

Beschluss 4

Arbeitsgemeinschaft der Jurist*innen in der SPD

- 5 ASJ Bundesvorstand
Beschluss: Angenommen

Weiterleitung: SPD-Bundesparteitag

10 **Gemeinden bei der Bauleitplanung durch Festsetzungen unter der Bedingung des Abschlusses eines nachträglich abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags stärken**

Die SPD-Bundestagsfraktion und die SPD-geführten Landesregierungen werden aufgefordert, sich für folgende bundesgesetzliche Regelung einzusetzen:

- 15 Die Gemeinden sollen die Möglichkeit erhalten, bei der Neuausweisung von Bauland im Bebauungsplan für den Wohnungsbau bedingte Festsetzungen zu treffen, die erst im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer für den neu zu schaffenden Wohnraum in Kraft treten. Eine bedingte Festsetzung wie beispielsweise eine bestimmte, erhöhte Bebaubarkeit des Grundstücks soll damit davon abhängen können, dass der Grundeigentümer einen noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag für sich und das Grundstück akzeptiert.
- 20

- Der Inhalt dieses Vertrags soll durch Maßgaben im Bebauungsplan vorbestimmt werden. Als Verpflichtung des Grundeigentümers - beispielsweise konkrete Belegungsbindungen für den noch zu bauenden Wohnraum - soll hierbei jegliche Regelung in Betracht kommen können, die Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein kann. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags kann damit nach Verabschiedung des Bebauungsplans erfolgen.
- 25

Begründung:

- 30 Bauleitplanung, insbesondere die Erstellung von Bebauungsplänen betrifft vornehmlich die objektiv sachliche Nutzung eines Grundstücks. Sie bezieht sich auf Maßnahmen an der Substanz des Grundstücks und seiner Aufbauten (z.B. Geschosszahl) sowie welches Nutzungsverhalten (Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen u.ä.) in Bezug auf das Grundstück zulässig sein soll. Mit der Bauleitplanung als ein Akt hoheitlicher Rechtsetzung kann indessen nicht unmit-

35 telbar die Vertragsfreiheit eingeschränkt werden. Dem Grundstückseigentümer kann mit die-
sem Instrument nicht einseitig vorgeschrieben werden, mit welchen Personen er einen Miet-
vertrag für das Grundstück oder einzelne Wohnungen abschließen darf und mit wem nicht,
noch kann bestimmt werden, welche Höhe der Mietzins in einem solchen Mietvertrag haben
40 darf. Dem Grundstückseigentümer kann deshalb nicht per Bebauungsplan aufgegeben wer-
den, einen Anteil der neu zu schaffenden Wohnungen nur als Sozialwohnungen zu nutzen,
weil dies seine Auswahl hinsichtlich potenzieller Mieter einschränken und die vertragliche Ver-
einbarung des Mietzinses auf eine Kostenmiete begrenzen würde. Soweit § 9 Abs. Nr. 7
BauGB die Ausweisung von Flächen für sozialen Wohnungsbau vorsieht, bestimmt eine Fest-
setzung nur, dass Gebäude auf solchen Flächen für eine soziale Wohnraumförderung geeig-
45 net sein, jedoch nicht, dass sie auch dahingehend genutzt werden müssen.

Bisher werden eine Bindung zur Nutzung als Sozialwohnung und andere Belegungsbindungen
durch parallel zur Bauleitplanung vereinbarte städtebauliche Verträge oder durch Grunddienst-
barkeiten beim Verkauf von ursprünglich gemeindeeigenen Grundstücken erzielt. Der (spä-
tere) Grundstückseigentümer kann sich selbst verpflichten, Wohnungen nur an einen von der
50 Gemeinde vorgegebenen Personenkreis (z.B. Bürger mit geringem oder mittlerem Einkom-
men) zu vermieten oder das Grundstück nur an von der Gemeinde benannte Personen wei-
terverkaufen zu dürfen. Grunddienstbarkeiten können dies absichern (vgl. BGH NJW-RR
2003, 733; NJW 2013, 1963).

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB) muss nach der bisherigen Ge-
55 setzeslage vor der Verabschiedung des Bebauungsplans geschehen, weil sonst für den
Grundeigentümer mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans die Baufreiheit im Umfang der
darin getroffenen Festsetzungen bereits ohne weiteres eintritt. Ab diesem Zeitpunkt gibt es für
den Grundeigentümer keinen Grund mehr, einen städtebaulichen Vertrag zu schließen; mit
dem Bebauungsplan erhalte er alles, was er von der Bauleitplanung begehrt und ihm gewährt
60 werden kann. Deshalb können derzeit nur vor der Verabschiedung des Bebauungsplans ab-
geschlossene städtebauliche Verträge sicherstellen, dass die darin getroffenen Verpflichtun-
gen entstehen, indem die Gemeinde zum Ausdruck bringt, andernfalls den Bebauungsplan
nicht in Kraft treten zu lassen.

Wenn von dem Bebauungsplan mehrere Grundstückseigentümer betroffen sind, ist der vorhe-
65 rige Abschluss von städtebaulichen Verträgen in entsprechender Anzahl nur schwer zu errei-
chen. Ab einer bestimmten Anzahl von Eigentümern wird es unmöglich, mit jedem einen sol-
chen Vertrag zu schließen. Verweigert nur einer sein Einverständnis, kann er den Bebauungs-

plan unendlich blockieren. Städtebauliche Verträge können deshalb praktisch nur mit Investoren verhandelt werden, die das ganze oder zumindest einen großen Teil des Bebauungsplan-
70 gebietes bebauen wollen.

Aber auch dann haben die Investoren mit der Möglichkeit, die Unterschrift zu verweigern, ein hohes Druckpotenzial zur Durchsetzung ihrer Interessen. Solange der städtebauliche Vertrag nicht unterzeichnet ist, stockt das Bebauungsplanverfahren. Die Zeit spielt für den Investor, denn das Stocken des Verfahrens wird zunehmend der Gemeinde als politische Unfähigkeit
75 angelastet. Hohe Quoten für belegungsgebundenen Neubau lassen sich deshalb mit einem im Voraus abzuschließenden städtebaulichen Vertrag kaum erzielen. Vielmehr wird gegenwärtig der überwiegende Teil der Wohnungen weiterhin zu Höchstmieten frei vermarktet, die damit ihren Beitrag zur Gentrifizierung leisten.

Die im Beschlusstext vorgeschlagene Regelung vermag dieses Machtspiel etwas umzukeh-
80 ren. Wenn zum Beispiel eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer landwirtschaftlichen Nutzung - nach einem Umlegungsverfahren - im Bebauungsplan neu ausgewiesen wird und eine Wohnbebauung nur für den Fall festgesetzt wird, dass der Grundstückseigentümer konkret im Bebauungsplan formulierten Belegungsbindungen zustimmt, kann dieser damit den Fortgang der Bauleitplanung nicht mehr blockieren. Er kann sich nur nach dem Ende der Bau-
85 leitplanung entscheiden, ob er die Flächen weiterhin als Acker nutzen oder doch einer Bebauung zugänglich machen will.

In einer solchen Entscheidungskonstellation wird die Gemeinde regelmäßig einen wesentlich höheren Anteil an Belegungsbindungen und damit den Grundsatz "Eigentum verpflichtet" besser durchsetzen können, weil der Grundstückseigentümer oder Investor den Bauleitplanungs-
90 prozess nicht aufhalten kann. Entscheidend wird dann sein, dass das Grundstück mit dem Einverständnis des Eigentümers gleichwohl immer noch eine Wertsteigerung erfährt. Wobei diese Wertsteigerung dann möglicherweise geringer ausfallen wird, als dies heute der Fall wäre. Würden die Regelungen für Baugebote und die damit einhergehenden Möglichkeiten für eine Enteignung praktikabler und auch im Hinblick auf bedingte Festsetzungen durchsetzungsfähig gestaltet, ließe sich damit die Verhandlungsposition der Gemeinde noch weiter verbessern.
95

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens für die Einführung einer dem Beschlusstext entsprechenden Gesetzes sollte zusätzlich im Detail geprüft werden, inwieweit für das Einverständnis des Grundeigentümers die Bedingungen für einen noch zu schließenden städtebau-
100 lichen Vertrag abstrakt oder konkret bestimmt sein müssen sowie ob und auf welche Weise der Gemeindevorstand gegebenenfalls geringfügige Änderungen an diesen Bedingungen nachträglich vereinbaren kann. Für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, bei denen die

105 Gemeinde die Grundstücke gemäß §§ 166 III, 169 I Nr. 6, 153 BauGB zum niedrigeren, eine Bodenwertsteigerung nicht berücksichtigenden Wert aufkauft oder enteignet, sollte klargestellt werden, dass die Gemeinde beim Verkauf des Grundstücks mit dem Käufer zugleich einen städtebaulichen Vertrag schließen kann, was dann einen dementsprechend geringeren Verkaufspreis rechtfertigt. Dies ermöglicht insbesondere eine Konzeptvergabe für solche neu zu bebauenden Grundstücke.