

Bauvorhaben im Gemeindegebiet der Stadt Brück

Definition von Rahmenbedingungen

Städtebauliche Entwicklungsverträge



Vers. 1.0

23.08.2025

Martin Kneer

Inhalt

1	Präambel.....	2
2	Städtebaulicher Entwicklungsvertrag.....	3
2.1	Kostenübernahmen & Erschließung.....	3
2.2	Durchführung des Bauvorhabens.....	3
2.3	Bereitstellung von Flächen oder Gebäuden	3
2.4	Finanzielle Ausgleichsregelungen.....	3
2.5	Umwelt, Klima, Energie.....	4
2.6	Fristen & Rücktrittsrechte	4

1 Präambel

Die Stadt Brück begrüßt das Engagement von Investoren und Bauträgern, die im Stadtgebiet städtebauliche Vorhaben verwirklichen möchten, und ist grundsätzlich bereit, diese im Rahmen ihrer planungsrechtlichen Zuständigkeit und städtebaulichen Zielsetzungen zu unterstützen.

Zur Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Entwicklungsprozesses sowie zur rechtssicheren und transparenten Umsetzung der jeweiligen Bauvorhaben wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB angestrebt. Dieser Vertrag dient der Klarstellung der gegenseitigen Rechte und Pflichten und gewährleistet ein einheitliches Verständnis über Umfang, Qualität und zeitliche Abfolge der zu erbringenden Leistungen.

Gegenstand des städtebaulichen Vertrags sind insbesondere:

- die Durchführung und Finanzierung erforderlicher Erschließungsmaßnahmen (z. B. Straßen, Wege, Grünanlagen, Entwässerung),
- die Übernahme oder Beteiligung an Planungs- und Folgekosten (einschließlich Umweltgutachten, Fachplanungen, Ausgleichsmaßnahmen),
- Regelungen zur Sicherstellung sozialer Belange, insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur Förderung von Wohneigentum für die ortsansässige Bevölkerung (Einheimischenmodell),
- Vorgaben zur nachhaltigen Ressourcennutzung, Energieeffizienz, Flächenreduktion und klimagerechten Bauweise,
- etwaige Verpflichtungen zur Errichtung, Ausstattung oder Finanzierung von sozialen, kulturellen oder infrastrukturellen Einrichtungen,
- sowie sonstige Leistungen zur Förderung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Stadt Brück sieht in der vertraglichen Kooperation mit Vorhabenträgern ein geeignetes Instrument, um die Ziele der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung mit den wirtschaftlichen Interessen privater Investoren in Einklang zu bringen.

2 Städtebaulicher Entwicklungsvertrag

Ein **städtebaulicher Entwicklungsvertrag** ist ein Vertrag zwischen einer **Gemeinde** und einem **Investor, Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer**, der im Rahmen der **Bauleitplanung** abgeschlossen wird (§ 11 BauGB – Baugesetzbuch). Damit sichert die Gemeinde die Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele ab, und der Investor erhält Planungs- und Umsetzungssicherheit.

Es sind Regelungen im Zusammenhang mit der Durchführung eines Vorhabens (Durchführungsvertrag) bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. für vorgesehene Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan festzulegen.

2.1 Kostenübernahmen & Erschließung

- Finanzierung der **Erschließungsanlagen** (z. B. Straßen, Wege, Beleuchtung, Kanal, Strom, Internet)
- Herstellung/Finanzierung von **Grünflächen, Spielplätzen** oder Lärmschutzmaßnahmen
- **Kosten für Planungsleistungen** (z. B. Bebauungsplan, jegliche notwendige Gutachten wie u.a. das Umweltgutachten)
- Verlegung oder Neuordnung von Leitungen, Regenwasserbehandlung etc.

2.2 Durchführung des Bauvorhabens

- Verpflichtung zur **Durchführung des Vorhabens** (z. B. in einer bestimmten Frist)
- Absprachen zur **Nutzung, Gestaltung oder Bauweise**
- Umsetzung in bestimmten **Bauabschnitten / Bauphasen**
- Sicherung von **Planungszielen** (z. B. soziale Mischung, Klimaschutz, Mobilität)

2.3 Bereitstellung von Flächen oder Gebäuden

- In der Stadt Brück existiert ein sogenanntes Einheimischenmodell, um auch die soziale Mischung zu unterstützen. **Dies bedeutet, dass 40% der entstandenen Bebauungsflächen an Interessenten veräußert werden, welche gem. von der Stadt Brück vorgegebenen Kriterien ausgewählt wurden.**
- Nach **Wahl der Stadt Brück** kann als Ablösezahlung für die Bereitstellung von zusätzlicher Infrastruktur (z.B. Kita, Schule) bzw. der Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur statt der Flächenbereitstellung ersatzweise eine finanzielle Ausgleichsregelung festgelegt werden. Dies ist auch teilweise möglich. Abgestimmt kann auch, dass der Bauträger / Investor, gem. Vorgabe der Gemeinde, entsprechende Sozialeinrichtungen erstellt.
- **Verpflichtung zur Schaffung von** öffentlich gefördertem Wohnraum

2.4 Finanzielle Ausgleichsregelungen

- Für die Schaffung der sozialen Infrastruktur und entsprechender Einrichtungen ist von einem Betrag auszugehen, der 15% der Bodenrichtwertes der zu entwickelnde Fläche entspricht. Dieser wird nur dann erhoben, wenn keine entsprechenden Flächen bzw. Gebäude bereitgestellt werden.
- **Veräußerungen gem. dem Einheimischenmodells** bedeuten, dass der Grund von dem Bauträger / Investor zu den Bodenrichtwerten zzgl. Erschließungskosten verkauft wird.

2.5 Umwelt, Klima, Energie

- Zusagen zu **Energieeffizienz, PV-Anlagen, Begrünung**
- Vereinbarung von Maßnahmen zum **Klimaschutz und zur Klimaanpassung**
- Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur & Landschaft

Die Anforderungen und Erwartungen an eine Umsetzung von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima nehmen ständig zu. Entsprechend sollen entsprechende Zielsetzung und zugesagte Maßnahmen definiert werden, um spätere Enttäuschungen zu vermeiden. Hierbei liegt auf einer beabsichtigten sparsamen Nutzung von Energie ein besonderes Augenmerk.

2.6 Fristen & Rücktrittsrechte

- Zeitliche Zusage für die Baufristen und einer Fertigstellungspflicht
- Regelungen für die Rückabwicklung bzw. Vertragsstrafen bei Nichterfüllung

Ziel dieses Kapitel ist es, dass Umsetzungsmaßnahmen zeitlich absehbar sein sollen und eine Möglichkeit bestehen muss, bei einer offensichtlich nicht mehr zu erwartenden Umsetzung entsprechende Regelungen greifen zu lassen.

Sofern Fristen vorgegeben werden, ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenträger oftmals nur eine begrenzte Einflussnahme, z.B. für die Bearbeitungsdauer der Baugenehmigung hat und auch die Verfügbarkeit von Baumaterialien in der Umsetzung zu Verzögerungen führen kann.

Entsprechend sollten ausschließlich Punkte definiert werden, auf welche der Vorhabenträger Einfluss hat. Sofern der Einfluss Dritter zu den Verzögerungen führt und diese nicht schädlich sein sollen, ist in jedem Fall die Nachweispflicht des Vorhabensträger zu fordern.

Ebenso ist zu berücksichtigen, ob es sich um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan oder es sich um einen Erschließungsplan für ein Wohngebiet handelt, deren Umsetzung maßgeblich vom Verkaufserfolg abhängt.