

## **Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Meersburg**

Stand 08.12.2020

### **I. Ziele, Anwendungsbereich und Bindung**

Die Stadt Meersburg gibt sich die nachfolgenden Grundsätze zum Verkauf städtischer Grundstücke und zur Schaffung von Baurecht mit dem besonderen Ziel der nachhaltigen Erhöhung und Sicherung des Angebots an preiswertem Wohnraum für bedürftige Kreise, insbesondere der einheimischen Bevölkerung und insbesondere im Mietwohnungsbereich, bei gleichzeitiger Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt. Damit entspricht sie zugleich ihrer sozialstaatlichen Verpflichtung und ihren selbstgesetzten Zielen im Bereich der Baulandpolitik.

Dabei handelt es sich zugleich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung im Sinne des § 176a BauGB-E (2020). Es soll künftig auch entsprechend § 176 Abs. 3 BauGB-E zum Bestandteil der Begründung von Bebauungsplänen gemacht werden.

Die Grundsätze gelten für

- den Verkauf von städtischen 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,
- den Umgang mit Bauanträgen insbesondere für Ferien- und Zweitwohnungen,
- die Ausübung von Vorkaufsrechten 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 Planungsbegünstigte Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung.

#### 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 Stadt 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 in der Regel 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 als Grundlage der weiteren Verhandlungen anerkennt (Grundvereinbarung). Schon in der Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, die Planungskosten der Stadt 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 Stadt 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 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 Stadt zu veräußern. Das ist durch Vertragsstrafe und/oder Ankaufsrechte der Stadt zu sichern.

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 ggf. Sozial-, Energie- und Mobilitätskonzept und Rechtsberatung) aufgrund der Beauftragung Dritter sowie die nicht-hoheitlichen Leistungen der Verwaltung einschließlich aller erforderlichen Pläne, Gutachten usw.

Aufträge werden ausschließlich durch die Stadt oder durch Stadt und Planungsbegünstigten gemeinsam erteilt. Im zuletzt genannten Fall steht der Stadt das alleinige Weisungsrecht zu.

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 Stadt. 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 Stadt 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 Stadt entscheidet, falls notwendig im Benehmen mit den zuständigen Behörden, über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Pflegekosten für die

Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten grundsätzlich für 20 Jahre.

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

Die Planungsbegünstigten übernehmen nach Wahl der Stadt entweder die Herstellung der für das Plangebiet bzw. Vertragsgrundstück zusätzlich erforderlichen Spielplätze, Kindergartenplätze, Kleinkindergruppenplätze (U3), Schulen und anderer kommunalen Einrichtungen oder die Ablösung dieser Verpflichtungen.

Die Planungsbegünstigten haben 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 bestimmten zeitlichen Zusammenhang zugeordnet.

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

4. Schaffung von gefördertem 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 nach § 20 BauNVO öffentlich geförderter oder förderbarer Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von mindestens 25 Jahren entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung) herzustellen. Die Verpflichtungen entsprechend den Förderbedingungen sind zusätzlich vertraglich und soweit möglich dinglich zu sichern. Sie gelten auch dann, wenn der Planungsbegünstigte die Förderung nicht in Anspruch nimmt.

b) Belegungs- und Benennungsrechte

Je (mindestens) 10 neu ermöglichter Wohneinheiten ist zugunsten der Stadt ein Belegungs- oder Benennungsrecht im Umfang von einer Mietwohnung im geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

c) Abweichungen / Absicherung / Entfall von Wohnbauflächen

- aa) Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Stadt zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken im gleichen Gemeindeteil an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, oder durch gleichwertige Anforderungen (z. B. Mehrgenerationenhaus mit Pflegeeinrichtung, und weitere Nutzungsformen) erfüllt wird.
- bb) Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann die Stadt in besonders begründeten Ausnahmefällen 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 Gutachterausschusses anzusetzenden Verkehrswertes (im Zweifel der höhere von beidem) an die Stadt 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.
- cc) Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen i.H.v. 30 % des dann aktuellen Verkehrswertes des Grundstücks, gegebenenfalls anteilig. Den Verkehrswert ermittelt der Gutachterausschuss auf Kosten des Planungsbegünstigten.
- dd) Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.
- ee) Die vorstehenden Verpflichtungen (Ziff. 4) gelten entsprechend, wenn Baurecht für andere als Wohnnutzungen geschaffen wird,

soweit dadurch baurechtlich mögliche Wohnbauflächen entfallen (kein Ausweichen in z.B. freiberufliche Nutzungen).

#### 5. Mischung von Wohnungsgrößen

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen und zur Befriedigung eines besonderen Bedarfs insbesondere bedürftiger Kreise soll die Stadt 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. Bei besonderem Bedarf werden Ergänzungen vertraglich zusätzlich vereinbart.

c) Gestaltsqualität

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität kann die Stadt Qualifizierungsverfahren und anderes fordern, z.B. je nach Situation Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans und 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 der zügigen Durchführung von Vorbereitung und Ausführung 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 Stadt abgestimmten Entwurfs des Bebauungsplans,
  - die Durchführung der Erschließung

zu vereinbaren.

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

9. Energie-, Mobilitäts- und Sozialkonzept

Bei Vorhaben mit mehr als fünf Wohneinheiten verlangt die Stadt die Vorlage eines Energie- und eines Mobilitätskonzepts, mit mehr als 10 Wohneinheiten auch die Vorlage eines Sozialkonzepts. Das



Energiekonzept soll eine klimaneutrale Energieversorgung gewährleisten, sonst darlegen, aus welchen Gründen diese nicht möglich oder zumutbar ist. Das Mobilitätskonzept soll eine CO<sub>2</sub>-arme Mobilität ermöglichen (z. B. durch Anbindung ÖPNV, Elektromobilität, Carsharing, Begünstigung des Fahrradverkehrs). Das Sozialkonzept soll gewährleisten, dass es, insbesondere bei dichter Bebauung, zu keinen sozialen Konfliktherden kommt (z.B. durch Bestellung eines Quartiersmanagers, Herstellung eines Gemeinschaftsraums und Einbindung in die Sozialarbeit der Stadt). Die Umsetzung der Konzepte ist verbindlich vorzugeben.

#### 10. Baugruppen

In geeigneten Fällen ist vorzusehen, dass auf 10 % der Grundfläche eine Bebauung durch Baugruppen nach hierzu erlassenen Leitlinien der Stadt erfolgt. Die Anforderungen für den geförderten Wohnungsbau können entsprechend gesenkt werden.

#### 11. Bagatellklausel

Die Grundsätze Ziff. 3 und 4 gelten nicht, wenn für den jeweiligen Planungsbegünstigten nach dem Bebauungsplan nur Baurecht für max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO und max. drei Wohneinheiten entstehen. Die Stadt kann auch sonst auf die Einhaltung dieser Grundsätze verzichten, wenn sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, diese Grenzen einzuhalten, insbesondere bei typischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken; die Stadt 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.

### ***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. 11 ausgeschlossen (Bagatellklausel).

#### 2. Preisbildung und Preisbindung

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 Stadt 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.

#### 3. 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“).

Der Käufer kann verpflichtet werden, die Wohneinheiten entsprechend diesen Richtlinien zu vergeben.

### ***IV. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme***

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

#### ***v. Erleichterungen durch BauGB-Novelle 2020***

Die Stadt berücksichtigt in ihrer weiteren Bauleitplanung die sich aus den BauGB-Novellen 2017/2021 ergebenden Erleichterungen zur Schaffung insbesondere preiswerten Wohnraums und setzt diese nach Möglichkeit ein, z.B. durch Ausweisung dörflicher Wohngebiete nach § 5 a BauNVO-E (2020) und urbaner Gebiete nach § 6a BauNVO-E mit höheren Verdichtungen und Lärmtoleranzen, durch Nutzung der Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens zur Nachverdichtung und für Wohnbauvorhaben im baugebietsanschließenden Außenbereich §§ 13 a und b BauGB, durch Festsetzung von Sozialbindungen (§ 9 Abs. 2 d S. 1 Z. 3 BauGB-E) und durch Nutzung der erweiterten Vorkaufsrechte (§§ 24 f. BauGB-E) .

#### ***vi. Vorkaufsrechte der Stadt***

##### **1. Gesetzliche Vorkaufsrechte**

Die Stadt prüft in jedem Einzelfall, ob sie ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht ausübt, und wird von bestehenden Vorkaufsrechten vermehrt Gebrauch machen. 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 und den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt fertigzustellen.

##### **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 Stadt, übt die Stadt das Vorkaufsrecht vorsorglich aus.

### 3. Vorkaufssatzung

Für konkret geplante Baugebiete sichert die Stadt Vorkaufsrechte künftig frühzeitig durch eine *Vorkaufssatzung* einschließlich ihrer durch die Novelle erweiterten Anwendungsmöglichkeiten.

## **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. Baugebot

Den Erlass von Baugeboten einschließlich ihrer durch die Novelle erweiterten Anwendungsmöglichkeiten hält die Stadt gegenwärtig für grundsätzlich nicht erforderlich und zielführend, behält die weitere Entwicklung dazu aber im Auge.

## **viii. Steuerung von Ferienwohnungen**

### 1. Genehmigungsfälle

#### a) Grundsatz

Der Zulassung von Ferienwohnungen (insbesondere durch Bau- oder Zweckentfremdungsgenehmigung) stehen *grundsätzlich* (Ausnahmen im nächsten Absatz) die städtebaulichen Ziele entsprechend oben I. entgegen. Die Stadt wird sie daher grundsätzlich verhindern, insbesondere ein etwa erforderliches, rechtlich aber nicht gebotenes Einvernehmen nach §§ 31, 36 BauGB versagen 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 umgehend berichten, ebenso über ungenehmigte Nutzungsänderungen, damit über das weitere Vorgehen beraten und beschlossen werden kann.

b) Ausnahmen

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

- aa) die Wohnung nachweislich jedenfalls tatsächlich und unter Einhaltung melderechtl. Vorschriften als Ferienwohnung vermietet wurde und der Eigentümer bis zum 31.09.2020 einen Bauantrag oder einen Antrag auf Zweckentfremdung gestellt hat (*Bestandsfälle*) oder
- bb) der Eigentümer der Ferienwohnung
- eine natürliche Person ist *und*
  - mit Hauptwohnsitz in der Stadt 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*)

oder

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

und in den Fällen b) bis e) (zugleich) ihre Umnutzung zur Zweitwohnung durch Vertrag mit der Stadt mit dinglicher Sicherung ausgeschlossen ist.

c) Hinweis

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

## 2. Ferienwohnungen in Bebauungsplänen

Die Stadt wird bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen Ferienwohnungen grundsätzlich ausschließen und allenfalls entsprechend den vorstehend Z. 1 lit. b 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 Stadt haben) beeinträchtigen die von der Stadt 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 Stadt überdurchschnittlich mit Infrastrukturanforderungen („Rolladen-Siedlungen“).

### 2. Fremdenverkehrssatzung

Die Stadt gibt sich daher eine Fremdenverkehrssatzung zur Steuerung und Verringerung von Zweitwohnungen nach § 22 BauGB. .

### 3. Ausschluss von Zweitwohnungen in Bebauungsplänen

Die Stadt 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 Stadt die Besteuerung von Zweitwohnungen beibehalten und als Steuerungsinstrument einsetzen.

#### ***x. Zweckentfremdungssatzung***

Die Stadt gibt sich eine Zweckentfremdungssatzung, beobachtet deren Wirksamkeit sowie Änderungen der Gesetzeslage und wird innerhalb fünf Jahren über eine Verlängerung entscheiden.

#### ***xi. Berichtspflicht***

Die Verwaltung berichtet dem Gemeinderat jährlich, beginnend erste Jahreshälfte 2021, 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.

Meersburg, den

Robert Scherer, Bürgermeister