

Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 25.05.2023

Vorlage Nr.: 2023-027

TOP: 2

Status: Öffentlich

Beratung und Beschluss über die Bauplatzvergaberichtlinie

I. Sachverhalt

Die Vergabe von Bauland durch die Gemeinden erfolgt im Wege der pflichtgemäßen Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG), der Transparenz, der Diskriminierungsfreiheit sowie der Bestimmtheit. Um ihr Vergabeermessen zu konkretisieren, stellen Städte und Gemeinden i. d. R. Bauplatzvergabekriterien auf. Dies ist in der Rechtsordnung und der Rechtsprechung allgemein anerkannt. In der Gemeinde Schechingen existiert eine solche Bauplatzvergaberichtlinie bisher nicht. Im Hinblick auf die Vergabe der Bauplätze im Baugebiet Nördlicher Schlossgarten, für welches eine Interessentenliste mit über 60 Namen besteht, ist der Erlass einer solchen Richtlinie als Leitfaden für das Handeln der Verwaltung dringend geboten.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Vergabekriterien und deren Anwendung einen Spielraum. Sie darf ihre Vergabepraxis grundsätzlich – soweit diese von sachlichen und nachvollziehbaren Gesichtspunkten getragen wird – danach ausrichten, welches Ziel sie mit der Vergabe von Grundstücken erreichen will. Dabei darf sie in den Bauplatzvergabekriterien bis zu einem bestimmten Grad auch pauschalierende Regelungen treffen. Verboten ist ihr lediglich die Aufstellung von Bauplatzvergabekriterien nach unsachlichen bzw. willkürlichen Gesichtspunkten, z. B. um auswärtige Bewerber pauschal auszuschließen.

Bei der Bereitstellung von Bauland handeln Städte und Gemeinden im Bereich der durch Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i. V. m. Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Demnach steht es im Ermessen der jeweiligen Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Private vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es grundsätzlich nicht. Vielmehr hat der Einzelne, soweit sich eine Gemeinde zur Vergabe von Grundstücken entschließt, lediglich einen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.

Weicht die Gemeinde von hiervon ab, so kann der hierdurch Benachteiligte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG geltend machen. Da ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften keiner eigenständigen richterlichen Auslegung unterliegen, können die Bauplatzvergabekriterien nicht in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen werden. Sie können gerichtlich nur beanstandet werden, wenn sich sachliche Gründe für die getroffenen Regelungen nicht finden lassen. So haben Verwaltungsgerichte in den vergangenen Jahren Bauplatzvergabeverfahren in mehreren Kommunen in Baden-Württemberg gestoppt bzw. für ungültig erklärt.

Gemeinderat und Bürgermeister haben daher den gemeinschaftlichen Gestaltungsauftrag, die kommunalen Bauplatzvergabekriterien transparent zu entwickeln und miteinander aufzustellen. Im Mittelpunkt dieser Überlegungen sollen städtebauliche und wohnungsbaupolitische Zielsetzung stehen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in zwei nichtöffentlichen Sitzungen die beiliegende Bauplatzvergaberichtlinie vorberaten. Hierdurch soll einerseits allen Bewerbern eine faire Chance auf einen Bauplatz in Schechingen eingeräumt und gleichzeitig die örtliche Gemeinschaft – insbesondere der soziale Zusammenhalt – gestärkt und gefestigt werden. So beinhaltet die Vergaberichtlinie neben allgemeinen Voraussetzungen verschiedene **soziale Kriterien**, wie Kinder oder die Pflege naher Angehöriger. Durch das Kriterium **Ortsbezug** sollen hier verwurzelte Personen in der Gemeinde gehalten werden. Mit dem Kriterium **Ehrenamtliches Engagement** sollen die Vereine als Rückgrat der Gemeinschaft gestärkt werden.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien für die Vergabe von kommunalen Bauplätzen (Bauplatzvergaberichtlinie).

III. Anlagen

- Richtlinien für die Vergabe von kommunalen Bauplätzen (Bauplatzvergaberichtlinie)