

G E M E I N D E A M M E L L E N S E E

Bebauungsplan 19-01 "Wohnpark am Mellensee"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
im Ortsteil Mellensee

VORENTWURF idF vom 30. Mai 2022 / BEGRÜNDUNG

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS
Ergänzung Kapitel 3 - Soziale Auswirkungen

Beratung / Videokonferenz mit LHP am 08.09.2022
zu erörternde Sachverhalte sind in roter Schrift hervorgehoben

Zur modellhaften Berechnung der durch den Bebauungsplan 19-01 "Wohnpark am Mellensee" neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) orientiert sich die Gemeinde Am Mellensee

an der am 04. März 2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt (LHP) beschlossenen fortgeschriebenen Fassung der

"Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam", kurz Potsdamer Baulandmodell.

Website zum Baulandmodell der LHP mit allen Dokumenten

> > > <https://www.potsdam.de/potsdamer-baulandmodell>

direkt zur Richtlinie / Potsdamer Baulandmodell

> > > <https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/anlage1potsdamerbaulandmodell-fortschreibung2019.pdf>

Potsdamer Baulandmodell

Soziale Wohnfolgekosten

Sofern die Bauleitplanung zusätzlichen Wohnungsbau vorsieht, sind die Planungsbegünstigten zudem an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) und Grundschulen zu beteiligen.

Die Höhe dieser Platzbedarfe wird modellhaft auf Grundlage von demographischen und baulichen Annahmen berechnet (z.B. mittleren Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen). Sollten in einem Teil der Stadt freie Platzkapazitäten in nahegelegenen Krippen, Kitas oder Grundschulen vorhanden sein, werden diese zugunsten der Vorhabenträger berücksichtigt.

Potsdamer Baulandmodell

Planungsbedingte Kosten - anrechnungsfähiger Kosten

In der Angemessenheitsprüfung sind alle zwischen der Gemeinde und den Planungsbegünstigten vereinbarten Leistungen und Pflichten zu berücksichtigen.

Zu übertragende Kosten und Maßnahmen sind dann als Voraussetzung oder Folge eines Vorhabens zu betrachten, wenn die Gemeinde nachvollziehbar davon ausgehen kann, dass den Planungsbegünstigten aus der Überplanung Kosten für öffentliche Einrichtungen entstehen, die sie sonst selbst zu tragen hätte, sie diese Überplanung aber auch hätte unterlassen können (also keine gesetzliche Planungspflicht besteht).

Im Folgenden sind üblicherweise anrechnungsfähige Kosten aufgelistet. Wegen der Komplexität jedes Planungsvorhabens ist stets im Einzelfall darüber zu entscheiden, welche Kosten als vorhabenbedingt nach obenstehenden Kriterien anzusehen, auf die Planungsbegünstigten übertragen und damit im Rahmen der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen sind.

Potsdamer Baulandmodell

Planungsbedingte Kosten

- Die Übernahme der Kosten für nicht-hoheitliche Aufwendungen der Verwaltung (Kostentragungsvereinbarungen) ist anrechenbar.
- Von den Planungsbegünstigten übernommene Aufwendungen für externe städtebauliche Planungen, Gutachten und sonstige Planungsleistungen sind anrechenbar. (Beispiele: Erstellung des Bebauungsplans, Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben und Workshops, Erstellung des Umweltberichts, Fachgutachten zu Artenschutz, Immissionen, Verkehr, Altlasten, Baugrund)
- Grundlagendaten für die verbindliche Bauleitplanung, amtliche Lagepläne, für die Umsetzung des Bebauungsplans nötige Teilungsmessungen sind anrechenbar.
- Nicht zu berücksichtigen sind jegliche Planungs- und Baukosten im Rahmen des Hochbaus, Projektentwicklungskosten, Visualisierungen und Teilungsmessungen, die der Vermarktung dienen

Potsdamer Baulandmodell

Planungsbedingte Kosten

- Sonderfall: in Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind Leistungsphasen 1 (komplett) und 2 (nur Grundleistungen) anrechenbar, soweit sie für die verbindliche Bauleitplanung notwendig sind.

Öffentliche Erschließungs- und Grünanlagen

- Die Aufwendungen für öffentliche Erschließungsanlagen finden bei der Ermittlung des Endwerts Berücksichtigung. Beispiele und Voraussetzungen für die Anrechnungsfähigkeit einzelner Aufwendungen gibt nachfolgende Tabelle
- Die Herstellung öffentlicher Grünanlagen entsprechend der Richtlinie, soweit Folge oder Voraussetzung des Vorhabens, ist anrechenbar.
- **Bodensanierung, Freilegung, Sicherung oder Beräumung sind, soweit sich die Planungsbegünstigten verpflichten, entsprechende Leistungen für die Gemeinde (i.d.R. auf derzeitigen oder künftigen öffentlichen Flächen) zu übernehmen, anrechenbar.**

Bei großflächigen Maßnahmen ist eine flächenanteilige Anrechnung im Umfang der derzeitigen oder künftigen öffentlichen Flächen möglich.

Potsdamer Baulandmodell

Öffentliche Erschließungs- und Grünanlagen

- Davon zu unterscheiden sind Maßnahmen der Bodensanierung, Freilegung, Sicherung oder Beräumung, die ausschließlich oder überwiegend dem Vorhaben der Planungsbegünstigten dienen.

Diese werden als bereits vor dem Grunderwerb bekannt und entsprechend im Grunderwerb berücksichtigt betrachtet. Sie sind daher im Regelfall nicht relevant für die Angemessenheitsprüfung.

Umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen

- Die entsprechend der Richtlinie vertraglich an die Planungsbegünstigten übertragenen Kosten und Maßnahmen für interne und externe umweltbezogene Kompensation sind anrechenbar.

Beispiele: Maßnahmen für Arten- und Biotopschutz sowie der Eingriffsregelung, Kosten für Waldumwandlung, etc.

Potsdamer Baulandmodell

Soziale Infrastruktur

- Der finanzielle Gegenwert der vertraglich zu vereinbarenden Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur (d.h. **Eigenbau, Spitzabrechnung oder pauschalisierte Kostenbeiträge**) entsprechend der Richtlinie ist anrechenbar.

Sonstige vertraglich vereinbarte Kosten und Leistungen

- Alle sonstigen unter Beachtung des Kopplungsverbots und des Kausalitätsgebots vertraglich zu vereinbarenden Kosten und Leistungen der Planungsbeteiligten und der Gemeinde sind in Höhe ihres finanziellen Gegenwerts zugunsten der jeweils leistenden Partei anrechenbar.

Potsdamer Baulandmodell - Verpflichtungen im Sinne der Richtlinie

Öffentliche Erschließungsanlagen

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags oder eines eigenständigen Erschließungsvertrags (§ 11 BauGB) ist für die Landeshauptstadt die unentgeltliche Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen umzusetzen.

Tabelle: Bei der Bemessung des öffentlichen Erschließungsaufwands zu berücksichtigende und nicht zu berücksichtigende Kosten

Potsdamer Baulandmodell - Verpflichtungen im Sinne der Richtlinie

Zu berücksichtigende Kosten	Nicht zu berücksichtigende Kosten
<ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Erschließung im Sinne des § 127 BauGB (z. B. öffentliche Wege, Straßen, Stellplätze)• Privatstraßen und -wege mit gesicherten Nutzungsrechten für die Allgemeinheit• Öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (bis Übergabeschacht)• Fernwärmenetze in Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang (bis Hauswanddurchführung)• Altlastensanierung, Kampfmittelräumung und Abrissarbeiten, soweit diese für die Herstellung öffentlicher Erschließungs-/ Grünanlagen nötig sind• Maßnahmen für den Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none">• Grundstückszufahrten• Private Stellplätze• Privatstraßen und -wege ohne gesicherte Nutzungsrechte für die Allgemeinheit• Hausanschlüsse (privater Teil des Versorgungsnetzes)• Strom, Gas, Telekommunikation (inkl. Hausanschlüsse)

Potsdamer Baulandmodell - Verpflichtungen im Sinne der Richtlinie

Erschließungskonzept

Parallel zum städtebaulichen Konzept muss das Erschließungskonzept mit detaillierter Darstellung des Erschließungsaufwands erstellt werden, welcher durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam auf Plausibilität überprüft wird und in die Angemessenheitsprüfung des städtebaulichen Vertrags (siehe Nr. 4.1) einfließt. Entsprechende zeitliche Vorläufe sind zu beachten.

- verlässliche Kostenschätzung spätestens zum Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags
- Aus diesem Grund ist das Erschließungskonzept mit der Bezifferung des öffentlichen Erschließungsaufwands bereits parallel zum städtebaulichen Konzept zu erstellen.
- Bis zur Fertigstellung des Erschließungskonzepts wird bei Bedarf in vorläufigen Angemessenheitsberechnungen **für den öffentlichen Erschließungsaufwand ein Schätzwert von 45 €/m² Bauland angenommen**. Dieser wurde nach Auswertung verschiedener früherer Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt und stellt den mittleren Erschließungsaufwand in einem durchschnittlichen Verfahren dar.

Potsdamer Baulandmodell - Verpflichtungen im Sinne der Richtlinie

Öffentliche Grünanlagen

Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, sind im städtebaulichen Vertrag die Übertragung der

- a) Kosten für die Herstellung von öffentlichen Grünanlagen sowie die Kosten einer dreijährigen Entwicklungspflege der Pflanzungen,
- b) die Kosten für darin enthaltene öffentliche Spielplätze und
- c) gegebenenfalls zusätzlich die unentgeltliche Übertragung der Flächen an die Landeshauptstadt Potsdam

mit den Planungsbegünstigten zu vereinbaren.

Umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen

Die Kosten der für die Vollzugsfähigkeit des Plans notwendigen umweltbezogenen Kompensationsmaßnahmen (insbesondere Arten- und Biotopschutz, Eingriffsregelung, Waldumwandlung) sind entsprechend der fachrechtlichen Bestimmungen auf die Planungsbegünstigten zu übertragen.

Potsdamer Baulandmodell

Angemessenheit

Das Baugesetzbuch gibt jedoch in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch vor, dass für jeden städtebaulichen Vertrag eine sogenannte "Angemessenheitsprüfung" durchzuführen ist:

Dies bedeutet insbesondere, dass die privaten Vertragspartner durch die vertraglichen Verpflichtungen wirtschaftlich nicht überfordert werden dürfen. Im Potsdamer Baulandmodell wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung, d.h. die Differenz aus den Bodenwerten vor Einleitung und nach Abschluss des Verfahrens, als Maßstab für die Abschätzung der Angemessenheit herangezogen.

Solange die Summe aller vertraglich vereinbarten Inhalte und Verpflichtungen einen Anteil von 2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht überschreitet, ist der Vertrag im baurechtlichen Sinn als "angemessen" zu bewerten. Inhalte und Kosten, die über die Grenze der Angemessenheit hinausgehen, müssen entsprechend reduziert ("gekappt") werden, um die Rechtswirksamkeit des Vertrags nicht zu gefährden.

Woher ist der 2/3-Anteil rechtlich herzunehmen?

Potsdamer Baulandmodell

Angemessenheit Beispiel

aus Präsentation
des Fachbereichs
Stadtplanung

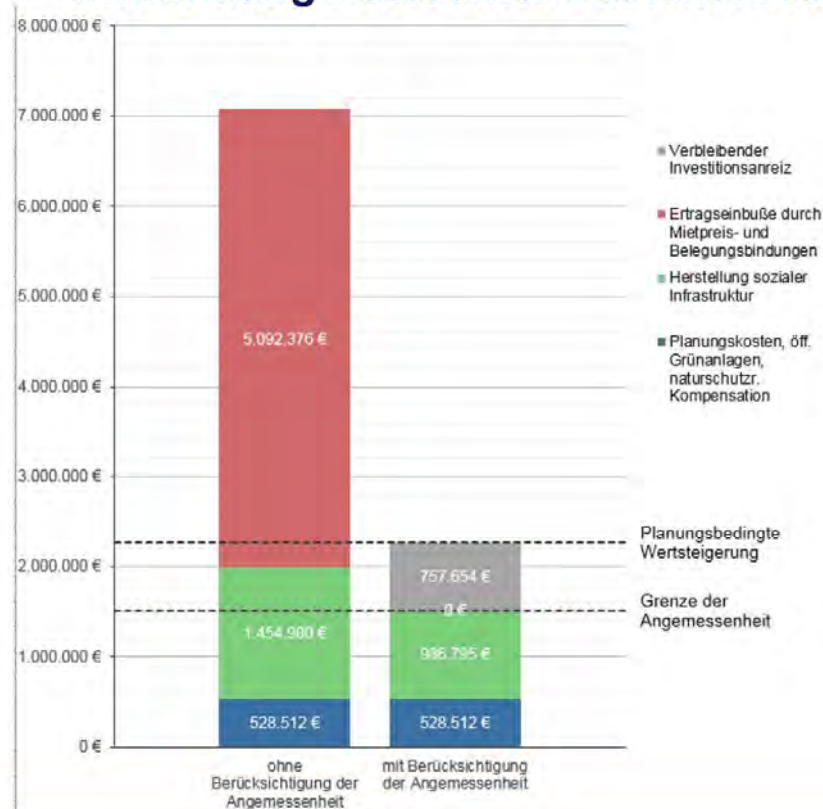
zur
Beschlussvorlage
DS Nr. 21/SVV/0426
Satzungsbeschluss
zum B-Plan 145
"Am Humboldttring",
Abwägung und Zu-
stimmung zum städ-
tebaulichen Vertrag

Bebauungsplan Nr. 145 „Am Humboldttring“



Landeshauptstadt
Potsdam

Anwendung Potsdamer Baulandmodell



- Verfügbare Wertsteigerung: 1,5 Mio. EUR
(in Bodenwert berücksichtigt: vertraglich gesicherte öffentl. Erschließungskosten i.H.v. ca. 1,6 Mio. EUR)
- bei anzurechnenden Planungskosten von ca. 528.000 EUR verbleiben ca. 987.000 EUR für die Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur
- Sozialer Wohnungsbau muss entfallen

Fachbereich Stadtplanung

9

Potsdamer Baulandmodell

Angemessenheit

- > bundesweit in langjähriger Praxis erprobter Indikator zur Beurteilung der gemeindlichen Leistung in der Angemessenheitsprüfung ist die vom Planverfahren hervorgerufene, also aus der Durchführung eines Bündels von städtebaulichen Maßnahmen folgende planungsbedingte Bodenwertsteigerung
- > Andere Leistungen der Gemeinde (z.B. Grunderwerb zum vollen Verkehrswert, Duldung privater Anlagen auf/unter öffentlichen Flächen) sind bei Vorliegen zu berücksichtigen.
- > Rechtsprechung: neben der Bodenwertsteigerung könnte auch die aus Abverkauf von Eigentumswohnungen und langfristigen Mieteinnahmen entstehende Rendite ("wirtschaftliche Gesamtbetrachtung") in der Angemessenheitsprüfung herangezogen werden. Die Höhe dieser Erträge ist der Gemeinde jedoch im Regelfall unbekannt und könnte nur verallgemeinert abgeschätzt werden.
- > Eine pauschale Abschöpfung des Bodenwerts auf Grundlage des § 11 BauGB im Sinne einer "Planungswertabgabe" ist rechtlich nicht vorgesehen (fehlende bundesgesetzliche Ermächtigung).

Potsdamer Baulandmodell

Angemessenheit

- > Alle vertraglich zu vereinbarenden Kosten sind einzeln konkret zu unterlegen, auch wenn im "wirtschaftlichen Ergebnis" die planungsbedingte Wertsteigerung voll herangezogen wird.
- > Aus baurechtlicher Sicht ist lediglich der § 11 BauGB als Maßstab der Zulässigkeit heranzuziehen (Kopplungsverbot, Kausalitätsgebot, siehe Nr. 5).

Investitionsanreiz

Mindestens ein Drittel der durch die Planung erzielten Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten verbleiben.

- > Der Investitionsanreiz in Höhe von einem Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung soll den Planungsbegünstigten zur Deckung der Entwicklungskosten sowie als angemessener Ansatz für Wagnis und Gewinn dienen, um die Dynamik der Wohnungsbautätigkeit in der Gemeinde nicht zu gefährden.

Potsdamer Baulandmodell

Investitionsanreiz

- > "Puffer" in der Angemessenheitsprüfung,
d.h. auch die unbeabsichtigte Überschreitung der Grenze von Zweidrittel der planungsbedingten Wertsteigerung durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag würde dessen Wirksamkeit nicht durch Verstoß gegen den Angemessenheitsgrundsatz gemäß § 11 Abs. 2 BauGB gefährden.
- > Der Ansatz, einen Teil der berechneten planungsbedingten Bodenwertsteigerung für die Planungsbegünstigten, d.h. die Investoren zu reservieren, ist an den Fallbeispielen anderer Städte mit längerer Anwendungshistorie von Baulandmodellen orientiert.

Bekannt ist hier vor allem die Landeshauptstadt München, deren "Sozialgerechte Bodennutzung" (SoBoN) seit 30 Jahren Anwendung findet.

Berechnung des Platzbedarfs durch Baulandentwicklung

Der Aufstellung des **Bebauungsplans 19-01 "Wohnpark am Mellensee"** der Gemeinde Am Mellensee liegt ein vorhabenbezogener neu verursachter Platzbedarf in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten und Hort) zu Grunde. Der Platzbedarf wird modellhaft auf Grundlage von demographischen und baulichen Annahmen berechnet (**im WA 1 vorhabenbezogene und im WA 2 mittlere Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen**).

Vorhabenträgerin des WA 1: Errichtung von 242 Wohnungen

Anderer Eigentümer im WA 2: Errichtung von voraussichtlich 8 Wohnungen

Beide Vorhaben ermöglichen zusätzliche Baurechte. Ihre planungsrechtliche Zulässigkeit kann nur einem Bebauungsplanverfahren, deren übergeordnetes Planungsziel der Wohnungsbau ist, erlangt werden. **Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, erfolgt somit für beide Vorhaben getrennt.**

Wie muss bei einem kleinen Plangebietsteil anderer Eigentümer verfahren werden?

Sollte / darf der daraus resultierende Bedarf vernachlässigt werden?

Berechnung des Platzbedarfs durch Baulandentwicklung

Ermittlung des **Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen**, der sich aus dem **allgemeinen Wohngebiet WA 2** des Bebauungsplans 19-01 "Wohnpark am Mellensee" ergibt

Aufteilung der Altersjahrgänge und Versorgungsquoten
der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Anzahl Wohnungen im WA 2: 8
Einwohner / Wohnung: 2,1
Einwohner gesamt: 16,8
Einwohner gesamt / gerundet: 17
Rechenannahme Altersjahrgang: 1,0%

Einrichtung	Altersjahrgänge	Versorgungsquote	Jahrgang	Platzbedarf je Altersgruppe		
				gesamt	gerundet	
Krippe	Drei 0 bis unter 3 Jahre	75%	1	0,13	0,38	0
			2	0,13		
			3	0,13		
Kindergarten	Drei 3 bis unter 6 Jahre	100%	1	0,17	0,51	1
			2	0,17		
			3	0,17		
Hort	Sechs 6 bis unter 12 Jahre	70%	6	0,12	0,71	1
			7	0,12		
			8	0,12		
			9	0,12		
			10	0,12		
			11	0,12		
Grundschule	Sechs 6 bis unter 12 Jahre	100%	6	0,17	1,02	1
			7	0,17		
			8	0,17		
			9	0,17		
			10	0,17		
			11	0,17		

Höhe der Kostenbeteiligung

Die Planungsbegünstigten können die zusätzlich benötigten Plätze durch Errichtung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung in fachlicher Abstimmung mit der Gemeinde Am Mellensee selbst schaffen oder die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze durch Dritte oder die Gemeinde Am Mellensee tragen ("**Spitzabrechnung**").

Für zusätzlich benötigte Plätze in Grundschulen tragen die Planungsbegünstigten die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze, die Errichtung erfolgt durch die Gemeinde Am Mellensee.

Alternativ zur Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten für die zusätzlich nötigen Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen können die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur durch Zahlung eines pauschalierten Finanzierungsbeitrags je herzustellendem Platz gemäß dem Kapazitätsabgleich abgelöst werden.

Höhe der Kostenbeteiligung

Auszüge aus der Erläuterung und Begründung zur Höhe der Kostenbeteiligung der Richtline / Potsdamer Baulandmodell (Kapitel 3.4.5):

Im Falle der Übernahme der tatsächlich entstehenden Kosten ("**Spitzabrechnung**") für eine von Dritten bzw. der Landeshauptstadt Potsdam errichtete Kindertagesbetreuungseinrichtung durch die Planungsbegünstigten sind deren Höhe und weitere Details wie zeitliche Abläufe und notwendige Sicherheitsleistungen im städtebaulichen Vertrag abzustimmen.

Die Höhe der pauschalierten Finanzierungsbeiträge für die Herstellung von Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen wurde 2016 an vier aktuellen Referenzprojekten in Potsdam orientiert.

Da für neu errichtete Grundschulen 2016 keine aktuellen Projekte vorlagen, orientieren sich die Kostensätze für Grundschulplätze an den vom Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKI, Ausgabe 2015) erfassten Werten.

Dazu wurden die Herstellungskosten aus dem BKI (Kostengruppen 300 und 400) um ortsübliche Zuschläge der Kostengruppen 200 sowie 500 bis 700 ergänzt.

Höhe der Kostenbeteiligung

Die oben benannte Variante, selbst die benötigten Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, **bietet für den Planungsbegünstigten die Möglichkeit, unter Wahrung entsprechender baulicher Mindeststandards selbst Einfluss auf die Baukostenentwicklung zu nehmen.**

Die pauschalierte Abrechnung dagegen bietet den Vorteil einer frühen Kalkulationssicherheit und macht die **Bereitstellung langfristiger finanzieller Sicherheitsleistungen unnötig.** Über den pauschalierten Finanzierungsbetrag hinausgehende Herstellungskosten werden von der LH Potsdam getragen.

Die Mittel sind zweckgebunden jeweils für Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen im Planungsraum des Vorhabens bzw. den angrenzenden Planungsräumen zu verwenden.

Die Realisierung neuer Einrichtungen bzw. Erweiterung vorhandener Einrichtungen soll im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erfolgen. Dazu wird im Regelfall ein Zeitraum von drei Jahren nach Anzeige der Baufertigstellung des Vorhabens vorgegeben, ergänzende Vereinbarungen wie beispielsweise Fristverlängerungsoptionen um zwei weitere Jahre trifft der städtebauliche Vertrag.

Ausnahmeregelungen

In folgenden Fällen sind Abweichungen von der Kostenbeteiligung vorgesehen:

- a) **Sehr geringe Platzbedarfe:** Wenn bei Bauleitplanverfahren ein sehr geringer Platzbedarf für die soziale Infrastruktur ermittelt wird, kann zur Vereinfachung von der Kostenübertragung für die soziale Infrastruktur abgesehen werden. Die Bedarfe mehrerer Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang sind gemeinsam zu betrachten.
- b) **Abweichende Wohnungsgrößen:** Es bleibt bei der Ermittlung des Platzbedarfes unberücksichtigt, wenn Planungsbegünstigte deutlich von den Annahmen abweichende Wohnungen planen, z.B. für Senioren oder Studierende, soweit dies nicht dauerhaft rechtlich gesichert wird.

Eine solche Sicherung muss durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan und durch Sicherung zugunsten der Gemeinde im Grundbuch erfolgen.

Nur wenn im Einklang mit den Planungszielen der Gemeinde der spezifische Nutzungszweck dauerhaft gesichert wird, ist eine Abweichung von der standardisierten Ermittlung des Platzbedarfes möglich.

Ausnahmeregel: Bagatellgrenze

Wird für ein Vorhaben zusätzlicher Wohnungsbau im Umfang von weniger als einer Wohnung ermöglicht, können die Planungsbegünstigten im Ermessen der Gemeinde von den Verpflichtungen zur Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur befreit werden.

- > Sind einzelne Planungsbegünstigte nicht mitwirkungsbereit ("Trittbrettfahrer"), ist zur Vermeidung von negativen Präzedenzfällen zu überprüfen, ob und auf welche Weise die Planung weitergeführt werden kann.
- > **Sonderfall:** Planverfahren, die eine städtebauliche Ordnung zum Ziel haben und dazu voll bebaute Gebiete mit zahlreichen Einzeleigentümern überplanen.
- > Um die Umsetzbarkeit zu sichern und ungewollte Härtefälle zu vermeiden, können einzelne Planungsbegünstigte nach fachlicher Einschätzung der Gemeinde und mit GV-Beschluss von den Verpflichtungen zur Kostenbeteiligung an der Herstellung der sozialen Infrastruktur befreit werden.

Voraussetzung ist, dass entsprechend der Richtlinie weniger als 75 m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau oder 130 m² Wohnfläche in Einfamilienhaus-/ Doppelhaus-/ Reihenhausgebieten für diese Planungsbegünstigten neu festgesetzt werden.

Planungsbedingte Bodenwertsteigerung

Die planungsbedingte Bodenwertsteigerung errechnet sich aus dem Vergleich des Grundstückswertes vor der Planung (Anfangswert) und dem Wert nach Abschluss der Planung abzüglich des Erschließungsaufwands (Endwert).

Anfangswert und Endwert werden durch die Gemeinde Am Mellensee ermittelt, evtl. dafür anfallende Kosten können auf die Planungsbegünstigten übertragen werden.

Die Anfangsqualitäten und vorläufigen Anfangswerte werden in einer Zustimmungserklärung (siehe MusterAnlage A) vor Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens festgelegt und von den Planungsbegünstigten bestätigt.

Die verbindliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgt zum Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags.

Planungsbedingte Bodenwertsteigerung

Auszüge aus der Erläuterung und Begründung zur Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung / Potsdamer Baulandmodell (Kapitel 4.2):

Zur Ermittlung der durch das Bauleitplanverfahren verursachten planungsbedingten Bodenwertsteigerung wird die Differenz zwischen den örtlichen Bodenwerten vor der Veröffentlichung von Planungsabsichten der Gemeinde (Anfangswerte) und nach Abschluss des Verfahrens (Endwerte) betrachtet.

Anfangswerte werden für die vor Veröffentlichung bzw. Einleitung der Planung zulässigen Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der Nutzung) auf der Grundlage des Enteignungsentschädigungsrechtes ermittelt.

Die Endwerte werden "fiktiv" ermittelt, da dieser Berechnungsschritt aus Gründen der Rechtssicherheit zusammen mit der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags bereits vor dem Satzungsbeschluss durchgeführt wird. Endwerte werden zunächst für erschlossenes Bauland ermittelt. Wurde der öffentliche Erschließungsaufwand durch die Planungsbegünstigten getragen, müssen die hierfür anfallenden anrechenbaren Aufwendungen vom ermittelten Endwert in Abzug gebracht werden.

Zu unterscheiden sind in diesem Zusammenhang der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag. Der Qualitätsstichtag beschreibt den Zeitpunkt, zu dem die planungsrechtliche Eigenschaft einer Fläche festgehalten wird.

Planungsbedingte Bodenwertsteigerung

Auszüge aus der Erläuterung und Begründung zur Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung / Potsdamer Baulandmodell (Kapitel 4.2):

Für den Anfangswert ist dies die Veröffentlichung der Planungsabsichten der Gemeinde, in der Regel der Tag vor Einleitungsbeschluss des Verfahrens. Für den Endwert gilt der Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des aufgestellten Bebauungsplans.

Der Wertermittlungstichtag beschreibt den gemeinsamen Zeitpunkt, zu dem die Bodenwerte der für die beiden Qualitätsstichtage ermittelten Flächenqualitäten bestimmt werden, in der Regel den Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrages.

Über das Gesamtgebiet betrachtet tritt dabei in Summe eine Steigerung des Bodenwerts auf, Teile des Plangebiets können jedoch auch Wertverluste erleiden (z.B., wenn Bauerwartungsland als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird). Die planungsbedingte Wertveränderung wird für jede in sich homogene Teilfläche (z.B. nach Eigentümerschaft, bestehendem Planungsrecht, künftiger Nutzung) im Plangebiet konkret nachvollzogen ("Flächenmosaik").

Die Zustimmungserklärung aller Planungsbegünstigten zu den jeweils ermittelten Anfangsqualitäten und vorläufigen Anfangswerten aller relevanten Flächen ist für die Herstellung gegenseitiger Planungssicherheit zum frühestmöglichen Zeitpunkt vor dem formalen Einleiten des Planverfahrens einzuholen.

Planungsbedingte Bodenwertsteigerung

Auszüge aus der Erläuterung und Begründung zur Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung / Potsdamer Baulandmodell (Kapitel 4.2):

Es liegt im Interesse vieler Planungsbegünstigter, bereits frühzeitig im Verfahren einen Überblick über die aus der Anwendung der vorliegenden Richtlinie resultierenden Verpflichtungen zu erhalten. Auf Wunsch kann daher auf Grundlage eines hinreichend belastbaren Planentwurfs eine "vorläufige Angemessenheitsberechnung" erstellt werden.

Hierfür werden vorläufige Endwerte für das Vorhaben abgeschätzt sowie mittlere Kostenannahmen für umweltbezogene Kompensationsleistungen und Erschließungskosten herangezogen. Diese vorläufigen Kostenannahmen werden spätestens in der Angemessenheitsberechnung des städtebaulichen Vertrags durch konkrete, aus der vorliegenden Planung resultierende Werte ersetzt.

Zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlung (Wertermittlungsstichtag) werden die vorläufigen Anfangswerte für die in der Zustimmungserklärung festgehaltenen Anfangsqualitäten auf konjunkturelle Veränderungen hin überprüft und gegebenenfalls als verbindliche Anfangswerte neu ermittelt. Ebenso werden die verbindlichen Endwerte unter Annahme der fiktiven Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans bestimmt. Aus der Differenz der Bodenwerte wird dann (unter Berücksichtigung etwaiger Erschließungsaufwendungen) die planungsbedingte Bodenwertsteigerung berechnet.

Planungsbedingte Bodenwertsteigerung

Auszüge aus der Erläuterung und Begründung zur Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung / Potsdamer Baulandmodell (Kapitel 4.2):

Im Regelfall erfolgt die Ermittlung von Anfangswerten und Endwerten aller durch verbindliche Bauleitplanung überplanten Flächen durch eine/n öffentlich bestellte/n und vereidigte/n Sachverständige/n für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dabei anfallende besondere Kosten für Gutachten o. ä. können auf die Planungsbegünstigten übertragen werden, finden dann jedoch als planungsbedingte Kosten Berücksichtigung in der Angemessenheitsprüfung.

Planungsbedingte Bodenwertsteigerung

Für den Anfangswert ist dies die Veröffentlichung der Planungsabsichten der Gemeinde, in der Regel der Tag vor Einleitungsbeschluss des Verfahrens.

18.11.2019 Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee"

21.12.2019 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Bodenrichtwert-Online > > > <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/brw.htm>

31.12.2019 > > > welcher Stichtag für Bodenrichtwert "Bauland" ist zu wählen?

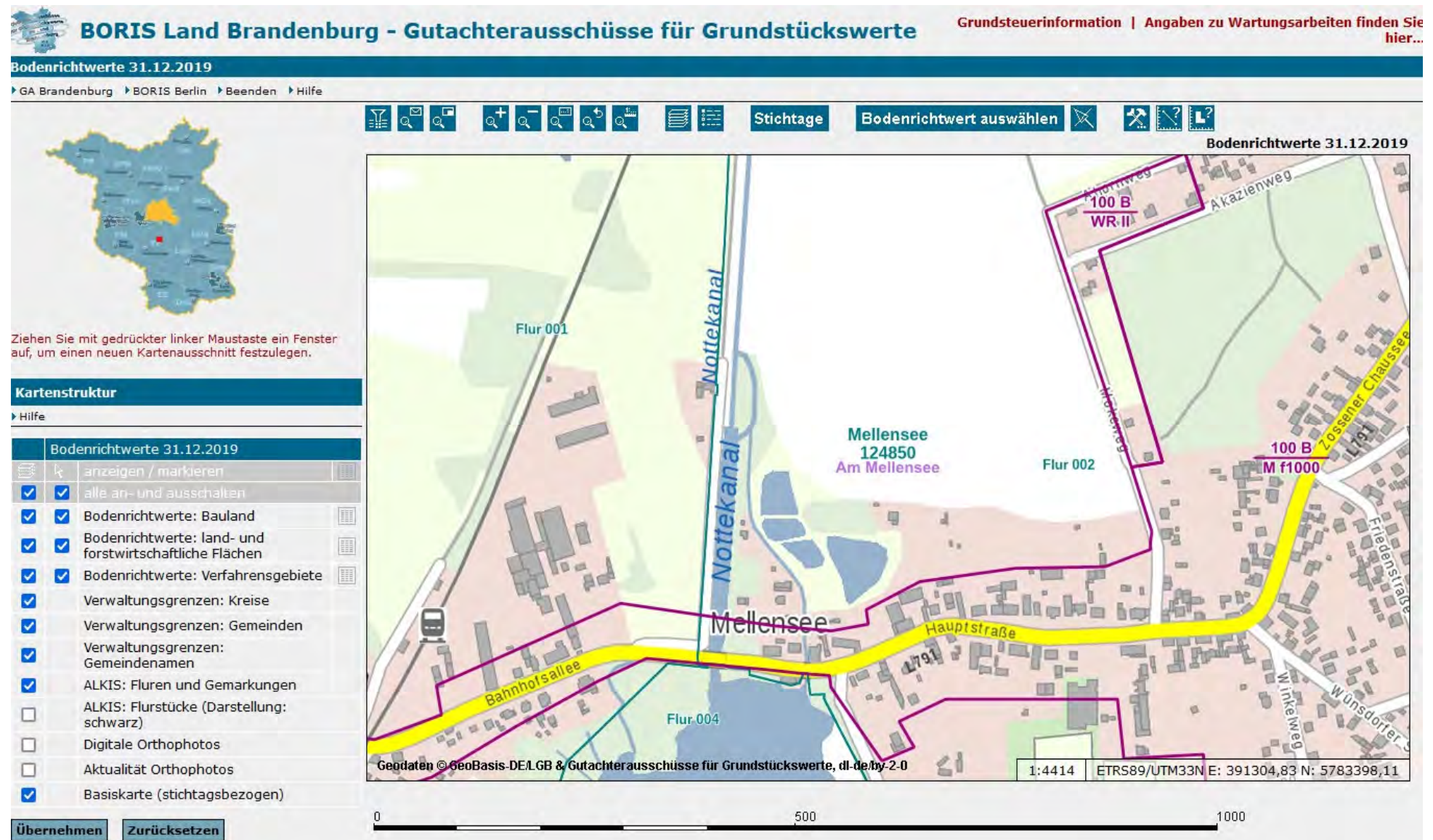
Landkreis Teltow-Fläming

Gemeinde Am Mellensee, Ortsteil Mellensee, Bahnhofsallee

Bodenrichtwert 100 B / Wertbeeinflussende Merkmale M f1000

- > Bodenrichtwert: 100 Euro / Quadratmeter
- > Entwicklungszustand: "B" baureifes Land (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei)
- > Art der Nutzung: "M" gemischte Baufläche
- > Grundstücksfläche: "f" 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche

Planungsbedingte Bodenwertsteigerung



Planungsbedingte Bodenwertsteigerung

Darstellung der Bodenwertsteigerung zum 01.01.2022



Planungsbedingte Bodenwertsteigerung

Aus E-Mail der LHP vom 24.08.2022

Frage AM: Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung / Angemessenheitsprüfung: anzurechnende planungsbedingte Kosten (Planungskosten, öffentl. Grünanlagen, umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen, sonstige Inhalte)

Antwort LHP: Ganz am Anfang der Berechnung zum Baulandmodell steht die Ermittlung des Anfangswertes nach RL und die Ermittlung des (vorläufigen) Endwertes nach RL. Hier wird auch das Thema Erschließung relevant.

Beispiel: Die Fläche ist vor Planungsbeginn FNP Wald mit einem Wert (Anfangswert nach RL) von 3 EUR / m². Nach der Planung würde der Wert im erschlossenen Zustand bei 170 EUR / m² liegen.

Aufgrund langjähriger Erfahrungen der LHP liegen die Kosten der öffentlichen Erschließung bei durchschnittlich 45 EUR / m².

Der Endwert nach RL liegt also bei 125 EUR/qm ($170 - 45 = 125$). Also liegt die Wertsteigerung, die die Fläche durch die Planung erfährt bei 122 EUR / m² (Differenz zwischen 3 und 125 EUR / m²).

Der Endwert sowie die Erschließungskosten sind zu Beginn des BP-Verfahrens natürlich noch Schätzungen bzw. Annahmen. Sie werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert und entsprechend angepasst.

Die Erläuterung des Endwertes nach RL ist auch die Erklärung, wann und wo die Erschließungskosten in die Berechnung einfließt. Nämlich eben nicht in die Angemessenheitsrechnung am Ende.

Als Erschließungskosten wird der Anteil der Erschließungskosten anerkannt, der die öffentliche Erschließung betrifft. Beispiel: eine Privatstraße wird nicht anerkannt, ebenso wie Telekommunikationsanschlüsse oder der "private" Teil der Wasser- und Abwasserentsorgung und Hausanschlüsse.