

Städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge bei der Baulandentwicklung in der Stadt Kremmen

1 Anlass

Durch die kommunale Bauleitplanung werden im Regelfall neue Baurechte geschaffen, mit denen erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen können. Dieser Wertsteigerung stehen aber auch Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben. Dazu gehören namentlich Erschließungskosten, Kosten umweltbezogener Kompensationsmaßnahmen und Ausgaben für soziale Infrastruktur.

Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssten diese Kosten von der Allgemeinheit getragen werden, während die Bodenwertsteigerung in der Regel allein den Planungsbegünstigten (in der Regel den Grundstückseigentümern) zusteht. Ohne zusätzlichen städtebaulichen Vertrag gibt es Ausnahmen von der hier beschriebenen Regel nur dort, wo sie im Gesetz vorgesehen sind.

Im Baugesetzbuch ist als Aufgabe der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Daraus wird das Ziel abgeleitet, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, sozialgerecht zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag Instrumente entwickelt, die eine Verteilung der Wertsteigerung und der Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen.

Durch die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kremmen in den letzten Jahren gibt es nur wenige freie Plätze in Kindertageseinrichtungen und Schulen. Damit müssen, einhergehend mit der Entwicklung neuer Baugebiete, im Regelfall neue Kinderbetreuungs-, Hort- und Grundschulplätze errichtet werden. Diese Errichtung ist mit erheblichen Kosten verbunden, die bislang durch Direktinvestitionen der Kommune bzw. indirekt über Kostenbeiträge aus dem städtischen Haushalt sowie Elternbeiträge gedeckt werden.

Die Richtlinie regelt die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Kosten bei der Baulandentwicklung für soziale Infrastrukturmaßnahmen.

Instrumente zur Umsetzung der Richtlinie sind der städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB), der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) sowie der Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat durch Beschluss vom 17. Juni 2021 die Verwaltung damit beauftragt, eine Folgekostenrichtlinie zu erarbeiten.

2 Anwendungsbereich, Ausschlüsse

(1)

Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB) und städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB baurechtlich ermöglicht wird. Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind die Vorhabenträger, beispielsweise die Grundstückseigentümer.

(2)

Diese Richtlinie findet keine Anwendung auf Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also bereits durch eine Baugenehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB. Diese Richtlinie findet auch keine Anwendung auf Bebauungsplanverfahren, die keine über

bereits vorhandene Rechte hinausgehende Baurechte begründen, ebenso wenig auf Vorhaben in Gebieten mit schon rechtsgültigen Bebauungsplänen.

Diese Richtlinie ist nicht anwendbar auf Vorhaben innerhalb von Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten (§§ 136 folgende BauGB bzw. 165 folgende BauGB).

(3)

Diese Richtlinie findet keine Anwendung auf Bebauungsplanverfahren, bei denen das Erfordernis der Aufstellung oder der Änderung einer Bauleitplanung insbesondere zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wesentlich das wirtschaftliche Interesse der Planungsbegünstigten überwiegt und dies mit dem Aufstellungsbeschluss bzw. Änderungsbeschluss der Bauleitplanung oder im Nachgang bei weiteren Verfahrensschritten durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und gegebenenfalls Erschließungskosten bleibt hiervon unberührt.

3 Übertragung der Investitionskosten

(1)

Die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen ist nach Maßgabe des Abschnitts 2 dieser Richtlinie anzuwenden, soweit in den Bauleitplanungsverfahren Wohnungsbau ermöglicht wird. Maßgeblich ist die maximal realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF) anhand des Bebauungsplanentwurfs unter Abzug von 30 % für Verkehrsflächen, Funktions- und Konstruktionsflächen etc.

Sofern der Bebauungsplanentwurf **bzw. der Aufstellungsbeschluss** genaue Festsetzungen beinhaltet, beispielsweise Wohneinheiten, Häuser etc., sind diese maßgeblich.

Sofern der Bebauungsplanentwurf **bzw. der Aufstellungsbeschluss** keine genauen Festsetzungen beinhaltet, ist von folgenden Anteilen für Wohnnutzungen auszugehen: reines Wohngebiet: 100 %, allgemeines Wohngebiet: 90 %, Mischgebiet: 50 %, Kerngebiet: 30 %. Die Prozentangaben beziehen sich auf die maximal realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF).

Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen.

(2)

Die Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs an den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens. Auf die Anlage zu dieser Richtlinie wird verwiesen. Berechnungsgrundlage sind die durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen oder die Verwaltung bestimmten Versorgungsquoten. **Als Versorgungsquote ist die prozentuale Anzahl der Kinder in der jeweiligen Altersjahrgangsstufe anzugeben, die in der Gemeinde die jeweilige Einrichtung besuchen.**

Zu ermitteln ist, inwiefern der zusätzliche Bedarf bereits durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden kann. Soweit dies für eine Einrichtung der sozialen Infrastruktur der Fall ist, erfolgt keine Beteiligung an den Kosten der Infrastruktur.

Außerdem ist die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungsraum zu berücksichtigen.

Zu ermitteln sind die Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktureinrichtungen. Erwerbskosten für den Grund und Boden sind nicht heranzuziehen.

Die Plätze in Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen sind getrennt voneinander zu bewerten.

(3)

Bei der Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs bleibt es unberücksichtigt, wenn ein Planungsbegünstigter deutlich von der durchschnittlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnungszuschnitte plant, zum Beispiel Senioren- oder Studierendenwohnungen, soweit diese Abweichung nicht dauerhaft gesichert wird. Eine solche dauerhafte Sicherung muss durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, zum Beispiel als Sondergebiet oder in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Kremmen im Grundbuch erfolgen. Eine Abweichung von der standardisierten Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs gemäß Anlage zu dieser Richtlinie ist nur zulässig, wenn im Einklang mit den Planungszielen der Stadt Kremmen dieser spezifische Nutzungszweck dauerhaft gesichert wird.

4 Angemessenheit der Beteiligung an den Investitionskosten

(1)

Um dem Angemessenheitsgebot für die Höhe der Beteiligung an den Investitionskosten (zum Beispiel § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Rechnung zu tragen, sind die wirtschaftlichen Belastungen, die den Planungsbegünstigten durch die Regelungen in dieser Richtlinie entstehen, wie folgt zu berücksichtigen:

Mindestens ein Drittel der durch die Planung erzielten Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleiben. Die Steigerung errechnet sich aus dem Vergleich des Grundstückswerts vor der Planung (Anfangswert) mit dem Wert nach Abschluss der Planung (Endwert). Der Anfangswert ergibt sich in der Regel anhand des jeweils aktuellen Bodenrichtwerts und wird vor dem Beschluss der Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens ermittelt und durch den Planungsbegünstigten schriftlich bestätigt.

Als Endwert im Sinne dieser Richtlinie gilt der Wert, der sich auf der Grundlage der Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) des fiktiv rechtskräftigen Bebauungsplans als Baulandwert zum Zeitpunkt unmittelbar nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach dem BauGB ergibt. Dieser Endwert wird zwischen der Stadt Kremmen und dem Planungsbegünstigten im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verbindlich vereinbart. Kommt eine Einigung nicht zustande, ist der Wert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung (oder Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken bzw. entsprechend) zu bestimmen. Der Planungsbegünstigte hat die Kosten der Endwertermittlung zu tragen.

(2)

Wird durch die nach dieser Richtlinie ermittelte Kostenbeteiligung der Anteil der Bodenwertsteigerung, der dem 1. Absatz in Abschnitt 4 dieser Richtlinie beim Planungsbegünstigten verbleiben soll, überschritten, so wird die Kostenbeteiligung bis zu dieser Grenze reduziert.

5 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am..... in Kraft.

Sie gilt auch für alle Bauleitplanungsverfahren, die zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung über diese Richtlinie noch nicht abgeschlossen sind. Als Abschluss des Verfahrens gilt, dass der abschließende Abwägungsbeschluss bereits durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde oder

durch andere Rechtshandlungen die Planreife des Bauleitplanung nach § 33 BauGB festgestellt wurde.