

Schaffung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Lindau (B)

- Grundsatzbeschluss und Verfahrensgrundsätze für die Bauleitplanung -

I. Anlass

1. In der Stadt Lindau (B) besteht aufgrund der attraktiven Lage am Bodensee ein erhöhter Wohnraumbedarf. Dieser führt zu einem stark angespannten Wohnungsmarkt, sowohl im Bereich von Mietwohnungen wie bei Wohneigentum. Der angespannte Wohnungsmarkt betrifft in besonderer Weise untere und mittlere Einkommensgruppen. Diese haben es in Lindau (B) besonders schwer, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Derzeit gibt es in Lindau (B) nur ca. 150 Wohnungen, die gefördertem Wohnraum nach den Punkten V, 6.1 und 6.2 dieses Grundsatzbeschlusses entsprechen.
2. Im Rahmen einer sozialgerechten Bodennutzung soll durch Mittel der Bauleitplanung ausreichend Wohnraum geschaffen werden. Es ist daher vorrangiges Ziel, im Rahmen jeder Baulandausweisung den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Familien mit Kindern, Senioren, Auszubildende, anerkannte Asylbewerber mit ihren Familien) zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen nach den Punkten V, 6.1 und 6.2 geschaffen werden. Die Stadt Lindau (B) möchte mit nachfolgenden Verfahrensgrundsätzen für die Bauleitplanung sicherstellen, dass im Rahmen der Wohnraumausweisung durch neue Baugebiete diese städtebaulichen Ziele umgesetzt werden. Die Bauleitplanung soll dazu die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsgruppen schaffen und damit eine nachhaltige Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur sichern.

3. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel der Stadt Lindau (B), im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu begrenzen.

II. Allgemeine Grundsätze

1. Vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik der Stadt Lindau (B) ist es, dass im Rahmen einer Baulandausweisung, die auch eine Wohnnutzung ermöglicht, stets auch ein Anteil der Geschossfläche für die Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit unteren und mittleren Einkommen und der Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Senioren, Auszubildende, Familien mit Kindern, anerkannte Asylbewerber mit ihren Familien) gesichert werden muss. Die Stadt Lindau (B) kann im Zusammenhang mit diesen städtebaulichen Zielen, soweit ein entsprechender Bedarf besteht, auch andere Formen zur Sicherung ihrer städtebaulichen Ziele wählen, insbesondere das Werkzeug des sogenannten Einheimischenmodells. Schließlich soll der Planungsbegünstigte verpflichtet werden, die mit der Bauleitplanung hervorgerufenen Kosten, (Planer, Gutachter, rechtliche Beratung etc.) vollständig zu übernehmen. Darüber hinaus soll der Planungsbegünstigte verpflichtet werden, sämtliche Erschließungskosten zu übernehmen. Dies gilt auch für sonstige Folgekosten (z.B. soziale Infrastruktur), die Voraussetzung und Folge des Vorhabens sind, soweit die rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.
2. Vorstehende Planungsziele lassen sich nur über den Abschluss städtebaulicher Verträge erreichen, welche die Bauleitplanung begleiten. Rechtsgrundlage dafür ist § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB.
3. Im Rahmen der bauleitplanerischen Möglichkeiten (Festsetzungen im Bebauungsplan aufgrund des geplanten § 13 b BauGB) und ergänzender städtebaulicher Verträge, ggfs. mit dinglicher Absicherung, soll sichergestellt werden, dass die Anzahl von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen in der Stadt Lindau (B) begrenzt wird.

III. Anwendungsvoraussetzungen

1. Der Grundsatzbeschluss bezieht sich auf die Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet. Er findet Anwendung bei Neuausweisungen insbesondere von größeren Baugebieten im bisherigen Außenbereich und bei Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich, soweit eine wesentliche Baurechtserhöhung stattfindet, die insbesondere über der Bagatellgrenze liegt (vgl. unten 3).

Darüber hinaus soll er auch bei der bauleitplanerischen Umwandlung von sog. Konversionsflächen, bei denen eine gewerbliche, industrielle oder sonstige Nutzung aufgegeben und durch eine höherwertige Wohnnutzung ersetzt wird, Anwendung finden.

2. Weitere Voraussetzung ist, dass das zu überplanende Grundstück durch die Bauleitplanung eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt und der Bebauungsplan unter anderem eine Wohnnutzung im Plangebiet zulässt.
3. Aus Gründen der Praktikabilität soll der Grundsatzbeschluss erst dann Anwendung finden, wenn durch die Bauleitplanung eine Geschossfläche für Wohnraum von mehr als 1000 m² entsteht (Bagatellgrenze). Eine Aufteilung größerer Flächen in kleine Teilbereiche soll nicht erfolgen, sondern im Rahmen der Bauleitplanung gesamthaft entwickelt werden. In Mischgebieten wird dabei ein Anteil von 60% der Geschossfläche für Wohnnutzung zugrunde gelegt. Eine grundstücksbezogene Nachverdichtung bestehender, kleinteilig strukturierter Baugebiete fällt nicht in den Anwendungsbereich.
4. Die Planinhalte und die konkrete Vertragsgestaltung sind auf das jeweilige Baugebiet und die dort verfolgten städtebaulichen Ziele abzustellen. Die Größe, Lage und besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des einzelnen Baugebiets werden dabei berücksichtigt.

IV. Leistungsverpflichtete

1. Als Planungsbegünstigter im Sinne des Grundsatzbeschlusses ist in erster Linie der Grundstückseigentümer, ggfs. aber auch der Erwerber verpflichtet, soweit dieser eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzt (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihm aufgelöst werden kann.
2. Die Stadt Lindau (B) wird auch die Überplanung eigener Flächen nach vorstehenden Grundsätzen vornehmen.
3. Liegen mehrere Planungsbegünstigte in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind ggfs. gesondert mit jedem Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit diese nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit gemeinsam die Verpflichtungen übernehmen. Interne Vereinbarungen zwischen verschiedenen Planungsbegünstigten sind möglich und werden, soweit rechtlich gesichert, im Rahmen der Vertragsgestaltung

berücksichtigt.

V. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten

1. Allgemeines

Der Planungsbegünstigte soll die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens insbesondere zur Sicherung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele über den Abschluss städtebaulicher Verträge übernehmen.

Im Rahmen der vertraglichen Bindung wird geregelt, ob insbesondere die Herstellung der Erschließungsanlagen, der Ausgleichsflächen und ggfs. erforderlicher sozialer Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen) von der Stadt Lindau (B) oder dem Planungsbegünstigten selbst durchgeführt wird.

Grundsätzlich sind alle Verpflichtungen des Planungsbegünstigten im Plangebiet selbst zu erfüllen. Ausnahmen davon sind nur dann zulässig, wenn sie rechtlich gesichert sind und nachgewiesen ist, dass eine Leistung innerhalb des Planungsgebiets nicht möglich ist.

Umlegungsverfahren können in den Verfahrensablauf des Bauleitplanverfahrens integriert werden.

2. Planungskosten

Der Planungsbegünstigte soll sich vertraglich verpflichten, sämtliche Kosten zu übernehmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans, des Flächennutzungsplans und ggfs. raumordnerischer Verfahren notwendig werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die Übernahme der Kosten für beauftragte Städteplaner, Landschaftsplaner, sonstige Gutachter und die rechtliche Beratung und schließt auch Kosten für städtebauliche/architektonische Wettbewerbe, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und vergleichbare Leistungen ein.

3. Erschließungskosten

Der Planungsbegünstigte trägt sämtliche Kosten für Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, gegebenenfalls erforderliche Immissionsschutzanlagen, Spielplätze, öffentliche Grünflächen etc.

Grundsätzlich ist der Planungsbegünstigte verpflichtet, die notwendigen Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen. Soweit die Stadt Lindau (B) eigene Grundstücke für Erschließungsanlagen bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitstellt, findet eine Kostenerstattung durch den Planungsbegünstigten statt.

4. Flächenabtretungen

Der Planungsbegünstigte tritt die im Planungsgebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen (Grün- und Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen, Spielplätze etc.), Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit) unentgeltlich und kostenfrei an die Stadt Lindau (B) ab. Im Einzelfall ist zu entscheiden, ob und welche Flächen dabei im Eigentum des Planungsbegünstigten verbleiben sollen.

5. Herstellungskosten ursächlicher sozialer Infrastruktur und sonstiger Folgekosten

Werden durch das Vorhaben soziale Infrastrukturmaßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens erforderlich, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung der ursächlichen Kosten (z.B. für Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen etc.). Im Rahmen vertraglicher Vereinbarung kann geregelt werden, dass die Herstellung der sozialen Infrastruktur durch den Planungsbegünstigten selbst erfolgt.

6. Bindung für geförderten Wohnungsbau

Ein zentrales Element der vertraglichen Bindung ist es, dass sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, 30 % der entstehenden, Geschossfläche für Wohnnutzung für geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Angestrebt wird dabei insbesondere geförderter Mietwohnungsbau, der davon mindestens zwei Drittel betragen soll und dessen Anteil einvernehmlich mit der Stadt Lindau (B) abzustimmen ist. Bei der Verteilung des geförderten Wohnungsbaus wird angestrebt, diesen möglichst zusammenzufassen, aber nicht nur auf die schlechten Lagen eines Baugebiets. Eine konkrete Festlegung erfolgt baugebietsbezogen in einem städtebaulichen Vertrag.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Gegebenheiten des Baugebiets (z.B. Verträglichkeit von Geschosswohnungsbau, Umgebungsbebauung, Bedarf an unterschiedlichen Formen sozialer Wohnraumförderung) kommt neben der Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsförderung insbesondere auch die Anwendung klassischer Einheimischenmodelle in Betracht, die eine Errichtung von Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhäusern zum Gegenstand hat. Beim der Anwendung von Einheimischenmodellen gelten die europarechtlich als vertretbar angesehenen Zugangskriterien.

6.1 Die Stadt Lindau (B) strebt auch zur Minimierung des Verwaltungsaufwands der Stadtverwaltung grundsätzlich eine Wohnraumförderung nach den Kriterien der einkommensorientierten Förderung (EOF) unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) an.

6.2 Die geförderten Mietwohnungen sind jeweils zu einem Drittel nach den Kriterien für die Einkommensstufen 1, 2 und 3 der EOF zu errichten. Soweit erforderlich kann nach Zustimmung der Stadt Lindau (B) der Anteil der geförderten Wohnungen für die Einkommensgruppen 2 und 3 verringert werden, wenn stattdessen in gleicher

Anzahl geförderter Wohnraum zugunsten der Einkommensgruppe 1 geschaffen wird.

- 6.3 Bei Wohneigentum ist ein Verkaufswert von maximal 2.600 € pro m² anzusetzen.
- 6.4 Im Geschosswohnungsbau ist die Anzahl der geförderten Wohnungen hinsichtlich ihrer Zimmerzahl mit der Stadt Lindau (B) einvernehmlich abzustimmen.
- 6.5 Die Festlegung auf ein bestimmtes Fördermodell erfolgt baugebietsbezogen unter Berücksichtigung der bekannten Bedarfszahlen und der städtebaulichen Zielsetzungen und bestehenden Rahmenbedingungen.
- 6.6 Im Rahmen der Auswahlkriterien kann eine Begünstigung einheimischer Bewerber im rechtlichen zulässigen Rahmen erfolgen.
- 6.7 Sollten sich staatliche oder kommunale Förderbestimmungen für den geförderten Wohnungsbau ändern, erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Zwecke der Unterstützung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen bei der Versorgung mit Wohnraum eine entsprechende Anpassung im Rahmen der städtebaulichen Verträge.
- 6.8 Die Bindungen der Wohnungen für geförderten Wohnungsbau nach den Punkten V, 6.1 und 6.2 werden grundsätzlich durch dingliche Sicherung im Grundbuch und ein Ankaufsrecht der Stadt Lindau (B) gesichert.
- 6.9 Es werden Bindungsfristen für geförderte Mietwohnungen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit und nach Maßstab der Förderbedingungen (derzeit 25 Jahre) angestrebt. Für Wohneigentum werden Bindungsfristen von 15 bis 20 Jahre, abhängig von der Höhe der Preisminderung, angestrebt.
- 6.10 Die Miethöhe für geförderte Wohnungen soll deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Sie wird baugebietsbezogen im jeweiligen Anwendungsfall der Richtlinie den Marktverhältnissen entsprechend verhältnismäßig angepasst.

7. Baupflicht

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum, setzt eine zeitnahe Umsetzung nach Wirksamwerden der Bauleitpläne voraus. Dazu werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge Baupflichten vereinbart, die baugebietsbezogen festgelegt werden. Maßstab ist dabei eine städtebaulich verträgliche, möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens.

8. Umfang der Leistungspflichten

- 8.1 Die im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zur Förderung von Wohnraum abgeschlossenen Verträge unterliegen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen den

gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens 40 % des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz zur Deckelung seiner individuellen Kosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben.

- 8.2 Um die Angemessenheit der vertraglichen Regelungen sicherzustellen, wird im Rahmen der Baulandausweisung eine Ermittlung von Anfangs- und Endwert (grundstücksbezogen) vorgenommen. Dies erfolgt in der Regel durch die Beauftragung eines externen Gutachters. Von den grundstücksbezogenen planungsbedingten Bodenwertsteigerungen werden die Lasten (vgl. oben Ziff. 2-6) in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem Verkehrswert „freier“ Wohnungen und dem durch die vertragliche Vereinbarung für „sozialgebundenen Wohnungen“ geminderten Verkehrswert wird als Wertminderung in der Berechnung berücksichtigt. Liegen die Lasten des Planungsbegünstigten unter der angesetzten Deckelungsgrenze von 40 % (vgl. Nr. 8.1), steht dieser Anteil allein dem Planungsbegünstigten zu.
- 8.3 Die Berechnung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung erfolgt ausschließlich auf den Bodenwert bezogen. Beim Anfangswert werden die tatsächlichen Wertverhältnisse vor Überplanung angesetzt. Die Endwertermittlung bezieht sich auf den Bodenwert unter Berücksichtigung der beabsichtigten Bebauungsplanfestsetzungen.

Beim Anfangswert wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung ermittelt. Besteht bereits Baurecht wird er entsprechend dem festgesetzten bzw. nach § 34 BauGB bestehenden planungsrechtlichen Status bewertet. Handelt es sich um unbebaute Flächen, erfolgt die Bewertung als entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland. Maßgeblicher Zeitpunkt ist der Abschluss des Grundvertrages.

Bei der Bewertung des Endwertes wird erschließungsbeitragsfreies Nettobauland zugrunde gelegt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt. Maßgeblich sind insoweit die Preisverhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rahmenvertrages vor Durchführung der Auslegung nach § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB.

Ist aufgrund besonderer Umstände anzunehmen, dass die Belastungsgrenze für den Planungsbegünstigten überschritten wird, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme zu berücksichtigen. Der Planungsbegünstigte wird sich im Rahmen städtebaulicher Vereinbarung verpflichten, seine wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggfs. nachzuweisen, wenn er nach seiner wirtschaftlichen Kalkulation Anhaltspunkte dafür hat, dass die Belastungsgrenze überschritten wird.

VI. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf wird in gestuften Verfahrensschritten durchgeführt. Die bauleitplanerischen Schritte werden jeweils durch städtebauliche Verträge vorbereitet:

1. Am Anfang steht ein städtebaulicher Grundvertrag, in dem neben einer Kostenübernahme für Planungs- und Entwicklungskosten eine Zustimmung des Planungsbegünstigten zur Anwendung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses zur Schaffung geförderten Wohnraums erfolgt. Nach Vertragsunterzeichnung wird der Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst.
2. In der Regel wird vor dem Auslegungsbeschluss für das Verfahren nach § 3 Abs. 2/ § 4 Abs. 2 BauGB ein weiterer städtebaulicher Rahmenvertrag geschlossen, in dem Einzelheiten zur Wohnungsbindung, zur Erschließung und zu weiteren städtebaulichen Aspekten erfolgt. Je nach Verfahrensstand können in diesem Vertrag bereits ein Erschließungsvertrag und die verbindliche Absicherung der Wohnungsbindung etc. integriert werden.
3. Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden notwendige weitere städtebauliche Vereinbarungen zur Umsetzung des Rahmenvertrages (Ausführungsvereinbarungen) geschlossen. In dieser dritten Stufe können der Erschließungsvertrag und Ausführungsverträge zur Wohnungsbindung, zur Erstellung sozialer Infrastruktureinrichtungen abgeschlossen werden.

VII. Zwischenerwerb

Neben vertraglichen Bindungen zur Umsetzung sozialgerechter Wohnraumförderung kann im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen auch ein Erwerb von Teilflächen der zu überplanenden Grundstücke durch die Gemeinde erfolgen. Auf den erworbenen Teilflächen wird die Gemeinde dann sozialgebundenen Wohnraum selbst oder durch Dritte errichten.

Ablaufschema SoBoN Lindau (B)

Handlungsanleitung für die Verwaltung und die Bauherren

Schritt	Inhalt	Erläuterung
1	<p>Zuerst: Zustimmung zur SoBoN seitens des Planungsbegünstigten durch Unterzeichnung der Zustimmungs- und Kostenübernahmeverträge</p>	<p>Starttermin mit Verwaltung und Bauherren; Besprechen der SoBoN und der nächsten Schritte</p>
2	<p>Anfangswertgutachten: Beauftragung und Erstellung des Anfangswertgutachtens</p>	<p>Gemeinsame Zustimmung zum Anfangswert</p>
3	<p>Erarbeitung der Planunterlagen durch Bauherrn: Erstellung der Entwurfsunterlagen (z.B. Vorhaben- und Erschließungspläne, Gutachten, BPlan) für - das Bebauungsplanverfahren - als Beurteilungsgrundlage für die Ämter</p>	<p>Entwurfsunterlagen müssen an Verwaltung gesandt werden; Verwaltung verteilt intern</p>
4	<p>START DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS (Aufstellung + Frühzeitige nach § 3 (1) BauGB)</p>	
5	<p>Erarbeiten der Inhalte der SoBoN durch Verwaltung: Prüfung des Bedarfs (Bindungen) und erforderlicher Qualitäten hinsichtlich: - Geförderten Wohnungsbau - Erschließungsflächen und Infrastruktur - öffentliche Freiflächen - Folgekosten für soziale Infrastruktur (z.B. Kitas)</p>	<p>Dazu gibt es mehrere Besprechungs-terminen. Wichtig ist hier eine gute Vorarbeit der einzelnen Ämter hinsichtlich ihres jeweiligen Bedarfs einschließlich einer ersten, belastbaren Kostenschätzung.</p>

6	<p>Verhandlungen zwischen Stadt und Bauherrn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegen der konkreten Maßnahmen <p>Verhandlungsziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einigkeit über die veranschlagten Kostensätze - Zustimmung des Bauherrn zur Übernahme des von der Verwaltung angegebenen Bedarfs <ul style="list-style-type: none"> - Wenn keine Einigung: Beauftragung Endwertgutachten und Ermittlung des abschöpfbaren Planungsgewinns 	<p>Wird den Maßnahmen seitens des Bauherrn zugestimmt, können die nachfolgenden Verträge geschlossen werden. Wird nicht zugestimmt, muss das Endwertgutachten erstellt werden. Die Maßnahmen werden dann so dem abschöpfbaren Planungsgewinn entgegengestellt.</p> <p>Wichtig: Die Planung wird erst fortgeführt, wenn hinsichtlich der erbringenden Maßnahmen Einigkeit zwischen Verwaltung und Bauherrn erreicht wird.</p>
7	<p>Verträge:</p> <p>Unterzeichnen der Verträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Städtebaulicher Vertrag - Erschließungsvertrag - einvernehmliche Umliegung - Bauverpflichtung 	
8	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)</p>	
9	<p>Weitere Verträge:</p> <p>Wenn erforderlich weitere Ausführungsverträge (basierend auf den zuvor geschlossenen Verträgen)</p>	
10	<p>SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)</p>	
11	<p>Erteilung der Baugenehmigung</p>	