Sitzungsvorlage - öffentlich -

Baugebiet "Breite" Kaltbrunn

Hauptamt Vorlage Nr. SV/135/2022
Aktenzeichen:

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status	Beratung
Gemeinderat	17.10.2022	öffentlich	Entscheidung

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt:
Erneute Beteiligung zum Bebauungsplan Breite am 28.06.2022

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
Rechtsanwalt Wolfgang Frick

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
Landratsamt Konstanz, Land BW, BUND

Befangenheit:
Bei schon heute vorliegender Kaufabsicht für ein Grundstück im Baugebiet besteht nach herrschender Meinung der Rechtsprechung Befangenheit des entsprechenden Gemeinderats für die Beratung über die Bauplatzvergabekriterien

Veröffentlichung: Nein

Haushaltsstelle: -

Haushaltssituation:
Erneute rechtsanwaltliche Beratungskosten

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauplatzvergabekriterien nach öffentlicher Vorberatung im Ortschaftsrat zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung des Gemeinderats zu setzen.

Anlagen:

Erster Entwurf der Bauplatzvergabekriterien

Sachverhalt:

1. Sachstand zum Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung am 28.06.2022 die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs.3 BauGB des Bebauungsplanentwurfs „Breite“ auf Grundlage der überarbeiteten Entwurfsplanung beschlossen.

Hintergrund war u.a., eine geänderte Entwässerung und, dass die bisherige Bewertung des Streuobstbestands und dessen Ausgleich fortgeführt und anstatt einer bislang geplanten Ausgleichspflanzung eine Obstbaumverpflanzung vorgesehen wurde.

Die Verpflanzung der Obstbäume wurde per Umwandlungsbescheid des Landratsamtes Konstanz genehmigt.

Gegen diesen Bescheid wurde inzwischen vom BUND Widerspruch eingelegt. Der Widerspruch hat die Wirkung, dass der Bescheid nicht vollzogen werden kann. In der Folge kann auch keine Abwägung Ergebnisse aus der erneuten Beteiligung erfolgen.

Über die konkreten Folgen dieses Widerspruchs und die weitere Vorgehensweise wird in der Sitzung berichtet.

2. Vorstellung möglicher Vergabekriterien für die Bauplatzvergabe

Im ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Breite“ werden voraussichtlich 25 Bauplätze entstehen. Davon sind ca. 10 Baugrundstücke bereits für den Rückerwerb durch die ehemaligen Eigentümer der Flächen vertraglich vorgesehen. Weitere ca. 15 Bauplätze können am freien Markt vergeben werden.

Für die Vergabe der Bauplätze gelten inzwischen umfangreiche Vorgaben durch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichthofs (EuGH).

Hintergrund ist, dass in der Vergangenheit einige deutsche Städte und Gemeinden zur Unterstützung ihrer Einwohner eine vergünstigte Baulandvergabe eingeführt hatten, damit Einheimische in ihrer Heimat die Möglichkeit hatten, sesshaft zu werden – es handelte sich bei diesen Vergabemethoden um die sogenannten Einheimischenmodelle.

Als zentrales Voraussetzungskriterium hierfür galt v. a. der bestehende Ortsbezug. Somit erlebten die Ortsansässigen allein durch den Bezug zur Heimat eine Begünstigung im Grundstückserwerb, währenddessen Gebietsfremde diese nicht erhielten. Ob die Einheimischenmodelle in dieser Weise rechtlich zulässig sind, war lange Zeit umstritten. Nach Auffassung der Europäischen Kommission, könne es bei der Bauplatzvergabe zu einem grenzüberschreitenden Bezug kommen, wodurch EU-Bürger durch die Praxis der Einheimischenmodelle in ihren Rechten ungerechtfertigt eingeschränkt oder gar verletzt seien.

Aus diesen Gründen leitete die Europäische Kommission Mitte des Jahres 2007 sogar ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland ein. Im Fokus dieses

Verfahrens lagen mehrere Gemeinden in Bayern und Nordrhein-Westfalen, welche durch Anwendung ihres Einheimischenmodells gegen soeben Erläutertes verstoßen haben.

Noch während des laufenden Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland, urteilte der EuGH im Jahr 2013 in gleicher Thematik über ein belgisches Einheimischenmodell. Dieses Modell setzte für den Grundstückserwerb ebenfalls u. a. eine ausreichende Bindung zur Zielgemeinde voraus. Durch diese Voraussetzung lägen, so der EuGH, zwar Beschränkungen der oben genannten Grundfreiheiten vor, jedoch könnten die Beschränkungen mit zwingenden Gründen des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein. Der EuGH erklärte die Einheimischenmodelle in seinem Urteil also nicht generell für rechtswidrig.

Zu den Gründen, die die vorausgesetzte Ortsbindung sachlich rechtfertigen, zählen vor allem Erfordernisse der Sozialwohnungspolitik. Sämtliche Regelungen, welche den Druck auf dem Wohnungsmarkt bekämpfen und somit für grundsätzlich benachteiligte, einkommensschwache und junge Bevölkerungsgruppen ein ausreichendes Angebot schaffen oder dazu dienen, in ländlichen Gebieten eine beständige Bevölkerung zu gewährleisten, seien im Sinne dieser Sozialwohnungspolitik. So kann die etwaige Ungleichbehandlung von Bewerbern aufgrund einzelner Kriterien – wie in diesem Fall die Bindung zur Zielgemeinde – gerechtfertigt sein, vorausgesetzt, konkrete Personenkreise werden nicht von vornherein von dem Grundstückserwerb ausgeschlossen.

Die Bayrische Staatsregierung nutzte diese Entscheidung des EuGHs zusammen mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit für einen Versuch, das Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland beizulegen.

Gemeinsam mit der Europäischen Kommission einigten sie sich im Jahr 2017 auf die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“, um die rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen zu gewährleisten.

Hiernach ist die Ortsansässigkeit nunmehr kein Zugangskriterium für Bewerber. Im Gegenteil – die Europäische Kommission reduziert die Ortsansässigkeit auf ein Auswahlkriterium, welches im Einklang mit sozialen Kriterien, und auch höchstens zu 50 %, berücksichtigt werden darf.

Die Anwendung dieser Leitlinien ist für Gemeinden nicht verbindlich, jedoch stellt die Europäische Kommission bei entsprechender Anwendung in Aussicht, keine Einwände mehr gegen in diesem Sinne praktizierte Einheimischenmodelle zu erheben.

Denn durch das gebilligte Rahmenmodell, sagt die Europäische Kommission zugleich, dass dieses geeignet, erforderlich und angemessen ist, Bauplätze nichtdiskriminierend zu vergeben. Es muss dabei allerdings auf die jeweilige Gemeinde konkretisiert und individuell an deren örtliche Verhältnisse und Strukturen angepasst werden; was regelmäßig durch die Erhebung ermessenslenkender Verwaltungsvorschriften durch den Gemeinderat geschieht.

Trotz der generellen Unverbindlichkeit dieser EU-Leitlinie sind die Städte und Gemeinden an den Leitlinienkompromiss indirekt gebunden, um das Vergabeverfahren europakonform durchzuführen.

Nach der Leitlinie sind die Vergabekriterien einer Gemeinde zu unterscheiden in die Vergabe von subventionierten Bauplätzen (Veräußerung unterhalb des Bodenrichtwerts) und die Vergabe von Bauplätzen zum vollen Wert.

Ein entsprechender Entwurf der Vergabekriterien ist in der **Anlage** beigefügt. Es handelt sich dabei um einen ersten Entwurf, der durch den Gemeinde-und Ortschaftsrat noch näher bestimmt werden soll. Nähere Ausführungen zum Entwurf der Vergabekriterien können in der Sitzung erläutert werden.

Ziel ist, dass der Gemeinde- und Ortschaftsrat sich in öffentlicher Sitzung einen Eindruck und Überblick über die möglichen Regelungsinhalte verschaffen können. Sodann kann im Rahmen der öffentlichen Willens- und Meinungsbildung im weiteren Prozess zielgerichtet das nächste Stadium der Verfahrensreife herbeigeführt werden.