

Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB unter Berücksichtigung sozial verträglicher Baulandentwicklung

- Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Nuthe-Urstromtal –

Präambel

Durch die kommunale Bauleitplanung wird im Regelfall neues Baurecht geschaffen, durch das eine erhebliche Bodenwertsteigerung einhergeht. Dieser Wertsteigerung stehen Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Dazu gehören Planungskosten, Erschließungskosten, umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssten viele dieser 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 vorbenannten Regel nur dort, wo sie im Gesetz – beispielsweise im Erschließungsbeitragsrecht des BauGB oder im Straßenausbaubeitragsrecht des KAG – vorgesehen sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB besteht u.a. die Aufgabe der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Nach § 11 BauGB und den ergänzenden Vorschriften des öffentlichen Rechts und des Zivilrechts darf die Gemeinde städtebauliche Verträge im Rahmen der vorbenannten Rechtsvorschriften schließen, um den Eigentümer an Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch sein Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entstehen und damit die Kommune zu entlasten.

Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Erschließungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Instrumente entwickelt, die eine Beteiligung des Grundstückseigentümers an den Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen. Teilweise werden diese Instrumente zur Übertragung einiger der benannten Kosten (z.B. Planungskosten, Erschließungskosten) bereits seit Jahren von der Gemeinde Nuthe-Urstromtal angewendet.

Bisher wird die Möglichkeit, die Grundstückseigentümer auch an den sozialen Folgekosten der Baulandentwicklung zu beteiligen, nicht angewendet. Durch die Baulandentwicklung entsteht die Notwendigkeit, zusätzliche Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen bereit zu stellen. An den dadurch entstehenden Kosten sollen die Grundstückseigentümer in angemessener Weise beteiligt werden.

Im Gegensatz zu anderen kommunalen Baulandmodellen, strebt die Gemeinde Nuthe-Urstromtal gegenwärtig keine Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen an, da ein massiver Engpass an (bezahlbarem) Wohnraum in Nuthe-Urstromtal noch nicht zu erkennen ist.

§ 1 Allgemeine Grundsätze

- (1) Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB sowie nach §§13, 13a und 13b BauGB) oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ermöglicht wird.
- (2) Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer. Die Planungsbegünstigten werden im Folgenden nicht nur als Grundstückseigentümer, sondern auch als Bauherrn oder Vertragspartner der Gemeinde Nuthe-Urstromtal bezeichnet.

§ 2 Vorhaben außerhalb der Richtlinie

Die Richtlinie findet keine Anwendung

- (1) bei Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also durch eine Genehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB, soweit nicht der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur Ausräumung beeinträchtigter öffentlicher Belange notwendig ist,
- (2) bei Bebauungsplanverfahren, die keine über den Bestand hinausgehenden Bau-rechte begründen oder für Vorhaben in Gebieten mit bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen oder wenn und soweit im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie Genehmigungsansprüche nach § 33 BauGB bestehen; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- (3) bei Bebauungsplanverfahren, bei denen das Erfordernis der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes insbesondere zur Beseitigung städtebaulicher Missstände insbesondere bei heterogener Struktur der Grundstückseigentümer wesentlich das wirtschaftliche Interesse der Planungsbegünstigten überwiegt und dies mit dem Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung oder Änderung des Bauleitplans (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) oder im Nachgang bei weiteren Verfahrensschritten von der Gemeindevertretersitzung beschlossen wird; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- (4) bei Bebauungsplänen oder Teilen von Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereich ein Umlegungsverfahren nach BauGB durchgeführt wird.

§ 3 Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren

- (1) Die Richtlinienanwendung wird in einem zeitlich koordinierten Verfahren in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Voraussetzung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist die Unterzeichnung eines vorläufigen Städtebaulichen Vertrags (Zustimmungserklärung, siehe Anlage A) durch den Planbegünstigten.

- (2) In dem vorläufigen Städtebaulichen Vertrag werden zwischen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und dem Planungsbegünstigten die grundlegenden Rahmendaten des Vorhabens vereinbart. Dies beinhaltet (mindestens) folgende Punkte:
- Die allgemeinen Ziele des Planungsverfahrens mit einer ersten Schätzung der voraussichtlichen Anzahl der geplanten Wohneinheiten, sofern es sich um einen Bebauungsplan zur Wohnbaulandentwicklung handelt.
 - Der sich aus den Zielen des Planungsverfahrens ergebende voraussichtliche Platzbedarf in sozialen Folgeeinrichtungen entsprechend § 6 dieser Richtlinie.
 - Den Anfangswert entsprechend § 8.3 dieser Richtlinie.
 - Den voraussichtlichen Endwert entsprechend § 8.4 dieser Richtlinie.
 - Die Zahlungsmodalitäten entsprechend § 9 dieser Richtlinie, soweit dies der Planungsbegünstigte bereits festlegen will.
- (3) Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan ist vor dem Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung vom Vorhabenträger zu unterzeichnen. Die Unterschrift des Hauptverwaltungsbeamten der Gemeinde Nuthe-Urstromtal erfolgt nach dem Beschluss der Gemeindevertretung über den Städtebaulichen Vertrag. Wird der Städtebauliche Vertrag nicht unterzeichnet, wird der Gemeindevertretung empfohlen, den Abwägungsbeschluss nicht zu fassen.
- (4) Dem Städtebaulichen Vertrag ist eine Angemessenheitsberechnung als Anlage B beizufügen.

§ 4 Pflichtige Kostenübernahmen

- (1) Bei Bauleitplanverfahren, die überwiegend im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, ist grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich die Übernahme der externen Kosten für Planung und etwaige Gutachten zu vereinbaren.
- (2) Zwischen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und den Planungsbegünstigten wird ein Erschließungsvertrag über die für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung der dazu erforderlicher Grundstücke an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal abgeschlossen. Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal trägt nach Maßgabe der bundesgesetzlichen Regelungen im Regelfall keine Kosten für die Erschließung des Plangebietes. Der Erschließungsvertrag kann Bestandteil des abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages sein.
- (3) Sofern der Bebauungsplan aus dem konkreten planerischen Konzept und dem jeweils begründeten Bedarf heraus öffentliche Grünflächen oder öffentliche Spielplätze festsetzt, trägt der Planbegünstigte die Kosten für die Herstellung, die Anwuchs- und Entwicklungspflege sowie die kosten- und lastenfreie Übertragung der hergestellten Flächen an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

- (4) Die umweltbezogenen Verpflichtungen (insbesondere Arten- und Biotopschutz, Eingriffsreglung, Waldumwandlung), die entsprechend des Bebauungsplans mit Umweltbericht und zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Plans notwendig sind, werden nach den Bestimmungen des § 1a BauGB und den einschlägigen fachrechtlichen Umweltvorschriften realisiert. Die Kosten tragen die Planungsbegünstigten.
- (5) Die Kosten nach den Abs. 1 – 4 werden pauschaliert und in der Angemessenheitsprüfung gem. §§ 8 ff berücksichtigt.

§ 5 Soziale Folgekosten

- (1) Die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen ist nur bei Vorhaben anzuwenden, die Wohnungsbau ermöglichen.
- (2) Die Richtlinie sieht die Übertragung der vom Vorhaben bedingten Kosten für die Errichtung oder die Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen auf die Planungsbegünstigten vor. Nicht Gegenstand der Richtlinie sind Folgekosten wie Betriebskosten oder Personalkosten.
- (3) Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen. Weiterführende Schulen werden nicht betrachtet.
- (4) Vorhaben, die Wohnungsbau nur für Bevölkerungsgruppen realisieren, die keinen Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen generieren, können von der Anwendung dieser Regelung ausgenommen werden, sofern der spezifische Nutzungszweck dauerhaft gesichert wird. Über die Ausnahme von den Regelungen dieser Richtlinie wird nur auf begründeten Antrag durch Beschluss der Gemeindevertretung entschieden.

§ 6 Berechnung des Platzbedarfs durch die Baulandentwicklung

- (1) Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens.
- (2) Dazu wird zunächst die potentielle zukünftige Anzahl von Wohneinheiten im Vorhabengebiet ermittelt. Bei der Überplanung von Bestandsgebieten sind im Anwendungsbereich dieser Richtlinie die potentielle zukünftige Anzahl der durch den Bebauungsplan neu zugelassenen Wohneinheiten im Vorhabengebiet zu ermitteln.
- (3) Anschließend erfolgt die Berechnung der zukünftigen Bewohner/innen durch Multiplikation der ermittelten Wohneinheiten mit 3,2 bei Geschosswohnungen bzw. mit 2,8 bei Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften/Reihenhäusern. Im letzten Bearbeitungsschritt wird von der ermittelten zukünftigen Anzahl der Bewohner/innen der Prozentsatz berechnet, der für die sozialen Folgeeinrichtungen Kita und Grundschule relevant ist. Die vorliegende Richtlinie geht von einem Anteil von 1% je Altersjahrgang aus. Daraus ergibt sich dann die

Anzahl der aus dem Vorhaben resultierenden zusätzlichen Plätze in den sozialen Infrastruktureinrichtungen.

- (4) Zur Ermittlung des Bedarfs an neu zu errichtenden Plätzen sind die vorhandenen freien Plätze und die prognostizierte Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu berücksichtigen.

§ 7 Beteiligung an den sozialen Folgekosten

- (1) In der Regel werden die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur durch Zahlung eines pauschalen Finanzierungsbeitrags je herzustellenden Platz vom Planungsbegünstigten abgelöst.
- (2) Die Planungsbegünstigten können alternativ die zusätzlich benötigten Plätze durch Errichtung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung in fachlicher Abstimmung mit der Gemeinde Nuthe-Urstromtal selbst schaffen oder die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze durch Dritte oder die Gemeinde Nuthe-Urstromtal tragen („Spitzabrechnung“).
- (3) Für zusätzlich benötigte Plätze in Grundschulen tragen die Planungsbegünstigten die Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze. Die Errichtung erfolgt durch die Gemeinde Nuthe-Urstromtal.
- (4) Die pauschalierten Kosten betragen für Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und in Grundschulen jeweils 43.700 € pro Platz.
- (5) Ein entsprechend der nachfolgenden Regelungen festgelegter Mindestanteil der durch die Planung erzielten Netto-Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten bleiben. Der Planungsbegünstigte übernimmt bis zu 45% der sozialen Folgekosten. Der Betrag darf nicht höher sein, als 20% seiner Netto-Bodenwertsteigerung.

§ 8 Angemessenheitsprüfung

§ 8.1 Allgemeiner Grundsätze

- (1) Die Grenze für die Vertragsfreiheit des Städtebaulichen Vertrages findet sich in § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB: Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen (sogenanntes Koppelungsverbot). Das Koppelungsverbot wird dann verletzt, wenn die vereinbarte Leistung erkennbar nicht mehr dem Vorhaben, sondern zum Beispiel weit überwiegend der Allgemeinheit dient.
- (2) Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle wirtschaftlichen Belastungen berücksichtigt, die dem Planungsbegünstigten durch die Regelungen dieser Richtlinie entstehen. Dazu zählen auch gegebenenfalls notwendige Leistungen wie weitere Grundstücksübertragungen (z.B. für Kindertagesbetreuungseinrichtungen). Bei Grundstücksübertragungen an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist grundsätzlich von einer kosten- und lastenfreien Übertragung auszugehen.

- (3) Die Angemessenheitsprüfung erfolgt bis zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und ist als Anlage B dem Vertrag beizufügen (vgl. § 3 Abs. 4).

§ 8.2 Angemessenheit

Bei der Beteiligung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten mindestens 20% der durch die Planung erzielten Netto-Bodenwertsteigerung verbleiben.
Die Netto-Bodenwertsteigerung wird anhand der Differenz des Anfangswertes und Endwertes abzüglich der Erschließungskosten berechnet.

§ 8.3 Anfangswert

- (1) Der Anfangswert im Sinne der Richtlinie ergibt sich in der Regel aus der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming zum Zeitpunkt vor Einleitung des Planungsverfahrens.
- (2) Im Ausnahmefall, wenn die Grundstücke im Bebauungsplangebiet wesentlich von den Grundstücken, die dem jeweiligen Bodenrichtwert zugrunde liegen, abweichen, wird der Anfangswert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Planungsverfahrens auf Antrag des Planungsbegünstigten bestimmt. Der Planungsbegünstigte hat die Kosten zu tragen.
- (3) Der Anfangswert wird in dem vorläufigen Städtebaulichen Vertrag (Zustimmungserklärung, siehe Anlage A) vor Beschluss der Einleitung des Bauleitplanverfahrens festgelegt und von dem Planbegünstigten bestätigt.

§ 8.4 Endwert

- (1) Als Endwert im Sinne dieser Richtlinie wird der Wert bezeichnet, der sich auf der Grundlage der Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) des fiktiv rechtskräftigen Bebauungsplanes als Baulandwert aus der zum Zeitpunkt unmittelbar vor bzw. während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 2-5 aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming ergibt. Werden in der aktuellen Bodenrichtwertkarte ein unterer und ein oberer Wert angegeben, gilt der obere Wert.
- (2) Der potentielle Endwert wird zwischen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und dem Planungsbegünstigten im Rahmen des vorläufigen Städtebaulichen Vertrags vor Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens vereinbart. Kommt eine Einigung nicht zustande, ist der Endwert durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung auf den Zeitpunkt vor Einleitung des Planungsverfahrens auf Antrag des Planungsbegünstigten zu bestimmen. Der Planungsbegünstigte hat die Kosten der Endwertermittlung zu tragen.

§ 8.5 Erschließungskosten

- (1) Diese Richtlinie geht von pauschalierten Erschließungskosten in Höhe von 103 €/qm (2022) aus. Diese pauschalierten Erschließungskosten gehen in die vorläufige Angemessenheitsberechnung ein, die Grundlage der Zustimmungserklärung ist, die vor Beginn des Planungsverfahrens zwischen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und dem Planungsbegünstigten vereinbart wird. Dies gilt nur, sofern durch das Vorhaben Neuerschließungsmaßnahmen erforderlich werden.
- (2) Die pauschalierten Erschließungskosten werden ab 2023 jährlich um 1,5 % erhöht. Es gilt das Kalenderjahr des Abschlusses der Zustimmungserklärung zu Beginn des Planungsverfahrens.
- (3) Sofern die tatsächlichen Erschließungskosten aufgrund von Besonderheiten im Einzelfall (z.B. die Notwendigkeit einer archäologischen Baubegleitung aus Gründen des Bodendenkmalschutzes oder Altlastenbeseitigung) oder durch unvorhersehbare Mehraufwendungen (z.B. Munitionsfunde) die pauschalierten Erschließungskosten um mehr als 20% übersteigen, kann der Vorhabenträger innerhalb von 12 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Überprüfung der Angemessenheitsberechnung und ggf. Anpassung der Zahlungsverpflichtungen fordern. Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal wird dann die nachgewiesenen Kosten zu 50% in der Angemessenheitsüberprüfung anrechnen. Die Übernahme der pflichtigen Kosten gem. § 4 bleibt unberührt.

§ 9 Regelungen zur Zahlungspflicht

- (1) Die Regelungen zu Höhe und Zeitpunkt der Zahlung sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages, der vor Planreife von Vorhaben (§ 33 BauGB) im künftigen Bebauungsplangebiet abzuschließen ist, d.h. in der Regel vor dem Abwägungsbeschluss durch die Gemeindevertretung.
- (2) Bei Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze durch die Planungsbegünstigten sind die Bedingungen für die Herstellungsverpflichtung im städtebaulichen Vertrag zu definieren. Erfolgt die Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze und die Übergabe der Einrichtung durch den Planungsbegünstigten an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal erst nach Planreife für Vorhaben im Bebauungsplangebiet, so ist für die Herstellungsverpflichtung bzw. alternativ die Kostenerstattung nach den Regelungen dieser Richtlinie durch den Planungsbegünstigten Sicherheit – insbesondere durch Bürgschaft – zu leisten.
- (3) Bei Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten sind im städtebaulichen Vertrag die Bedingungen festzulegen, nach deren Eintreten die Zahlungsverpflichtung besteht.
- (4) Der Planungsbegünstigte zahlt ein Drittel der Kosten innerhalb von 4 Wochen nach Unterschrift unter den Städtebaulichen Vertrag, spätestens jedoch bis zum Abwägungsbeschluss durch die Gemeindevertretung auf das Konto der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.
Ein weiteres Drittel ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder nach Verkauf von 1/3 der Baugrundstücke (bzw. 30% des Netto-Baulandes) zu zahlen.

Das letzte Drittel ist spätestens 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu zahlen oder wenn das Plangebiet veräußert wurde.

- (5) Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal vereinbart mit dem Vorhabenträger eine angemessene Regelung zur Sicherung der Ansprüche der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.
- (6) Die vom Planungsbegünstigten geleisteten Zahlungen werden von der Gemeinde Nuthe-Urstromtal als zweckgebundene Mittel auf einem Verwahrkonto gebucht.

§ 10 Verwendung der Kostenbeteiligung

- (1) Die Realisierung neuer Einrichtungen bzw. die Erweiterung vorhandener Einrichtungen soll im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erfolgen. Dazu wird im Regelfall ein Zeitraum von maximal 5 Jahren nach vollständiger Bezahlung der sozialen Folgekosten angenommen; davon abweichende Regelungen kann der städtebauliche Vertrag treffen.
- (2) Als Realisierung gilt die Nutzungsfreigabe durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal darf die Frist nach Abs. 1 um bis zu 2 Jahre verlängern, wenn innerhalb der Frist mit dem Bau der Folgeeinrichtung begonnen wurde. Näheres wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.
- (3) Sofern die Gemeinde Nuthe-Urstromtal die Realisierung nicht innerhalb der vorgenannten Frist gewährleisten kann, ist die Gemeinde Nuthe-Urstromtal zur Rückzahlung der zweckgebundenen Mittel an die Planungsbegünstigten verpflichtet. Eine Verzinsung der Mittel erfolgt nicht.

§ 11 Geltung

Diese Richtlinie gilt für alle Bauleitplanverfahren, die zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertretung über diese Richtlinie noch nicht abgeschlossen sind. Als abgeschlossen gelten die Verfahren, in denen die Gemeindevertretung einen Abwägungsbeschluss gefasst hat.

§ 12 In Kraft treten

Diese Richtlinie tritt mit Beschluss der Gemeindevertretung am in Kraft.

Anlagen

Anlage A - vorläufiger Städtebaulicher Vertrag mit Zustimmungserklärung
Anlage B - Angemessenheitsberechnung