Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14. September 2020 folgende Baulandpolitische Grundsätze der Gemeinde Bad Bellingen beschlossen:

Baulandpolitische Grundsätze der Gemeinde Bad Bellingen Stand 14.09.2020

I. Ziele, Anwendungsbereich und Bindung

Die Gemeinde Bad Bellingen möchte ihre Aktivitäten zur Bereitstellung und Sicherung von – besonders preisgünstigem – Bauland in einem baulandpolitischen Grundsatzpapier – zugleich städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung im Sinne des § 176a BauGB-E (Referentenentwurf des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat für ein Gesetz zur Mobilisierung von Bauland, Bearbeitungsstand 09.06.2020) – bündeln. Gleichzeitig soll der Abschluss städtebaulicher Verträge bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Regelung seiner Voraussetzungen und Folgen sowie der von Kaufverträgen über städtische Grundstücke in dem Konzept verankert und auf eine rechtssichere Grundlage gestellt werden.

Die nachfolgenden Grundsätze zielen auf die Erhöhung des Angebots an Wohnraum, vor allem der einheimischen Bevölkerung, insbesondere preisgünstigem Wohnraum für bedürftige Kreise, gerade im Mietwohnungsbereich.

Die Grundsätze gelten für

- den Verkauf von gemeindlichen Grundstücken,
- den Abschluss städtebaulicher Verträge i.S.d. § 11 BauGB in Zusammenhang mit der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen (im Folgenden: Bebauungsplan), durch die zusätzliches Baurecht geschaffen wird,

- die Ausübung von Vorkaufsrechten,
- die Anwendung von Baugeboten und
- den Erlass von Satzungen zur Förderung der vorgenannten Ziele.

Sie binden die Verwaltung in dem vorgenannten Anwendungsbereich und sind grundsätzlich auch vom Gemeinderat zu beachten.

II. Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan

Sollen durch Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans neue oder zusätzliche Baurechte geschaffen werden, gelten die nachfolgenden Regelungen:

1. Allgemeines

a) Ziel

Ziel dieser Regelungen ist es u.a., eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen zu bilden. Zugleich erlangen Vorhabenträger und Planungsinteressenten Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung zwischen Vorhabenträger und Allgemeinheit.

b) Angemessenheit und Zielkonflikte

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

bb) Soweit Kosten verursachende Maßnahmen in erheblichem Umfang zugleich im öffentlichen Interesse liegen, ist dem im Rahmen der Kostenvereinbarung durch eine Quote für öffentliches Interesse Rechnung zu tragen.

cc) Dem Grundsatz der Angemessenheit ist grundsätzlich genügt, wenn die Bodenwertsteigerung (Differenz zwischen dem von der Planung unberührten Bodenwert und dem Bodenwert nach Überplanung, § 154 Abs. 2 BauGB analog) höher ist als die nach diesen Grundsätzen übernommenen Lasten oder zumindest aus der – durch die zusätzlichen Baurechte ermöglichten – Bebauung und Vermarktung ein angemessener Unternehmergewinn entstehen kann. Der Planungsbegünstigte hat die zur Prüfung

erforderlichen Daten auf Verlangen offenzulegen, sonst kann die Gemeinde von der Angemessenheit der Verpflichtungen ausgehen.

dd) Planungsnotwendige Kosten (Verpflichtungen nach Ziffer 2) sind vom Planungsbegünstigten in jedem Fall zu tragen.

ee) Zur Wahrung der Angemessenheit und bei Zielkonflikten kann von einzelnen Grundsätzen durch Beschluss des Gemeinderats abgewichen werden.

c) Vertragliche Ausgestaltung

Die vertragliche Ausgestaltung erfolgt mindestens zweistufig:

aa) Stufe 1 Städtebaulicher Vertrag: Grundvereinbarung und Kostenübernahme

Aus Gründen der Rechts- und Planungssicherheit ist es erforderlich, dass der Planungsbegünstigte diese baulandpolitischen Grundsätze frühzeitig, möglichst schon vor dem Aufstellungsbeschluss als Grundlage für den weiteren Planungsprozess anerkennt (Grundvereinbarung). Spätestens in der Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, die Planungskosten der Gemeinde zu übernehmen (nachfolgend Ziff. 2 Buchst. a).

bb) Stufe 2 Städtebaulicher Vertrag: Detailregelungen und Durchführungsvertrag

Rechtzeitig vor Entstehen von Baurecht, spätestens bis zum Beginn der Offenlage schließen die Gemeinde und der Planungsbegünstigte einen weiteren städtebaulichen Vertrag ab, mit dem die baulandpolitischen Grundsätze im Übrigen 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. Erschließungs-, Ausgleichsmaßnahmen) gesonderte Verträge abgeschlossen werden.

cc) Rechtsnachfolge

Die Planungsbegünstigten sind, gesichert durch Vertragsstrafe und/oder Ankaufsrechte der Gemeinde, zu verpflichten, die betroffenen Grundstücke und ggf. eine für die Durchführung eines Projektes gegründete Gesellschaft oder Anteile hieran bis zur Fertigstellung der Bebauung und zur vollständigen Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zu veräußern.

dd) Sicherung der Ansprüche

Zahlungsansprüche, einschließlich aus Vertragsstrafe, sind durch selbstschuldnerische Bankbürgschaften und/oder die Eintragung einer Grundschuld, jeweils in angemessener Höhe, zu sichern.

2. Aufwendungen als Voraussetzung des Vorhabens

a) Planungsleistungen

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten der städtebaulichen Planung (einschließlich Energiekonzept und Rechtsberatung, auch für etwa nachfolgende Rechtsstreitigkeiten) aufgrund der Beauftragung Dritter sowie (möglichst pauschaliert) nicht-hoheitlicher Leistungen der Verwaltung einschließlich aller erforderlichen Pläne, Gutachten usw.

Aufträge werden ausschließlich durch die Gemeinde oder durch Gemeinde und Vorhabenträger gemeinsam erteilt; das Weisungsrecht gegenüber den Auftragnehmern verbleibt jedenfalls bei der Gemeinde.

b) Erschließungsanlagen und -flächen

Die Planungsbegünstigten stellen auf eigene Kosten die planentsprechenden Erschließungsanlagen (einschließlich Leerrohren für die Breitbandverkabelung) her und überlassen sie und die entsprechenden Flächen sodann unentgeltlich der Gemeinde. Das gilt auch für den Grunderwerb und Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebiets, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind, oder ihre Ertüchtigung (z. B. Abbiegespur, Kreisverkehr, Brücken usw.). 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 einschließlich Grunderwerb hierfür verlangen.

c) Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen

Für Ausgleichsmaßnahmen und -flächen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen gilt sinngemäß dasselbe wie für Erschließungsanlagen und -flächen. Die Gemeinde entscheidet, falls notwendig im Benehmen mit den zuständigen Behörden, über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre.

3. Folgekosten: Kinderbetreuung, Spielplätze, Schulen und andere kommunale Einrichtungen

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.

Der Planungsbegünstigte hat sich an Kosten für bestehende Einrichtungen zu beteiligen, wenn diese nach einem vom Gemeinderat vor Errichtung der Einrichtungen zu beschließenden Konzept auch dem Plangebiet zugutekommen sollen. In dem Konzept werden der Ausbau und die Herstellung von kommunalen Einrichtungen dem Bedarf durch neue Bebauungspläne nachvollziehbar und in bestimmtem zeitlichen Zusammenhang zugeordnet.

In dem Vertrag sind die zusätzlich erforderlichen Einrichtungen bzw. der notwendige Ausbau von bestehenden Einrichtungen konkret zu benennen.

4. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

a) Geförderter Wohnungsbau

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für Wohnbauflächen neu entsteht, ist innerhalb von drei Jahren ab Baurecht auf (30%) der neu geschaffenen Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO öffentlich geförderter oder förderbarer Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) herzustellen, davon mindestens zu zwei Dritteln Mietwohnungen. Die Verpflichtungen sind zusätzlich vertraglich und soweit möglich dinglich zu sichern.

b) Abweichungen

aa) Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird.

bb) Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann die Gemeinde das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 35 % 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

für die Gemeinde zuständigen Gutachterausschusses anzusetzenden Verkehrswertes nach Schaffung des Baurechts (im Zweifel der höhere von beidem) an die Gemeinde abgelöst werden. 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. Die Gemeinde kann zur Abwendung der Unzumutbarkeit zulassen, dass der Planungsbegünstigte statt geförderten Wohnungsbaus auf den entsprechenden Flächen (zusätzlich) preisgedämpften Mietwohnungsbau herstellt.

cc) Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen i.H.v. 30 % des Verkehrswerts des Grundstücks nach Schaffung von Baurecht, gegebenenfalls anteilig. Den Verkehrswert ermittelt der für die Gemeinde zuständige Gutachterausschuss auf Kosten des Planungsbegünstigten.

dd) Die Gemeinde ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

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

c) Festsetzungen

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) für Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d BauGB-E geeignete Flächen vorzuschlagen, insbesondere zur Sicherung für die soziale Wohnraumförderung.

5. Belegungs- und Benennungsrechte

Je (mindestens) 20 Wohneinheiten ist zugunsten der Gemeinde ein Belegungs- oder Benennungsrecht im Umfang von einer Mietwohnung im geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

6. Mischung von Wohnungsgrößen

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen und zur Befriedigung eines besonderen Bedarfs insbesondere bedürftiger Kreise soll die Gemeinde einzelfallbezogen das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe (Singlehaushalte, Wohnungen für Familien mit Kindern, etc.) festlegen.

7. Ferien- und Zweitwohnungen

Die Gemeinde sieht gegenwärtig keinen Bedarf für den Ausschluss von Ferien- und Zweitwohnungen. Sie beauftragt gleichwohl die Verwaltung, die Lage und Entwicklung zu beobachten, dem Gemeinderat bei Bedarf zu berichten und erforderlichenfalls Maßnahmen in Form entsprechender Regelungen im Bebauungsplan bzw. sonstiger Satzungen vorzuschlagen.

8. Weitere Anforderungen

a) Schlüsselgrundstücke

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

b) Barrierefreiheit

Die behindertengerechte Ausführung von Neubauten ist seit langem Gegenstand bauordnungsrechtlicher Anforderungen, die in den häufigen Novellierungen der LBO auch immer wieder angepasst werden. Entsprechend dem allgemein hohen Baustandard der Gemeinde Bad Bellingen werden bei Modellprojekten einzelfallbezogen Ergänzungen vertraglich besonders vereinbart.

c) Gestaltungsqualität

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität kann die Gemeinde Qualifizierungsverfahren und anderes fordern, z.B. je nach Situation Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans oder ggf. Beurteilung durch einen (ggf. auch nur anlassbezogenen) Gestaltungsbeirat; die Kosten trägt jeweils der Planungsbegünstigte.

9. Bauverpflichtung

Bauvorhaben sind innerhalb von drei Jahren ab gebrauchsfertiger Herstellung der Erschließung fertigzustellen. Zur Sicherstellung dieser Frist und der zügigen Durchführung des Planverfahrens sind angemessene Fristen, für

- die Beantragung der Baugenehmigung,
- den Beginn der Rohbauarbeiten,

- die Fertigstellung des Rohbaus und,
- soweit der Planungsbegünstigte auch die nachfolgenden Tätigkeiten durchführt,
  - die Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Entwurfs des Bebauungsplans,
  - die Durchführung der Erschließung

zu vereinbaren.

Die Gemeinde behält sich vor, andere und weitere Fristen festzulegen. Die Bauverpflichtung ist durch dinglich gesicherte An-/Rückkaufsrechte (Vormerkung) und/oder Vertragsstrafen zu sichern.

III. Verkauf gemeindlicher Grundstücke

1. Verkauf von Grundstücken

Im Falle des Verkaufs von gemeindlichen Grundstücken gelten die Regelungen nach Ziff. II entsprechend, sofern nicht nach Ziff. II Nr. 10 ausgeschlossen (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke).

Soweit geplant ist, die herzustellenden Wohneinheiten an Endnutzer zu verkaufen, sollen in geeigneten vom Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung zu bestimmenden Fällen Höchstpreise für den Weiterverkaufspreis (z. B. Kosten pro qm bei einer Regelausstattung) festgelegt werden. Der an die Gemeinde zu zahlende Kaufpreis, die Höchstpreise oder eine Kombination aus beidem werden durch ein wettbewerbliches Verfahren bestimmt, bei dem neben der Preisbildung auch städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden können.

Der Käufer kann verpflichtet werden, die Wohneinheiten entsprechend unten Ziff. 2 nach Richtlinien der Gemeinde zu vergeben („Leitlinien für die Vergabe von Bauplätzen und Wohnungen der Gemeinde Bad Bellingen").

2. Einheimischenmodell (Leitlinien für die Vergabe von Bauplätzen und Wohnungen der Gemeinde Bad Bellingen)

Für den Verkauf gemeindlicher Grundstücke folgt der Gemeinderat Vergaberichtlinien, bei denen entsprechend den mit der Kommission der EU abgestimmten Vorgaben soziale Kriterien und die Interessen der örtlichen Bevölkerung Berücksichtigung finden („Einheimischenmodell").

IV. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die Gemeinde beobachtet die weitere gesetzliche Entwicklung zur Erleichterung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff. BauGB mit dem Ziel, dass Baulandausweisungen entsprechend den Bedingungen der Gemeinde künftig nicht mehr am Widerstand einzelner Eigentümer scheitern und die Ziele entsprechend oben I. besser erreicht werden können.

V. Erleichterungen durch BauGB-Novellen 2017/2020

Die Gemeinde berücksichtigt in ihrer weiteren Bauleitplanung die sich aus den BauGB-Novellen 2017 und 2020 ergebenden Erleichterungen zur Schaffung insbesondere preiswerten Wohnraums und setzt diese nach Möglichkeit ein, insbesondere durch Ausweisung urbaner Gebiete und dörflicher Wohngebiete mit höheren Verdichtungen und Lärmtoleranzen (§§ 6a, 5a BauNVO bzw. BauNVO-E) und durch Nutzung der Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens für Nachverdichtung und Wohnbauvorhaben im Außenbereich (§ 13b BauGB-E).

VI. Vorkaufsrechte der Gemeinde

1. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Die Gemeinde prüft im Einzelfall, ob sie ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht (einschließlich nach §§ 24 f. BauGB-E) ausübt. Dabei berücksichtigt sie, ob Baurecht für eine Wohnnutzung besteht oder nach den Planungen der Gemeinde geschaffen werden soll. Das Vorkaufsrecht kann durch eine Vereinbarung abgewendet werden, in der sich der Käufer verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren ein Bauvorhaben entsprechend den bestehenden Baurechten fertigzustellen.

2. Verfahren

Die Verwaltung soll bei der Anzeige von geeigneten Vorkaufsfällen nach Abs. 1 unverzüglich Verhandlungen mit dem Käufer aufnehmen, um eine Abwendungsvereinbarung vorzubereiten. Der Gemeinderat wird mit der Vorlage zum Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechts über den Stand der Verhandlungen informiert. Kann aus zeitlichen Gründen vor Ende der Ausübungsfrist keine Abwendungsvereinbarung geschlossen werden, besteht aber ein entsprechendes Interesse der Gemeinde, übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht vorsorglich aus.

3. Vorkaufssatzung

Für konkret geplante Baugebiete sichert die Gemeinde Vorkaufsrechte frühzeitig durch eine *Vorkaufssatzung*, einschließlich nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB-E.

VII. Freiflächenkataster und Baugebot

1. Freiflächenkataster

Die Verwaltung erstellt, pflegt und veröffentlicht ihr Freiflächenkataster, um die Nutzung brachliegender Grundstücke mit bestehenden Baurechten zu fördern.

Gemeinderat und in allgemeinerer Form auch die Öffentlichkeit sind über den Bestand der Freiflächen und die Bemühungen der Verwaltung, sie einer Bebauung zuzuführen, zu unterrichten.

2. Verhandlung mit Eigentümern und Baugebot

Bei geeigneten Grundstücken soll eine Bebauung durch Vereinbarung mit dem Eigentümer, nötigenfalls auch durch ein Baugebot durchgesetzt werden. Geeignet erscheinen insbesondere Grundstücke, die erst in den letzten fünf Jahren durch Kauf oder Tausch erworben wurden. Auf das berechtigte, vom Eigentümer der Gemeinde darzulegende Interesse, das Grundstück zur späteren Bebauung durch die Familie unbebaut vorzuhalten, soll durch Einzelfallentscheidung Rücksicht genommen werden.

Die Verwaltung wird dazu beauftragt, in Fällen grundsätzlicher Bebaubarkeit bislang nicht oder erheblich unter ihren Möglichkeiten bebauter Grundstücke

- die betroffenen Eigentümer auf den Grundsatzbeschluss der Gemeinde zur Nutzung brachliegender Grundstücke und zum Erlass von Baugeboten hinzuweisen,

- eine Beratung anzubieten, wie die Bebauung durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen (§ 175 Abs. 1 BauGB),

- gleichzeitig unter Fristsetzung von vier Wochen die Eigentümer nach ihrer Verkaufs- oder Baubereitschaft zu fragen und gegebenenfalls entsprechende Nachweise zu verlangen,

- im Falle ausbleibenden Erfolges die betroffenen Eigentümer spätestens zwei Monate nach diesem Hinweis förmlich zur Erörterung des Erlasses eines Baugebotes zu laden und

- im Falle ausbleibenden Erfolges spätestens nach zwei weiteren Monaten den Erlass eines Baugebotes auf die Tagesordnung des Gemeinderats zu setzen.

VIII. Sonstige Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen, Zweckentfremdung, Luxussanierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Gemeinde sieht gegenwärtig keinen Bedarf für den Ausschluss von Ferien- und Zweitwohnungen, Zweckentfremdung, Luxussanierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Sie beauftragt gleichwohl die Verwaltung, die Lage und Entwicklung zu beobachten, dem Gemeinderat zu berichten und erforderlichenfalls Maßnahmen in Form entsprechender Regelungen im Bebauungsplan bzw. sonstiger Satzungen vorzuschlagen.

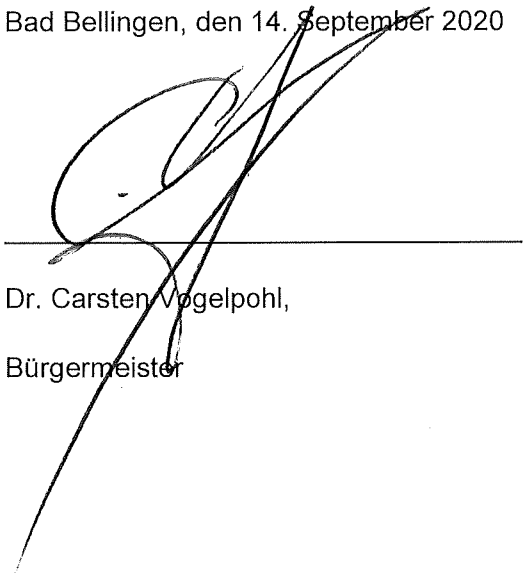
IX. Berichtspflicht

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat bei Bedarf über die Durchführung der baulandpolitischen Grundsätze und ihre Wirksamkeit und unterbreitet Vorschläge zur Fortentwicklung oder Revision.

X. Inkrafttreten

Diese baulandpolitischen Grundsätze finden ab sofort Anwendung. Über Ausnahmen im Sinne einer Übergangsbestimmung aus Gründen des Vertrauensschutzes entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

Bad Bellingen, den 14. September 2020



Dr. Carsten Vogelpohl,

Bürgermeister

XI. Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Anwendungsbereich und Bindung 1

II. Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan 2

1. Allgemeines 2

a) Ziel 2

b) Angemessenheit und Zielkonflikte 2

c) Vertragliche Ausgestaltung 3

2. Aufwendungen als Voraussetzung des Vorhabens 4

a) Planungsleistungen 4

b) Erschließungsanlagen und -flächen 4

c) Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen 4

3. Folgekosten: Kinderbetreuung, Spielplätze, Schulen und andere kommunale Einrichtungen 5

4. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum 5

a) Geförderter Wohnungsbau 5

b) Abweichungen 5

c) Festsetzungen 6

5. Belegungs- und Benennungsrechte 6

6. Mischung von Wohnungsgrößen 6

7. Ferien- und Zweitwohnungen 7

8. Weitere Anforderungen 7

a) Schlüsselgrundstücke 7

b) Barrierefreiheit 7

c) Gestaltungsqualität 7

9. Bauverpflichtung 7

III. Verkauf gemeindlicher Grundstücke 8

1. Verkauf von Grundstücken 8

2. Einheimischenmodell (Leitlinien für die Vergabe von Bauplätzen und Wohnungen der Gemeinde Bad Bellingen) 9

IV. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 9

V. Erleichterungen durch BauGB-Novellen 2017/2020 9

VI. Vorkaufsrechte der Gemeinde 9

1. Gesetzliche Vorkaufsrechte 9

2. Verfahren 10

3. Vorkaufssatzung 10

VII. Freiflächenkataster und Baugebot 10

1. Freiflächenkataster 10

2. Verhandlung mit Eigentümern und Baugebot 10

VIII. Sonstige Steuerung von Ferien- und Zweitwohnungen, Zweckentfremdung, Luxussanierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 11

IX. Berichtspflicht 11

X. Inkrafttreten 12

XI. Inhaltsverzeichnis 13