung eines sozial gerechtfertigten Erbbauzinses ist maßgeblich der hälftige Wert des maßgeblichen Bodenrichtwertes (ohne EK), welchen die Stadt Forchheim für die 25%igen Flächenanteile bezahlt, zzgl. der Kosten für die Bildung (Vermessungskosten, Umlegungskosten etc.) der Bauplätze. Erschließungskosten (Naturschutz, Beiträge für Straße, Kanal, Wasser etc.) hat der Erbbauberechtigte zu tragen. Für die Berechnung des Erbbauzinses ist ein Erbbauzinssatz von 4 % (entspricht ca. 2% aus dem maßgeblichen Bodenrichtwert) aus dem dann ermittelten Bodenwert anzusetzen.

Im Weiteren ist für die Vergabe der Bauplätze bzw. deren Verkauf maßgeblich, dass die neu zu schaffenden Wohnungen als Mietwohnungen zu sozialverträglichen Konditionen auf eine Dauer von mindestens 25 Jahren (Mietpreisbindung analog der Wohnbauförderbestimmungen) vermietet werden. Bei der Vergabe der Mietwohnungen, ist auch ein Anteil von mind. 10 % für einkommensschwache Haushalte der Einkommensstufe 1 vorzusehen.

Entscheidend für die Vergabe der Bauplätze sind das städtebauliche bzw. gestalterische Konzept sowie die Gestaltung der Mietpreise. Die jeweiligen Konzepte sind dem Stadtrat zur Entscheidung und Auswahl eines Bewerbers vorzulegen bzw. vorzustellen. Die Auswahl eines Bewerbers obliegt allein dem Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim.

Die Finanzierung des Bauvorhabens ist nachzuweisen. In den Kaufverträgen werden Auflagen vereinbart, z. B.

- * Bauverpflichtung: Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages.
- * Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Forchheim bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung
- * Sicherstellung der Mietpreisbindung im notariellen Vertrag / Sozialbindungsvertrag
- * Veräußerungsbeschränkung auf die Dauer von 25 Jahren
- * Vertragsstrafen bei Verstößen gegen die Mietpreisbindung bzw. die Veräußerungsbeschränkung
- * Belegungsbindung durch die Stadt Forchheim.

B 1.2 Wohnraummodell im Baulandmodell

Im Fachplan Wohnen ist festgelegt, dass in einigen geplanten Baugebieten auch ein gewisser Prozentsatz der Nettobauflächen nach der „Forchheimer Mischung“ als Geschosswohnungsbau zu realisieren ist. Diese Flächen unterliegen dem WRM als Teil des FBM. Entscheidet sich der Grundstückseigentümer im Rahmen der Zuteilung der Baugrundstücke für einen Bauplatz zur Errichtung eines Geschosswohnungsbaus, hat dieser auf diesem Baugrundstück 30 % der neu entstehenden Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau bzw. analog der Wohnbauförderbestimmungen herzustellen und entsprechend zu vermieten. Diese Verpflichtung ist grundbuchrechtlich abzusichern.

B 1.3 Erschließungsbeiträge im Baulandmodell

Auch im Baulandmodell sind die Grundstückseigentümer entsprechend der jeweiligen Zuteilung der neu gestalteten Flächen an den Erschließungsbeiträgen zu beteiligen. Die Erschließungskosten können die folgenden Kostenanteile enthalten:

- ⇒ Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten) sowie Bauverwaltungskosten.
- ⇒ Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der Stadt Forchheim.
- ⇒ Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt sowie Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards von Bund und Land.
- ⇒ Planung und Herstellung der nötigen Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des Tiefbauamtes der Stadt Forchheim.
- ⇒ Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit etc.)
- ⇒ Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie der Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG
- ⇒ Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernde Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete) mit notwendigem Grunderwerb.
- ⇒ Kosten für das Monitoring gem. § 4c BauGB und das artenschutzrechtliche Monitoring (§§ 44ff. BNatSchG).
- ⇒ Planung und Herstellung der Grün-, Frei- und Spielflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege) oder Ablöse durch Leistung eines Finanzierungsbeitrages.
- ⇒ Herstellung resultierender notwendiger Infrastrukturen.

B 2. Wohnraummodell (WRM)

Rechtsgrundlage für das Wohnraummodell ist § 11 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches.

Bevor im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes neue oder zusätzliche Wohnbaurechte auf bereits bebaubaren bzw. bebauten Grundstücken oder auf einzelnen noch nicht bebaubaren Grundstücken festgesetzt werden, hat der am Bebauungsplanverfahren beteiligte Grundstückseigentümer bzw. ein Vorhabensträger mit der Stadt Forchheim einen sogenannten Bindungsvertrag nach dem Wohnraummodell abzuschließen.

Das Wohnraummodell der Stadt Forchheim verpflichtet den Grundstückseigentümer oder den Vorhabensträger auf 30 % der neu entstehenden Geschossflächen, die nach dem neuen oder geänderten Bebauungsplan zulässig sein werden, Wohnraum wie folgt zu errichten (= Sozialquote):

- ⇒ Mietwohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen mit einer Mietpreisbindung und einem Belegungsrecht durch die Stadt Forchheim auf die Dauer von 25 Jahren.
- ⇒ Eigentumswohnungen oder Eigenheime nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen, wobei der Verkaufspreis der Wohnungen so kalkuliert werden muss, dass der Preis für das Grundstück mit einem Betrag vom maximal der Hälfte des für die jeweilige Gemarkung geltenden Bodenrichtwertes ohne Erschließungskosten je qm Geschossfläche in die Berechnung eingeht. Berechtigt für den Erwerb können lediglich Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines sein, welche das Eigenheim auch selbst zu bewohnen haben und 10 Jahre nicht veräußern dürfen.

Die vertraglichen Verpflichtungen des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers werden gesichert durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Stadt Forchheim (Belegungsrecht).

Die ermittelte, der Stadt Forchheim zustehende Geschossflächenzahl, ist bei Abweichungen zur Planung auf die Zahl der tatsächlich entstehenden Mietwohnungen zu reduzieren (Rechenbeispiel: rechnerischer Anspruch = 3,6 Wohnungen, somit gilt das Belegungsrecht für 3 Wohnungen).

Bei mehr als zehn neu entstehenden Wohnungen, welche unter das Belegungsrecht der Stadt Forchheim fallen, ist ein Anteil von mind. 10 % für Haushalte mit geringem Einkommen (= Einkommensstufe 1) zwingend vorzusehen und entsprechend zu belegen.

B 2.1 Ausnahmen:

Vom Wohnraummodell ausgenommen sind Eigentümer bzw. Vorhabensträger:

- ⇒ Die neue Baurechte für den Wohnungsbau erhalten und nicht mehr als drei Wohnungen herstellen.
- ⇒ Deren Bauvorhaben nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig wäre.

B 3 Ablösemodell ALM

B 3.1

Das Ablösemodell soll als Teil des Flexiblen Baulandmodells dort Anwendung finden, wo eine Abschöpfung des durch die jeweilige Baulandentwicklung entstehenden Planungs- bzw. Wertvorteils bei bereits beplanten Flächen nicht durch Flächenabtretung, sondern durch eine "Ablöse" in Geld erfolgen soll. Das Ablösemodell soll für die jeweiligen Eigentümer der in die Überplanung involvierten Grundstücke erhebliche Nachteile bei der geplanten Baulandentwicklung durch Flächenabtretungen in der bestehenden, gewachsenen Struktur verhindern.

B 3.2

Die Grundlage des ALM stellt der "Fachplan Wohnen" mit seinen unterschiedlichen Siedlungsformen (**Forchheimer Mischung**) dar, der als Fortführung/Ergänzung des Flächennutzungsplanes, u. a. auch durch einen Bebauungsplan bereits überplante Bereiche der Stadt Forchheim (z. B. aktuell Am Weingartsteig) weiterentwickelt.

Das Ablösemodell bedarf eines Stadtratsbeschlusses zur Überplanung (mit Darstellung, Aufnahme oder Änderung im Fachplan Wohnen) sowie einer Zustimmungsvereinbarung aller Grundstückseigentümer zur Durchführung des ALM.

B 3.3 Durchführung des ALM; Voraussetzungen

1. Prüfung, ob die betroffenen Grundstücke im Fachplan Wohnen dargestellt sind,
2. Prüfung, ob sich die betroffenen Grundstücke hinsichtlich ihrer Lage im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplan befinden,
3. Prüfung der Anwendung des Wohnraummodells, Vorlage im entsprechenden Gremium (siehe GeschO)
4. Gespräche mit folgender Zustimmungsvereinbarung durch die Überplanung betroffener Grundstückseigentümer,
5. Beschluss des Stadtrates zur Überplanung (folgend Darstellung im Fachplan Wohnen) und Anwendung des ALM

B 3.4 Ermittlung des Ablösebetrages

Die Ermittlung des jeweiligen "Ablösebetrages" erfolgt durch stichtagsbezogene Verkehrswertermittlung des unbelasteten Bodenwertes in Annäherung an den § 194 BauGB. Die bestehenden baulichen Anlagen bleiben in ihrem Substanzwert dabei unberücksichtigt.

Zum Stichtag ist der jeweils zu ermittelnde Bestandswert der Grundstücke (aus dem Bodenwert) dem durch Überplanung entstehenden Neuwert (aus dem Bodenwert) gegenüberzustellen. Der so entstehende Wertzuwachs ist, analog der anderen Teile des Flexiblen Baulandmodells, teilweise durch die Stadt Forchheim abzuschöpfen.

Als Stichtag der Verkehrswertermittlung gilt der Zeitpunkt, an dem die wertrelevanten Festsetzungen (Baugrenzen, Maß baulicher Nutzung etc.) der neuen Überplanung durch die jeweiligen Entscheidungsträger gemäß der Geschäftsordnung der Stadt Forchheim beschlossen sind. Der Stichtag ist für die Ableitung des Bestands- und Neuwertes identisch.

Ableitung des Bestandswerts:

Bodenwert des Einzelgrundstücks zum Stichtag (ohne Substanzwert der baulichen Anlagen) unter Betrachtung der zum Stichtag bestehenden Festsetzungen des für den Planungsbereich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Für zu diesem Zeitpunkt bereits tatsächlich überbaute Flächen bzw. durch Baugrenzen für eine Bebauung festgesetzten Flächen erfolgt die Wertableitung für "baureifes Land". Für die restlichen Grundstücksflächen erfolgt eine abgestufte Wertableitung als Bauerwartungsland.

Die Summe aus den Wertanteilen für baureifes Land sowie für Bauerwartungsland im Bestand ergibt den Bestandswert. Der unbelastete Bodenwert im Bestand wird aus den jeweils zum Stichtag dargestellten Bodenrichtwerten abgeleitet.

Ableitung des Neuwertes:

Bodenwert des Einzelgrundstücks zum Stichtag (ohne Substanzwert der baulichen Anlagen) unter Betrachtung der zukünftigen wertrelevanten Festsetzungen durch die Überplanung. Unter Berücksichtigung der neuen Festsetzungen durch Überplanung wird die neue, durch die Überplanung maximal mögliche Bodenausnutzung gemäß den Festsetzungen für die Qualitätsstufe "Baureifes Land" ermittelt. Der so ermittelte unbelastete Bodenwert für überplantes, baureifes Land ist über den Zeitraum bis zur tatsächlichen Bebaubarkeit gemäß den neuen Festsetzungen mit dem geeigneten Liegenschaftszinssatz abzuzinsen (Abzinsung über die Wartezeit). Der jeweils anzuwendende Liegenschaftszinssatz ist aus der maßgeblichen Wertermittlungsliteratur abzuleiten, sofern der Gutachterausschuss keine erforderlichen Daten diesbezüglich abgeleitet hat.

Wertzuwachs:

Der Wertzuwachs des Einzelgrundstücks zum Stichtag ergibt sich durch Subtraktion des Bestandswertes vom Neuwert.

B 3.5 Ablösebetrag

Der Ablösebetrag wird als prozentualer Anteil aus dem Wertzuwachs des jeweiligen Einzelgrundstücks ermittelt (30 v. H. des Wertzuwachses).

B 3.6 Erschließung

Die Berücksichtigung des Wertes der Erschließung im Sinne des § 127 BauGB sowie nach dem KAG (Kommunalen Abgaben Gesetz) erfolgt für die Wertableitung des Bestandswertes im ALM durch einen pauschalen Ansatz des Zeitwertes der bestehenden Erschließungsanlagen. Bei Ableitung des Neuwertes wird der durchschnittliche Erschließungskostenansatz zugrunde gelegt, den der Gutachterausschuss bei Darstellung der Bodenrichtwerte berücksichtigt.

Die tatsächlich entstehenden Erschließungskosten (abweichender Differenzbetrag) werden folgend im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen umgelegt und abgerechnet.

C) Investorenmodell

Vor Beginn der städtebaulichen Planung unterzeichnen die Planungsbegünstigten eine Grundsatzzustimmungserklärung als Grundlage für das weitere Verfahren. Der Planungsbegünstigte erklärt sich in der Grundsatzzustimmungserklärung grundsätzlich bereit, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abzuschließen. In der Grundzustimmungserklärung werden die einzelnen maßgeblichen Folgelasten und -kosten benannt. Eine vom Investor einseitig unterschriebene Grundsatzzustimmungserklärung ist Voraussetzung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, wie auch für die Einleitung eines notwendigen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Nach dem Einleitungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag ausgehandelt. Die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Bebauungsplan-Entwurfes wird nur durchgeführt, wenn der Vertrag vom Planungsbegünstigten und der Stadt Forchheim unterzeichnet ist. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird das Bebauungsplanverfahren nicht weiter geführt.

C 1 Folgekostenregelung

C 1.1 Verpflichtung

Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung und deren Umsetzung notwendig werdenden städtebaulichen Maßnahmen vorzubereiten und durchzuführen und die entstehenden Kosten und Aufwendungen für die Entwicklung des Baugebietes zu tragen. Geschieht dies nicht, wird die Entscheidung über die Weiterführung der Planung dem Stadtplanungsausschuss vorgelegt.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen und Kosten gehören insbesondere:

- ⇒ Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten).
- ⇒ Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Kosten der gesetzlich notwendigen oder einvernehmlich vereinbarten Bürgerbeteiligung und weiterer vergleichbarer Leistungen, auch Dritter.
- ⇒ Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der Stadt Forchheim.
- ⇒ Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt sowie Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards von Bund und Land.
- ⇒ Planung und Herstellung der nötigen Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des Tiefbauamtes der Stadt Forchheim.
- ⇒ Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit etc.).
- ⇒ Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie der Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG.
- ⇒ Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernde Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete) mit notwendigem Grunderwerb.
- ⇒ Kosten für das Monitoring gem. § 4c BauGB und das artenschutzrechtliche Monitoring (§§ 44ff. BNatSchG).
- ⇒ Planung und Herstellung der Grün-, Frei- und Spielflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege) oder Ablöse durch Leistung eines Finanzierungsbeitrages.
- ⇒ Herstellung der sozialen Infrastruktur des Gemeinbedarfs (Schulplätze in Grund und Mittelschulen, Kitas, etc.) oder Ablöse der Kosten durch Geldzahlungen (bei der Herstellung sozialer Infrastruktur über das anteilige, ursächlich entstandene Maß hinaus sind nur die anteiligen Kosten zu tragen).

C 1.2 Flächenabtretungen

Folgende Flächen sind - soweit erforderlich und kausal - unentgeltlich, kosten-, nutzen und lastenfrei an die Kommune abzutreten:

Verkehrsflächen und Flächen für Immissionsschutz, sofern diese von der Stadt unterhalten werden müssen

- ⇒ Flächen für den Durchgangsverkehr und übergeordnete Verbindungsfunktionen,
- ⇒ Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Regenrückhalteanlagen),
- ⇒ Gemeinbedarfsflächen (Kitas etc.),
- ⇒ Öffentliche Grünflächen und Spielflächen,
- ⇒ Flächen für Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes.

Wenn die Flächen in Privatbesitz verbleiben können, ist deren Bindung durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Forchheim zu sichern.

C 1.3 Kommunale Infrastrukturen/Einrichtungen

Die Kosten für die sozialen Infrastruktureinrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit (z.B. Kinderkrippen, Kindergärten und sonstige Gemeinbedarfsflächen) werden auf den Planungsbegünstigten umgelegt, soweit durch die Baurechtschaffung ein Bedarf für solche Einrichtungen entsteht.

C 1.4. Widmung der Erschließungsstraßen ,der Fuß- und Radwegeverbindungen

Erschließungsstraßen, Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen.

C 1.5 Erschließungsstandards

Planung, Dimensionierung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie ihrer Anbindung erfolgen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen sowie der anerkannten Regeln der Technik.

Bei Eingriffen in Grund und Boden sind die §§ 6 bis 8 des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten. Die der Stadt zu übertragenden Flächen sind kampfmittelfrei zu übergeben. Sämtliche Auffüllungen und Einbauten sind zu entfernen. In Abstimmung mit der Stadt kann in begründeten Einzelfällen davon abgewichen werden. Einzubauendes Bodenmaterial hat den Anforderungen des Tiefbauamtes zu genügen.

C 1.6 Ausführungsvorbehalt Mit dem Tiefbau Abstimmen

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (incl. Planung) ist im Vertrag terminlich festzulegen. Die jeweils betroffenen Eigenbetriebe und / oder Dienststellen haben im Rahmen der vertraglich zu vereinbarenden Fristen ein Erstzugriffsrecht auf Planung und Ausführung.

Ist es den Eigenbetrieben und / oder Dienststellen nicht möglich, Termine anzubieten, die dem Projektablauf entsprechen, führt der Planungsbegünstigte die Maßnahmen in eigener Verantwortung aus. Die Vereinbarungen dazu werden bereits vor Projektbeginn vertraglich getroffen. Die Leistungen müssen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Normen und anerkannten Regeln der Technik erbracht werden.

Im Falle der Ausführung durch den Planungsbegünstigten müssen die Leistungen vor Übernahme durch die Stadt abgenommen werden. Bei Leistungen auf Vegetationsflächen erfolgt dies erst mit Ablauf der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege (i.d.R. nach 3 Jahren), es sei denn, in Abstimmung mit der Stadt werden die Leistungen durch den Planungsbegünstigten VOB-konform ausgeschrieben und vergeben und vertraglich die Begleitung der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege mit den entsprechenden Durchgriffsrechten der Stadt übertragen.

C 1.7 Übergabe von Entwässerungsanlagen

Entwässerungsanlagen werden von den Stadtwerken Forchheim grundsätzlich nur übernommen, wenn mindestens zwei wirtschaftlich voneinander unabhängig nutzbare Grundstücke über diese Anlage erschlossen werden und die Anlagenteile in öffentlich gewidmeten und im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen liegen.

D) Bauverpflichtung / Ankaufsrecht

D 1 Bauverpflichtung Investorenplanung

Die Vereinbarung von Bau- und Nutzungsverpflichtungen mit privaten Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages grundsätzlich zulässig. Es handelt sich dabei um Vereinbarungen bzw. Verträge zur „Planverwirklichung“ i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Neben den in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB beispielhaft aufgezählten Fällen kommen alle Vereinbarungen in Betracht, die dazu dienen, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu fördern und zu sichern.

Beim Sonderfall des vorhabenbezogenen Bebauungsplans regelt § 12 BauGB sogar ausdrücklich, dass sich der Vorhabenträger zur Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließung im obligatorischen Durchführungsvertrag verpflichten muss.

- * Somit muss sich der Planungsbegünstigte einer Bauverpflichtung unterwerfen, die die Nutzung des Baurechts innerhalb von 5 Jahren (Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme) nach Abschluss des Kaufvertrages sicherstellt.
- * Weiterhin ist vertraglich zu vereinbaren, dass bei nicht fristgerechter Umsetzung des Baurechts der Stadt ein Ankaufsrecht zu einem zum Vertragsschluss definierten Preis zugesichert wird.

D 1.1 Sicherung der Verpflichtungen

Für alle vertraglichen Verpflichtungen des Planungsbegünstigten müssen Sicherheiten geleistet werden. Für kurz- und mittelfristig zu erfüllende Verpflichtungen sollen unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften nach dem städtischen Muster gestellt werden. Im Übrigen sollen die Möglichkeiten der grundbuchrechtlichen Sicherung ausgeschöpft werden.

D 2. Ankaufsrecht Gemeinschaft aus Grundstückseigentümern BLM

Die Vereinbarung von Bau- und Nutzungsverpflichtungen mit privaten Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages grundsätzlich zulässig. Es handelt sich dabei um Vereinbarungen bzw. Verträge zur „Planverwirklichung“ i.S.d. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Neben den in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB beispielhaft aufgezählten Fällen kommen alle Vereinbarungen in Betracht, die dazu dienen, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu fördern und zu sichern.

Die Vereinbarung einer Bauverpflichtung bedarf dabei einer städtebaulichen Rechtfertigung, die darin besteht, dass die Stadt Forchheim eine möglichst vollständige Ausnutzung der geschaffenen Baurechte anstrebt, um z.B. den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken oder den Flächenverbrauch für neue Baugebiete und den Erschließungsaufwand möglichst gering zu halten.

Um auch im Baulandmodell, das mit einer Gemeinschaft aus Grundstückseigentümern verhandelt wird, die Umsetzung aller entwickelten Baurechte zu beschleunigen, arbeitet die Stadt Forchheim zukünftig mit einem (preislimitierten) Ankaufsrecht.

In der Regel erhalten Grundstückseigentümer aus ihrer Bruttobaulandfläche nach Abzug der Erschließungseinrichtungen (-flächen) und dem 25%igen pauschalen Flächenabzug durch die Stadt Forchheim mind. 50 % ihrer Bruttofläche als Nettobauland zugeteilt. Bei der Ausweisung von Bauland wird davon ausgegangen, dass innerhalb der Stadt Forchheim auch der Bedarf nach Bauland besteht. Insofern muss die Stadt Forchheim ein Interesse daran haben, die neu ausgewiesenen Bauplätze auch vermarkten, bzw. Bauwilligen zugänglich machen zu können.

Insofern ist bei der Zuteilung der Bauplätze zu regeln, dass mindestens EIN Bauplatz, jedoch je nach Fläche des Einwurfs eine Mindestanzahl von Bauplätzen dem Eigentümer zur freien Verfügung verbleibt. Die Mindestanzahl der frei verfügbaren Bauplätze regelt sich wie folgt:

Größe Einwurf (m ²)	Ergebnis
0 - 2.500	1 Bauplatz frei
2.501 – 5.000	2 Bauplätze frei
5.001 – 8.000	3 Bauplätze frei
8.001 – 12.000	4 Bauplätze frei
12.001 – 17.000	5 Bauplätze frei
17.001 - 20.000	6 Bauplätze frei

Hinweis: Bei der Berechnung dieser Zuteilungsregelung billigt die Stadt Forchheim dem Eigentümer zu, dass mind. 30 % der Zuteilungsfläche frei verfügbar bleibt. Unabhängig von der tatsächlichen Berechnung bzw. quadratmetermäßigen Zuteilung stellt die Stadt Forchheim hier unabhängig von der Größe der zugeteilten Bauplätze auf ganze Bauplätze ab.

Jeder weitere Bauplatz unterliegt einem Ankaufsrecht (Geltendmachung ab dem 5. Jahr nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages - Notarvertrages) zugunsten der Stadt Forchheim. Entsprechend dessen hat der Grundstückseigentümer die Pflicht,

- ⇒ die Bauplätze innerhalb einer Frist von fünf Jahren zum Zwecke der Bebauung zu verkaufen, oder
- ⇒ die Bauplätze innerhalb einer Frist von fünf Jahren im Rahmen eines Erbbaurechtes zur Bebauung zu vergeben, oder
- ⇒ die Bauplätze innerhalb von fünf Jahren selbst zu bebauen und entsprechend zu vermieten.
(Baufertigstellung und Nutzungsaufnahme nach 5 Jahren)

Die Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen führt zu einem Ankauf der/des Baugrundstücke/s durch die Stadt Forchheim zum Zuteilungswert (= Bodenrichtwert ohne Erschließung zum Zeitpunkt des städtebaulichen Vertrages/Notarvertrages, nicht zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Ankaufsrechtes). Bereits durch den Grundstückseigentümer bezahlte Erschließungskosten sind darüber hinaus zu erstatten.

Geltung

Der Baulandbeschluss zum Flexiblen Baulandmodell (FBM) wurde in der Sitzung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Forchheim am 28.03.2019 gefasst. Das FBM gilt ab dem 01.05.2019. Hiervon abweichende bereits gefasste Stadtratsbeschlüsse für bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren behalten weiterhin ihre Gültigkeit. In seinem Anwendungsbereich tritt der Baulandbeschluss an die Stelle der bisherigen Beschlüsse des Stadtrats und seiner Ausschüsse.

Ausgefertigt und genehmigt:



Stadt Forchheim 12.04.2019

Dr. Uwe Kirschstein
Oberbürgermeister