



**Wohnbaupolitische Grundsätze
der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen
vom 17. Juli 2018
geändert am 14.05.2019 und am 28.07.2020**

I. Ziele, Anwendungsbereich und Bindung	2
II. Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan	2
1. Allgemeines	2
2. Aufwendungen als Voraussetzung des Vorhabens	4
3. Folgekosten: Kinderbetreuung, Spielplätze, Schulen und andere kommunale Einrichtungen	4
4. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum	5
5. Mischung von Wohnungsgrößen	6
6. Ferien- und Zweitwohnungen	6
7. Weitere Anforderungen	6
8. Bauverpflichtung	7
9. Bagatellklausel	7
III. Verkauf gemeindlicher Grundstücke	8
1. Verkauf von Grundstücken	8
2. Einheimischenmodell	8
IV. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	8
V. Erleichterungen durch BauGB-Novelle	9
VI. Vorkaufsrechte der Gemeinde	9
1. Gesetzliche Vorkaufsrechte	9
2. Verfahren	9
3. Vorkaufssatzung	9
VII. Freiflächenkataster und Baugebot	10
1. Freiflächenkataster	10
2. Verhandlung mit Eigentümern und Baugebot	10
VIII. Steuerung von Ferienwohnungen	10
1. Genehmigungsfälle	10
2. Ferienwohnungen in Bebauungsplänen	12
IX. Steuerung von Zweitwohnungen	12
1. Grundsatz	12
2. Fremdenverkehrssatzung	12
3. Ausschluss von Zweitwohnungen in Bebauungsplänen	13
4. Zweitwohnungsteuer	13
X. Zweckentfremdungssatzung	13
XI. Berichtspflicht	13
XII. Inkrafttreten	13



I. Ziele, Anwendungsbereich und Bindung

Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen gibt sich die nachfolgenden Grundsätze zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots an vor allem preiswertem Wohnraum für bedürftige Kreise, insbesondere der einheimischen Bevölkerung und insbesondere im Mietwohnungsbereich bei gleichzeitiger Stärkung der Fremdenverkehrsfunktionen. Damit entspricht sie auch ihrer sozialstaatlichen Verpflichtung und ihren selbstgesetzten Zielen im Bereich der Baulandpolitik.

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 (in folgenden: Bebauungsplan), durch die zusätzliches Baurecht geschaffen wird,
- den Umgang mit Bauanträgen insbesondere für Ferien- und Zweitwohnungen,
- 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.

a) 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 auch abgewichen werden.

b) 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 Aufstellungsbeschluss vertraglich anerkennt (Grundvereinbarung). Schon 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 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) 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 der 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) aufgrund der Beauftragung Dritter sowie die nicht-hoheitlichen Leistungen der Verwaltung einschließlich aller erforderlichen Pläne, Gutachten usw.

Aufträge werden ausschließlich durch die Gemeinde erteilt.

b) Erschließungsanlagen

Die Planungsbegünstigten stellen auf eigene Kosten die planentsprechenden Erschließungsanlagen (einschließlich Leerrohren für die Breitbandverkabelung) her und überlassen sie und die entsprechenden Flächen sodann unentgeltlich an die 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 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 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 Einrich-



tungen 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 20% der neu geschaffenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO öffentlich geförderter oder förderbarer Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) herzustellen, davon mindestens zur Hälfte Mietwohnungen. Die Verpflichtungen sind zusätzlich vertraglich und soweit möglich dinglich entsprechend den Förderbedingungen zu sichern.

b) Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Zusätzlich ist auf 10% der neu geschaffenen Geschossfläche nach § 20 BauNVO preisgedämpfter Mietwohnungsbau zu erstellen. Preisgedämpfter Wohnungsbau setzt voraus, dass

- für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 20 Jahre mit einer Anfangsmiete von höchstens 7,50 € gilt,
- die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm ausschließlich an Haushalte erfolgt, die max. (25%) über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen, und
- die Voraussetzungen vertraglich und soweit möglich dinglich gesichert sind. Die Miete kann entsprechend dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Mietpreisindex für Nettokaltmieten (Basis: Jahresdurchschnitt 2018) oder einem Nachfolgeindex angepasst werden.

c) Abweichungen

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

bb) Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann die Gemeinde das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 30 % 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 Gutachterauss-



schusses anzusetzenden Verkehrswertes (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 dann aktuellen Verkehrswerts des Grundstücks, 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 oder preisgedämpften Wohnungsbau einzusetzen.
- ee) Die vorstehenden Verpflichtungen gelten entsprechend, wenn Baurecht für andere als Wohnnutzungen geschaffen wird, soweit dadurch baurechtlich mögliche Wohnbauflächen entfallen.

5. 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 festlegen.

6. Ferien- und Zweitwohnungen

Die Nutzung als Ferien- und Zweit- oder Nebenwohnung (im folgenden nur noch: Zweitwohnung) wird entsprechend Ziff. VIII und IX vertraglich, gesichert durch Dienstbarkeit, ausgeschlossen bzw. gesteuert, wenn die Regelungen im Bebauungsplan hierfür nicht ausreichen.

7. 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 Bodman-Ludwigshafen werden bei Modellprojekten einzelfallbezogen Ergänzungen vertraglich besonders vereinbart.

c) Gestaltsqualität

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.

8. Bauverpflichtung

Die 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.

9. Bagatellklausel

Die Grundsätze Ziff. 3 und 4 gelten nicht, wenn für den jeweiligen Planungsbegünstigten nach dem Bebauungsplan nur Baurecht für max. 450 m² Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO und max. vier Wohneinheiten entsteht. Die Gemeinde kann auch sonst auf die Einhaltung dieser Grundsätze verzichten, wenn sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, diese Grenzen einzuhalten, insbesondere bei typischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken; die Gemeinde soll den Verzicht von der Bestellung einer Baulast und/oder dinglichen Sicherung abhängig machen.



Zur Vermeidung von Umgehungen ist für die Berechnung der Fläche und der Anzahl der Wohneinheiten und für die Angemessenheitsprüfung die Schaffung von Baurechten innerhalb von fünf Jahren für mehrere Grundstücke eines Planungsbegünstigten oder mehrerer Planungsbegünstigter, die familiär oder wirtschaftlich verbunden sind (insb. Tochtergesellschaften, Strohmänner), zusammenzurechnen.

10. Beträgt der Flächenbeitrag in einer (auch freiwilligen) Baulandumlegung mindestens 40 % (einschließlich Erschließungsflächen), entfällt die Verpflichtung nach Nr. 4 (preisgünstiger Wohnraum), und die Verpflichtung nach Nr. 8 (Bauverpflichtung) wird ausgesetzt. Die Aussetzung gilt nur im Umfang der für die Einwurfsflächen erlangten Ersatzflächen und nur bis zu einem etwaigen Eigentumswechsel, außer bei Erwerb durch Erben in gerader Linie, auch im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Für jeden anderen Erwerber gelten die Bauverpflichtung und entsprechend die Pflicht des Eigentümers, diese Bauverpflichtung an ihn weiterzugeben.

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. 9 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 („Einheimischenmodell“).

2. Einheimischenmodell

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-Novelle

Die Gemeinde berücksichtigt in ihrer weiteren Bauleitplanung die sich aus der BauGB Novelle 2017 ergebenden Erleichterungen zur Schaffung insbesondere preiswerten Wohnraums und setzt diese nach Möglichkeit ein, insbesondere durch Ausweisung urbaner Gebiete mit höheren Verdichtungen und Lärmtoleranzen und durch Nutzung der Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens für Wohnbauvorhaben im Außenbereich.

VI. Vorkaufsrechte der Gemeinde

1. Gesetzliche Vorkaufsrechte

Die Gemeinde prüft im Einzelfall, ob sie ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht 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.

Die Verwaltung ist beauftragt, innerhalb 6 Monaten ein Konzept vorzulegen, in welchen Fällen auf die Ausübung des Vorkaufsrechts grundsätzlich verzichtet werden soll, insbesondere weil sie zur Erreichung der Ziele nach I nicht erforderlich ist, über das der Gemeinderat in Ergänzung dieser baulandpolitischen Grundsätze beschließt.

2. Verfahren

Die Verwaltung soll bei der Anzeige von geeigneten Vorkaufsfällen nach Abs. 1 unverzüglich Verhandlungen mit dem Käufer aufzunehmen, 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*.



VII. Freiflächenkataster und Baugebot

1. Freiflächenkataster

Die Verwaltung 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, mindestens jährlich zu unterrichten.

2. Verhandlung mit Eigentümern und Baugebot

Bei geeigneten Grundstücken soll eine Bebauung durch Verhandlung mit dem Eigentümer und letztendlich durch ein Baugebot umgesetzt 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. Steuerung von Ferienwohnungen

1. Genehmigungsfälle

Der Zulassung von Ferienwohnungen (insbesondere durch Bau- oder Zweckentfremdungsgenehmigung) stehen *grundsätzlich* (Ausnahmen im nächsten Absatz)



die städtebaulichen Ziele entsprechend oben I. entgegen. Die Gemeinde wird sie daher grundsätzlich verhindern, insbesondere ein etwa erforderliches Einvernehmen nach §§ 31, 36 BauGB verweigern und in Bebauungsplänen Ausschlüsse oder Ausnahmen nach § 1 Abs. 9 BauNVO aufnehmen. Im Falle der Zulässigkeit einer Ferienwohnung wird sie prüfen, ob Anlass für einen Zurückstellungsantrag/eine Veränderungssperre jeweils i.V.m. einem Aufstellungsbeschluss besteht, der auf den Ausschluss von Ferienwohnungen gebietsweise oder insgesamt abzielt (dazu auch unten Z. 2). Die Verwaltung wird dem Gemeinderat über jeden Antrag auf Zulassung einer Ferienwohnung berichten, ebenso über ungenehmigte Nutzungsänderungen.

Ausnahmsweise soll im Interesse der Weiterentwicklung als qualitätsvolle Fremdenverkehrsgemeinde und mit Rücksicht auf nachvollziehbare Eigentümerinteressen eine Ferienwohnung zugelassen werden, wenn (alternativ)

a) die Wohnung bis 26.6.2018 nachweislich jedenfalls tatsächlich und unter Einhaltung melderechtlicher Vorschriften als Ferienwohnung vermietet wurde und der Eigentümer bis zum 31.12.2018 einen Antrag auf Zweckentfremdung und etwa erforderliche Baugenehmigung gestellt hat (*Bestandsfälle*) oder

b) der Eigentümer der Ferienwohnung

- eine natürliche Person ist *und*
- mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde wohnt *und*
- die mit dem Betrieb verbundenen Dienstleistungen im wesentlichen selbst erbringt oder durch nächste Familienangehörige erbringen lässt *und*
- nicht Eigentümer von mehr als zwei Ferienwohnungen (einschließlich der ausnahmsweise zuzulassenden Ferienwohnung) ist (*Familienbetriebsfälle*) *und*
- ihre Nutzung als oder Umnutzung zur Nebenwohnung durch Vertrag mit der Gemeinde mit dinglicher Sicherung ausgeschlossen ist (Neufälle).

oder

c) sie im Außenbereich als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs oder eines Betriebs der gartenbaulichen Erzeugung privilegiert zulässig ist oder wäre und nicht an die Stelle bestehenden Wohnraums tritt (*Außenbereichsfälle*) oder

d) sie einen landwirtschaftlichen Betrieb oder gewerblichen Gastronomie- oder Hotelbetrieb ergänzt und in Ansehung aller zuzurechnenden Ferienwohnungen als untergeordneter Teil davon erscheint und nicht an die Stelle bestehenden Wohnraums tritt (*Gastronomiefälle*) oder



- e) sie eine zulässige Ferien- oder Zweitwohnung mindestens gleicher Größe in der Gemeinde ersetzt, die dafür baurechtlich und dinglich gesichert dem allgemeinen Wohnungsmarkt (ohne Ferien-/Zweitwohnungen) zugeführt wird (*Ersetzungsfälle*)

Eine Nutzung als Zweitwohnung ist durch den Genehmigungsbescheid auszuschließen. Eine Eigennutzung bis zu 6 Wochen innerhalb des Zeitraums vom 1. April bis 31. Oktober jeden Jahres sowie in der Zeit dazwischen ist zulässig.

Eine Nutzung der Ferienwohnung durch kurtaxepflichtige Gäste in mindestens 90 Nächten durch mindestens 5 verschiedene Belegungen (Personen, Familien) im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober jeden Kalenderjahres ist nachzuweisen.¹

Die Bevölkerung wird darauf hingewiesen, dass der Übergang von Wohnung zu Ferienwohnung einer Nutzungsänderungsgenehmigung durch das Baurechts- und Ordnungsamt der Verwaltungsgemeinschaft Stockach bedarf und ihr ungenehmigter Betrieb eine Ordnungswidrigkeit darstellt.

2. Ferienwohnungen in Bebauungsplänen

Die Gemeinde wird bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen Ferienwohnungen grundsätzlich ausschließen und allenfalls entsprechend den vorstehend Z. 1 aufgeführten Ausnahmegründen als Ausnahme zulassen.

Die Verwaltung prüft und berichtet dem Gemeinderat, ob und wo bei bestehendem Baurecht Ferienwohnungen ausgeschlossen werden sollen, und bereitet die entsprechenden Bebauungsplanaufstellungen oder -änderungen vor.

IX. Steuerung von Zweitwohnungen

1. Grundsatz

Zweitwohnungen (Wohnungen, deren Nutzer ihren Lebensmittelpunkt nicht in der Gemeinde haben) beeinträchtigen die von der Gemeinde gewünschte städtebauliche Entwicklung in besonderem Maße. Sie gehen auf Kosten des allgemeinen Wohnraumangebots, schwächen wegen der geringen Nutzungsdauer den Fremdenverkehrsstandort mit seinem Bedarf an Ferienwohnungen und belasten die Gemeinde überdurchschnittlich mit Infrastrukturanforderungen („Rolladen-Siedlungen“).

2. Fremdenverkehrsatzung

Der Gemeinderat beauftragt daher die Verwaltung, die weitere Entwicklung auf dem Zweitwohnungsmarkt zu beobachten und dem Gemeinderat jährlich zu berichten. Die Gemeinde beabsichtigt, bei anhaltend ungünstiger Entwicklung eine Fremdenverkehrsatzung zur Steuerung und Verringerung von Zweitwohnungen nach § 22 BauGB zu erlassen.

¹ Eingefügt durch die Änderung vom 28.07.2020



3. Ausschluss von Zweitwohnungen in Bebauungsplänen

Die Gemeinde wird bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen Zweitwohnungen grundsätzlich ausschließen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung,

- auf Grundlage dieser Grundsätze dem Gemeinderat die Ergänzung von Bebauungsplänen um den Ausschluss von Zweitwohnungen vorzuschlagen,
- dazu erforderlichenfalls Aufstellungsbeschlüsse vorzuschlagen und die Sicherungsmittel der Zurückstellung oder Veränderungssperre einzusetzen.

4. Zweitwohnungsteuer

Zur gerechteren Verteilung der durch Zweitwohnungen entstehenden besonderen Lasten für die Allgemeinheit wird die Gemeinde die Besteuerung von Zweitwohnungen beibehalten und als Steuerungsinstrument einsetzen.

X. Zweckentfremdungssatzung

Die Gemeinde gibt sich eine Zweckentfremdungssatzung, beobachtet deren Wirksamkeit und wird innerhalb fünf Jahren über eine Verlängerung entscheiden.

XI. Berichtspflicht

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich, beginnend Anfang 2019, über die Durchführung der baulandpolitischen Grundsätze und ihre Wirksamkeit und unterbreitet Vorschläge zur Fortentwicklung oder Revision.

XII. Inkrafttreten

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

Bodman-Ludwigshafen, den 17./19. Juli 2018

Matthias Weckbach
Bürgermeister