



---

# **Baulandpolitische Grundsätze**

---

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Einführung**
- 2. Grundsätzliche Konditionen des Verfahrens**
- 3. Anwendungsvoraussetzungen**
- 4. Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan**
  - 4.1 Ziele
  - 4.2 Kostenübernahme und Flächenabtretung
    - a) Planungskosten
    - b) Erschließungsanlagen
    - c) Ausgleichsflächen und –maßnahmen
    - d) Grünflächen
    - e) Öffentliche Kinderspielplätze
  - 4.3 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
    - a) Geförderter Wohnungsbau
    - b) Preisgedämpfter Wohnungsbau
    - c) Bagatellgrenze
    - d) Ablösung der Herstellungsverpflichtung
  - 4.4 Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards
- 5. Verfahrensgrundsätze**
- 6. Verfahrensablauf**
- 7. Verkauf städtischer Grundstücke**
- 8. Vorkaufsrechte der Stadt Bretten**
- 9. Baulückenkataster**
- 10. Berichtspflicht**
- 11. Inkrafttreten**

## 1. Einführung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend und insbesondere bezahlbarem Wohnraum ist eine wesentliche Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge. Dennoch lässt sich beobachten, dass das Wohnungsangebot in vielen Städten derzeit viel zu gering ist und die Nachfrage nach Wohnraum das vorhandene Angebot übersteigt. Das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt führt vielerorts zu steigenden Miet- und Immobilienpreisen, gleichzeitig verteuert knappes und damit teures Bauland das Wohnen.

Hinzu kommt, dass vor allem der Neubau geförderter Wohnraums über Jahre vernachlässigt wurde und auch der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund auslaufender Miet- und Belegungsbindungen stark rückläufig ist. Vor allem für Personen mit niedrigen Einkommen erweist sich der Zugang zu geeignetem und bezahlbarem Wohnraum daher als große Herausforderung und zunehmendes Problem.

Auch in Bretten hat die Entwicklung der letzten Jahre zu einer Verknappung von Baulandangeboten und steigenden Miet- und Kaufpreisen geführt. Auch hier sind von dieser angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in besonderer Weise untere und mittlere Einkommensgruppen betroffen. Dass diese es zunehmend schwer haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, lässt sich insbesondere an der mittlerweile hohen Anzahl an Personen, die bei der städtischen Wohnungsbau GmbH als wohnungssuchend gemeldet sind, beobachten. In den vergangenen Jahren bzw. Monaten ist diese Zahl kontinuierlich gestiegen und es ist davon auszugehen, dass die Anzahl an Personen, die sich auf der Suche nach einer günstigen Wohnung befindet, auch weiter zunehmen wird. Gleichzeitig steht diesem hohen Bedarf aktuell ein nur geringes Angebot an Sozialwohnungen gegenüber. So gibt es in Bretten derzeit nur 95 öffentlich geförderte Wohnungen – auf Grund auslaufender Bindungen wird sich dieser Bestand jedoch in den kommenden Jahren weiter verringern.

Dieser Entwicklung gegenzusteuern und zukünftig ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen wird in den kommenden Jahren wesentliches Ziel der Städtebaupolitik sein. Dabei muss insbesondere der geförderte öffentliche Wohnungsbau etabliert und auch das preiswerte Wohnungsmarktsegment weiter gestärkt werden.

Durch die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze möchte die Stadt Bretten die Umsetzung dieser Ziele sichern und bei zukünftigen Baulandausweisungen den Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen berücksichtigen.

Hierbei sollen neue preisgünstige Wohnungen nicht nur von der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft errichtet werden, sondern Instrumente gefunden werden, die auch private Investoren dazu bewegen, einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

Wir vertreten dabei die Auffassung, dass ein gesamtstädtisches Konzept zur Baulandentwicklung Grundlage des Handelns sein sollte, und keine einzelfall- oder projektbezogenen Entscheidungen.

Die Rahmenbedingungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollen daher eingebettet werden in Leitlinien und Richtlinien der Baulandentwicklung in Bretten, sogenannte Baulandpolitische Grundsätze.

Durch die Anwendung der baulandpolitischen Grundsätze werden die Bauherren daher unter klar definierten Rahmenbedingungen verpflichtet, einen Teil der zu bauenden Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung sollen außerdem die von zusätzlich geschaffenem Baurecht begünstigten Eigentümer an den ursächlich dadurch ausgelösten Kosten und Lasten für Planung und Infrastruktur beteiligt werden.

Langfristige Zielsetzung dieser baulandpolitischen Grundsätze ist eine stetige Ausweitung des Angebotes an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen, die Ausübung einer dämpfenden Wirkung auf die Bodenpreise der Stadt sowie die Bereitstellung einer den Wohnungsbau begleitenden und notwendigen Infrastruktur.

Gleichzeitig schaffen die baulandpolitischen Grundsätze ein langfristig verbindliches und einheitliches Regelwerk, welches bei künftigen Grundstücksentwicklungen Transparenz, Gleichbehandlung sowie Kalkulierbarkeit sichert und dadurch die Planungssicherheit für den Planungsbegünstigten stärkt.

## **2. Grundsätzliche Konditionen des Verfahrens**

Im Rahmen der baulandpolitischen Grundsätze werden die Planungsbegünstigten zur Erfüllung der nachfolgenden Leistungen verpflichtet:

- a) Der Planungsbegünstigte übernimmt die Kosten der städtebaulichen Planung sowie die Herstellungskosten für Erschließung, Ausgleichsflächen, Grünflächen und Kinderspielflächen und tritt die entsprechenden Flächen unentgeltlich an die Stadt ab.
- b) Der Planungsbegünstigte ist verpflichtet, von den neu oder zusätzlich geschaffenen Wohnnutzungen 20% der Bruttogrundfläche im geförderten Wohnungsbau (oder wahlweise teilweise im preisgedämpften Wohnungsbau) bereitzustellen.

Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann durch Entscheidung des Gemeinderats innerhalb des gleichen Stadtteils eine Ersatzmaßnahme zugelassen werden. Die Bereitstellungsquote des geförderten Wohnungsbaus erhöht sich dabei von 20% auf 30%.

Des Weiteren kann die Herstellungspflicht durch eine unentgeltliche Flächenabtretung an die Stadt oder durch Bezahlung eines bestimmten Ablösebetrages abgelöst werden.

- c) Zur Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards werden ab einer Flächengröße von 1ha mehrere Planungsalternativen gefordert.
- d) Beim Verkauf städtischer Grundstücke gelten die Regelungen analog, wobei die Bagatellgrenze für die Anwendung der Regelungen für den preisgünstigen Wohnungsbau reduziert wird.

Im Folgenden werden die einzelnen Leistungsverpflichtungen im Detail geregelt.

### **3. Anwendungsvoraussetzungen**

- a) Die baulandpolitischen Grundsätze finden Anwendung bei Vorhaben, die im Geltungsbereich des Stadtgebiets der Stadt Bretten mit allen Stadtteilen liegen. Weitere Voraussetzung ist, dass neues Planungsrecht geschaffen wird, welches die Wohnbauentwicklung auf Flächen ermöglicht, die vorher einer anderen Nutzung zur Verfügung standen oder durch das Planungsrecht zusätzliche Wohnnutzungen festgesetzt werden. Hierunter fallen sowohl Bebauungsplanneuaufstellungen als auch –änderungen gemäß § 8, 13 und 13a BauGB sowie vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB.
- b) Sind Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile nach § 34 Baugesetzbuch oder nach einem bestehenden unveränderten Planungsrecht zulässig, so sind die Grundsätze nicht anzuwenden.
- c) Des Weiteren finden die Grundsätze Anwendung beim Verkauf städtischer Grundstücke und regeln abschließend die Ausübung von Vorkaufsrechten.

### **4. Schaffung von Baurechten durch Bebauungsplan**

Sollen durch Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans neue oder zusätzliche Baurechte geschaffen werden, gelten die nachfolgenden Regelungen.

#### **4.1 Ziele**

Ziel dieser Regelungen ist es, eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen zu bilden.

Außerdem erlangt der Planungsbegünstigte Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung.

Zugleich entspricht die Stadt damit ihrer Verpflichtung und ihren selbstgesetzten Zielen im Sinne der Herstellung und Sicherung gerade preisgünstigen Wohnraums für besonders bedürftige Bevölkerungskreise.

#### **4.2 Kostenübernahme und Flächenabtretung**

Städtebauliche Planungen sind in der Regel mit finanziellen Aufwendungen für Planung, Baureifmachung und Erschließung sowie der Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen verbunden. Die Planungsbegünstigten sollen an den ausgelösten Kosten wie folgt beteiligt werden:

##### **a) Planungskosten**

Die Planungsbegünstigten übernehmen sämtliche Kosten der städtebaulichen Planung, die beispielsweise im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und gegebenenfalls raumordnerischer Verfahren notwendig werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Kosten für beauftragte

Städteplaner, Landschaftsplaner, sonstige Gutachter sowie rechtliche Beratung und schließt auch Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen ein.

Ob die Stadt oder der Planungsbegünstigte von Dritten zu erbringenden Planungsleistungen beauftragt, entscheidet die Stadt im Einzelfall.

**b) Erschließungsanlagen**

Die Planungsbegünstigten stellen auf eigene Kosten die planentsprechenden Erschließungsanlagen her und überlassen diese sowie die entsprechenden Flächen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei der Gemeinde. Das gilt auch für Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebiets, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind oder ihre Ertüchtigung (z.B. Abbiegespur, Kreisverkehr) und für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung. Nach ihrer Wahl kann die Stadt auch Kostenersatz durch Abschluss einer Ablösevereinbarung für von ihr selbst oder auf ihre Veranlassung hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlagen verlangen.

**c) Ausgleichsflächen und –maßnahmen**

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die als Ausgleichsflächen benötigten Grundstücke oder, wenn sie keine solchen haben, erstatten der Stadt den Kaufpreis oder Verkehrswert der von der Stadt bereitgestellten Ausgleichsflächen und im Zweifel den höheren von beiden. Die Stadt entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Herstellungs- und Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre.

**d) Grünflächen**

Die Planungsbegünstigten tragen die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen und überlassen diese der Stadt.

**e) Öffentliche Kinderspielplätze**

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die öffentlichen Kinderspielplätze nach den Vorgaben der Stadt Bretten innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Bretten unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen oder den Mehrbedarf alternativ abzulösen.

**4.3 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum**

**a) Geförderter Wohnungsbau**

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für Wohnbauflächen neu entsteht, ist innerhalb von 3 Jahren ab Baurecht auf 20% der neu geschaffenen Bruttogrundfläche nach § 20 BauNVO öffentlich geförderter oder förderbarer Mietwohnungsbau mit einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren herzustellen. Dabei sind die geltenden Förderbedingungen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung des Landeswohnraumförderprogramms einzuhalten. Die Verpflichtungen sind zusätzlich vertraglich und soweit möglich dinglich entsprechend den Förderbedingungen zu sichern.

Für die Erstellung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus kann neben der Landesförderung auch eine kommunale Förderung in Anspruch genommen werden. Die genauen Regelungen zur Inanspruchnahme des kommunalen Zuschusses ergeben sich aus den Richtlinien des „Förderprogramms sozialer Mietwohnungsbaus“.

**b) Preisgedämpfter Wohnungsbau**

Dem Vorhabenträger wird eine Wahlmöglichkeit dahingehend eingeräumt, dass die Quote in Höhe von 20% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau teilweise durch die Errichtung von Wohnungen im mittlerem Preissegment, dem sog. preisgedämpften Wohnungsbau, erfüllt werden kann. Jedoch muss auf mindestens 10% der maßgeblichen Bruttogrundfläche öffentlich geförderter Wohnungsbau hergestellt werden.

Preisgedämpfter Wohnungsbau setzt voraus, dass

- für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 15 Jahre mit einer Anfangsmiete von 8,35 € gilt,
- die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm ausschließlich an Haushalte, die max. 25% über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen, erfolgt und
- die Voraussetzungen angemessen vertraglich und soweit möglich dinglich gesichert sind.

**c) Bagatellgrenze**

Die Grundsätze zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gelten nicht, wenn für den jeweiligen Planungsbegünstigten nach dem Bebauungsplan nur neues Baurecht für maximal 800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und maximal 8 Wohneinheiten entstehen. Diese Bagatellgrenze bezieht sich jedoch lediglich auf die Verpflichtung zur Errichtung von preisgünstigem Wohnungsbau. Andere Verpflichtungen, die sich aus dem Planvorhaben im Sinne dieser Richtlinie ergeben, sind ab der ersten Wohneinheit beziehungsweise dem ersten Quadratmeter Bruttogrundfläche für Wohnen zu übernehmen.

**d) Ablösung der Herstellungsverpflichtung**

Zur Ablösung der Herstellungspflicht des preisgünstigen Wohnraums bestehen für die Planungsbegünstigten die nachfolgend aufgeführten Wahlmöglichkeiten.

Über die Zulassung einer Ablösung entscheidet der Gemeinderat jeweils im Einzelfall. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt einer größtmöglichen sozialen Durchmischung innerhalb der Gebiete angemessen Rechnung zu tragen.

Möglichkeit 1: Ersatzmaßnahme

Die Stadt kann grundsätzlich zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken im gleichen Stadtteil an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird. Die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erhöht sich hierbei von 20% auf 30%. Auch hier besteht für den Vorhabenträger die Wahlmög-

lichkeit die Quote teilweise durch die Errichtung von preisgedämpften Wohnungen zu erfüllen. Die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau muss jedoch mindestens bei 15% liegen.

Außerdem muss die Errichtung des geförderten Wohnraums gesichert sein und im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben erfolgen.

#### Möglichkeit 2: Flächenabtretung an die Stadt

Die Stadt kann das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 10% der Grundstücksfläche unentgeltlich abzutreten.

#### Möglichkeit 3: Ablösebetrag

Die Herstellungspflicht kann durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 20% des Verkaufspreises des Grundstückes oder nach Feststellung des Gutachterausschusses bei der Gemeinde anzusetzenden Verkehrswertes (im Zweifel der höhere von beiden) an die Gemeinde abgelöst werden.

Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen in Höhe von 30% des dann aktuellen Verkehrswerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks, gegebenenfalls anteilig.

Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau einzusetzen.

### **4.4 Sicherung städtebaulicher Qualitätsstandards**

Ab einer Flächengröße von 1 ha oder an Standorten mit besonderer städtebaulicher Relevanz sind mehrere Planungsalternativen gegebenenfalls durch Mehrfachbeauftragung oder städtebauliche Wettbewerbe zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität zu erstellen. Die Planungsalternativen dienen außerdem als Grundlage für erste Planungsentscheidungen im Gemeinderat.

Die entstehenden Planungskosten sind von dem Planungsbegünstigten zu tragen.

## **5. Verfahrensgrundsätze**

### **a) Rechtliche Grundlagen**

Die gesetzliche Grundlage der baulandpolitischen Grundsätze ergibt sich aus § 1 Abs. 5 BauGB.

Für die Übernahme der Verpflichtungen gemäß Kap. 4 werden städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB beziehungsweise Durchführungsverträge nach § 12 BauGB abgeschlossen.

**b) Angemessenheit**

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (vgl. § 11 Abs. 2 S.1 BauGB). Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Grundsatz der Angemessenheit erfüllt ist, wenn den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel der durch die Planaufstellung bedingten Bodenwertsteigerung als Investitionsanreiz und zur Deckung der individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt.

Um die Angemessenheit der vertraglichen Regelungen sicherzustellen, wird eine Ermittlung von Anfangs- und Endwert (grundstücksbezogen) vorgenommen. Für den Anfangswert werden die tatsächlichen Wertverhältnisse vor Überplanung angesetzt, die Endwertermittlung bezieht sich auf den Bodenwert unter Berücksichtigung der beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen.

**c) Bauverpflichtung**

Die Bauvorhaben sind innerhalb von drei Jahren ab gebrauchsfertiger Herstellung der Erschließungsanlagen fertigzustellen.

Die Stadt behält sich vor, andere und weitere Fristen, die insbesondere eine zügige Durchführung des Planverfahrens sichern sollen, festzulegen. Die Bauverpflichtung ist durch dinglich gesicherte An-/Rückkaufsrechte (Vormerkung) und/oder Vertragsstrafen zu sichern.

**d) Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung**

Sämtliche Pflichten der Planungsbegünstigten sind auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen und zwar grundsätzlich ohne befreiende Wirkung.

Die Erfüllung sämtlicher Vertragspflichten der Planungsbegünstigten ist in geeigneter Weise (z.B. Bürgschaft, Eintragung einer Grundschuld), jeweils in angemessener Höhe, zu sichern.

**6. Verfahrensablauf**

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt und parallel zum Bebauungsplanverfahren abgewickelt.

**a) Stufe 1: Grundzustimmung**

Die Grundzustimmung ist die erste Voraussetzung für den Beginn eines Bebauungsplanverfahrens. In ihr erklären sich die Planungsbegünstigten mit der Anwendung der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Bretten grundsätzlich einverstanden. Die Stadt hat damit Sicherheit, dass Planungskapazitäten zielgerecht eingesetzt werden und künftiges Baurecht auch verwirklicht wird. Nach Vertragsunterzeichnung wird der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst.



## **b) Stufe 2: Grundvereinbarung**

Vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans erklären die Planungsbegünstigten in der Grundvereinbarung rechtlich bindend, welche Leistungen sie im Rahmen der baulandpolitischen Grundsätze erbringen werden.

Im Rahmen der Grundvereinbarung sind als Teil des städtebaulichen Vertrags auch nähere Einzelheiten zur bereitzustellenden Fläche für den geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraum zu regeln.

## **c) Stufe 3: Ausführungsvereinbarungen**

Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden mit den Planungsbegünstigten weitere städtebauliche Vereinbarungen abgeschlossen, durch die die in der Grundvereinbarung festgelegten Leistungen und Verpflichtungen im konkreten Fall umgesetzt werden. Bei Bedarf können über Teilbereiche auch gesonderte Verträge abgeschlossen werden (z.B. Erschließungsvertrag).

## **7. Verkauf städtischer Grundstücke**

### **a) Verkauf von Grundstücken**

Im Falle des Verkaufs von städtischen Grundstücken gelten die Regelungen nach Kapitel 4-6 entsprechend. Preisgünstiger Wohnraum ist in diesem Fall jedoch bereits herzustellen, sobald durch den Bebauungsplan Baurecht für mehr als 600 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche oder mehr als sechs Wohneinheiten neu entsteht.

### **b) 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“).

### **c) Bauverpflichtung und Wiederkaufsrecht**

Bei der Veräußerung städtischer Bauplätze wird eine Bauverpflichtung von 2 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vertraglich vereinbart. Damit wird sichergestellt, dass ein Erwerb von Baugrundstücken nicht der Bodenbevorratung dient, sondern die Grundstücke einer zügigen Bebauung zugeführt werden. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung wird für die Stadt ein Wiederkaufsrecht eingeräumt.

## **8. Vorkaufsrechte der Stadt Bretten**

### **a) Ausübung des Vorkaufsrechts**

Die Gemeinde übt ihr zustehende Vorkaufsrechte aus, wenn Baurecht für eine Wohnnutzung besteht oder nach den Planungen der Gemeinde geschaffen werden soll.

Das Vorkaufsrecht kann bei bestehenden Baurechten durch eine Vereinbarung abgewendet werden, in der sich der Käufer verpflichtet, das Grundstück innerhalb von drei Jahren entsprechend den bestehenden Baurechten zu bebauen.

### **b) Verfahren**

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Anzeige von 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, übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht vorsorglich aus.

### **c) Vorkaufssatzung**

Für geplante Baugebiete sichert die Gemeinde Vorkaufsrechte frühzeitig durch eine Vorkaufssatzung.

## **9. Baulückenkataster**

Die Verwaltung pflegt ein Baulückenkataster, welches dem Gemeinderat mindestens jährlich vorzustellen ist.

## **10. Berichtspflicht**

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

## **11. Inkrafttreten**

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

**Ausgefertigt:**

Bretten, den 06.11.2018

Martin Wolff  
Oberbürgermeister

Frau Dr. Kratzmeier  
07.11.2018  
21:14