

Bauleitlinien der Gemeinde Weddingstedt

Weddingstedt ist eine schleswig-holsteinische Gemeinde im Kreis Dithmarschen. In der Gemeinde leben auf insgesamt ca. 17,89 Quadratkilometern Gesamtfläche 2.339 Personen (Stand 31.12.2023).

Aufgrund der Ansiedlungspolitik in der Region Heide und der damit verbundenen erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung der Region, ist ein Zuzug von Menschen in die Region zu erwarten.

Die Gemeinde strebt ein gesundes maßvolles an den Gemeindestrukturen orientiertes Wachstum an. Ein besonderer Schwerpunkt ist es, auch weiterhin Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Attraktive Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen für ältere Menschen sollen den Wohnungsmarkt ergänzen und gleichzeitig Menschen vor Ort einen Wohnungswechsel innerhalb der Gemeinde ermöglichen. Vielfältige Wohnungsangebote begünstigen einen dynamischen Wohnungsmarkt, indem Bestandsgebäude durch Umzüge freierwerden und ihrerseits wieder attraktive Angebote insbesondere für junge Familien darstellen. Dies trägt zu einer besseren Nutzung und Auslastung des vorhandenen Wohnraums bei.

Zur Erreichung dieser Ziele ist eine stärkere Ausdifferenzierung von Bautypologien und Eigentumsstrukturen durch eine integrierte Quartiersentwicklung erforderlich. Um dieses Wachstum einheitlich, leitbildorientiert und transparent zu gestalten, werden folgende Bauleitlinien für das gesamte Gemeindegebiet definiert.

§ 1 Baulandbereitstellung

(1) Angesichts der demographischen Entwicklung und der erwarteten Zuwanderung in die Region sieht die Gemeinde die Notwendigkeit Bauland zur Verfügung stellen zu können und Wohnraum zu schaffen. Allerdings soll die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen maßvoll erfolgen. Die in 2024 beschlossene Ergänzung des Stadt-Umland-Konzeptes sieht für die Gemeinde Weddingstedt max. 530 Wohneinheiten in einem Zeitraum bis 2036 vor. Zielsetzung ist es insbesondere auch das Wohnungsangebot in Weddingstedt stärker auszdifferenzieren. So sollen Wohnangebote für ältere Personen geschaffen werden, die es ihnen ermöglichen barrierefrei, bezahlbar und bei Bedarf auch betreut zu wohnen. Diese Angebote sollen insbesondere auch einen Auszug aus der eigenen Bestandsimmobilie ermöglichen, eine Nachnutzung dieser unterstützen und somit eine suffiziente Siedlungsentwicklung vorantreiben. Das Angebot an Wohnraum soll insbesondere durch eine Diversifizierung der Gebäudetypologien erweitert werden und somit verschiedene Nutzergruppen ansprechen.

(2) Zur Erreichung dieses Ziels will die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik betreiben. Im gesamten Gemeindegebiet wird Baurecht auf bisher unbebauten Grundstücken (gem. § 35 BauGB) – unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) – grundsätzlich erst dann geschaffen, wenn sich sämtliche zu entwickelnden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden oder ausreichende privatrechtliche Regelungen getroffen wurden (siehe §§ 2 und 5 dieser Bauleitlinien).

(3) Sofern sich zu entwickelnde Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) befinden sowie die Veränderung bestehenden Baurechts zu erfolgen hat, wird ab einer Flächengröße von 2.000 m² ebenfalls ein Erwerb der Flächen durch die Gemeinde im Einzelfall geprüft. In der Möglichkeit, Vorkaufsrechte auszuüben, sieht die Gemeinde ein aktives Instrument zur Steuerung.

Sofern ein Erwerb nicht erfolgt, wird erst dann Baurecht geschaffen, wenn sich der / die Vorhabenträger*in in einer Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen der Gemeinde bekennt. Dies soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgen (siehe §§ 2 und 5 dieser Bauleitlinien).

(4) Wohnbauliche Entwicklungen auf Flächen bis zu einer Größe von 1 ha erfolgen in der Regel in kooperativen Verfahren. Es ist in diesen Fällen nicht nötig, dass sie sich vorher im kommunalen Eigentum befanden.

§ 2 Durchführung kooperativer Verfahren

Sofern sich die Gemeinde dazu entscheidet, Bauplanungsrecht im Rahmen eines kooperativen Verfahrens zu schaffen oder das jeweilige Vorhaben § 1 (4) dieses Beschlusses entspricht, werden diese Verfahren nur dann eingeleitet, wenn die Vorhabenträger*innen einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit der Gemeinde eingehen, welcher mindestens folgende Regelungen enthält und den Grundsätzen dieses Beschlusses entspricht:

- I. Der/die Vorhabenträger*in hat sich zur Übernahme sämtlicher Kosten und Aufwendungen zu verpflichten, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Eine weitere Präzisierung erfolgt in § 5 dieser Bauleitlinien.
- II. Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde entsprechend dieser Bauleitlinien, spezifiziert auf das jeweilige Baugebiet.

§ 3 Berücksichtigung ökologischer Ziele der Gemeinde

(1) Im Zuge der Entwicklung neuer Wohnquartiere mit einer Fläche von über 2 ha ist ein Konzept zum Regenwassermanagement vorzulegen. Das Konzept hat sich über den gesetzlich geforderten Standard hinaus, mit Möglichkeiten der Versickerung und Nutzung von anfallendem Oberflächenwasser auseinander zu setzen. Die Kosten etwaig anfallender Gutachten sind entsprechend § 2 dieses Beschlusses durch den / die Vorhabenträger*in zu tragen.

(2) Ein geringer Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet sowie eine Einhaltung der Bundesbodenschutzverordnung werden erwartet.

§ 4 Bautypologien

(1) Die Gemeinde möchte besonders bezahlbaren Wohnraum fördern. So sind 30 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) sozial gefördert zu realisieren.

(2) Es wird weiterhin eine maximale Förderquote von 70 % aller Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern eines jeden Vorhabens festgesetzt. Hierdurch soll eine soziale Durchmischung in den Quartieren ermöglicht werden.

(3) Die Mittel für den sozialgeförderten Wohnungsbau sind in zwei aufeinander folgenden Jahren zu stellen. Sollten in dieser Zeit keine Mittel durch das Land Schleswig-Holstein zur Verfügung stehen und daher nicht bewilligt werden, darf das Projekt ohne Förderung realisiert werden (frei finanziert).

(4) Das Ziel sind gemischte Quartiere, von denen mindestens 40 % der neugeschaffenen Wohneinheiten in Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren sind. Der Rest der Bebauung soll eine

gemischte Gebäudetypologie aufweisen. Hierfür eignen sich zum Beispiel Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser und Einfamilienhäuser.

§ 5 Finanzierung von Infrastruktur(folge)kosten

(1) Zu den von den Planungsbegünstigten zu tragenden Kosten gehören im Rahmen dieser Bauleitlinien:

- I. Unentgeltliche Bereitstellung bzw. Abtretung der erforderlichen öffentlichen Flächen
- II. Kosten für Erschließungsmaßnahmen sowie für Ausgleichsmaßnahmen i.S.d § 1a BauGB (Bereitstellung der erforderlichen Flächen, Herstellungskosten, Pflegekosten)
- III. Kosten für Anlagen der sozialen und sonstigen Infrastruktur: Bereitstellung der notwendigen Flächen und Herstellungskosten
- IV. Planungs-, Beteiligungs- / Moderations- und Gutachter*innenkosten bzw. Kosten für erforderliche fachliche Stellungnahmen, die der Gemeinde Weddingstedt entstehen, insbesondere, wenn diese Leistungen durch Dritte erbracht werden.

(2) Das Gebot der Kausalität gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist hierbei zu beachten. Die Tragung der Kosten wird folgendermaßen vorgenommen:

- I. Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur sowie weitere Kosten, z. B. Planungsleistungen, werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf die Beteiligten umgelegt. Das gilt, wenn diese die erforderlichen Einrichtungen nicht selbst erstellen.
- II. Die Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen.

(3) Die Planungsbegünstigten sollen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Planung stehenden Lasten übernehmen. Dem Grundsatz der Angemessenheit ist insoweit Rechnung zu tragen, als dass den Planungsbegünstigten ein angemessener Bodenwertzuwachs als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Arten der Erbringung der Leistung sind:

- I. Tatsächliche Übernahme der Last
- II. Flächenabtretung
- III. Ausnahmsweise Geldbeträge.

§ 6 Veräußerung von Grundstücken

(1) Ziel der Gemeinde ist es, Bauland für Wohnraum im Eigentums- und Mietsegment zur Verfügung zu stellen. Die Vergabe oder der Verkauf von Grundstücken die geeignet sind zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern an Bauträger*innen und Vorhabenträger*innen erfolgt vorrangig in Form von Konzeptvergaben. Erwartet werden attraktive Wohnkonzepte die sich an ältere Menschen, junge Familien und bereits Einheimische richten. Eine genau ausdifferenzierte Bewertungsmatrix für die Vergabe ist zu Beginn des jeweiligen Vergabeprozesses zu entwickeln.

(2) Im Rahmen der Vergabe von einzelnen Baugrundstücken sollen diese nach den bestehenden Vergabekriterien der Gemeinde vergeben werden.

(3) Die Gemeinde behält sich für den Fall einer unbebauten Weiterveräußerung ein Wiederkaufsrecht an allen Grundstücken vor, ausgenommen beim Verkauf von Bauland an Alteigentümer*innen.

§ 7 Inkrafttreten, Evaluierung und Änderung

(1) Die Vorgehensweise ist bei allen Verhandlungen bezüglich der Schaffung von Baurecht ab dem 01.07.2025 anzuwenden.

(2) Eine Evaluierung der Bauleitlinien hat alle 5 Jahre zu erfolgen.