

## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

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

### **- Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee-**

Präambel .....	1
§ 1 Allgemeine Grundsätze .....	2
§ 2 Vorhaben außerhalb der Richtlinie .....	2
§ 3 Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren .....	3
§ 4 Pflichtige Kostenübernahmen .....	4
§ 5 Soziale Folgekosten .....	4
§ 6 Berechnung des Platzbedarfs durch die Baulandentwicklung .....	5
§ 7 Beteiligung an den sozialen Folgekosten .....	5
§ 8 Angemessenheitsprüfung .....	6
§ 8.1 Allgemeiner Grundsätze .....	6
§ 8.2 Angemessenheit .....	6
§ 8.3 Anfangswert .....	7
§ 8.4 Endwert .....	7
§ 8.5 Erschließungskosten .....	7
§ 9 Regelungen zur Zahlungspflicht .....	8
§ 10 Verwendung der Kostenbeteiligung .....	8
§ 11 Geltung .....	9
§ 12 In Kraft treten .....	9
Anlage A Vorläufiger Städtebaulicher Vertrag mit Zustimmungserklärung .....	1
Anlage B Angemessenheitsberechnung .....	1

### **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

## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

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, um 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 Am Mellensee angewendet.

Die Möglichkeit, die Grundstückseigentümer auch an den sozialen Folgekosten der Baulandentwicklung zu beteiligen, wird bereits einzelfallbezogen angewendet. Durch die Baulandentwicklung entsteht die Notwendigkeit, zusätzliche Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen, soziale Einrichtungen, wie Begegnungsräumen, öffentlichen Spielplätze und Dienstleistungsräume oder weitere Verkehrsanbindungen (Rad-/Gehwege) bereit zu stellen. An den dadurch entstehenden Kosten sollen die Grundstückseigentümer weiterhin in angemessener Weise beteiligt werden. Die Richtlinie soll der Verwaltung einen auf alle Vorhabenträger gleiche, rechtssichere Grundlage bieten und den Grundstückseigentümer im Vorfeld eine Orientierung zu den Mindestanforderungen geben.

Die Gemeinde Am Mellensee strebt Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen an, da sich ein massiver Engpass an (bezahlbarem) Wohnraum in Am Mellensee in den kommenden Jahren abzeichnet.

### § 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, Vorhabensträger oder Vertragspartner der Gemeinde Am Mellensee 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 Baurechte begründen oder für Vorhaben in Gebieten mit bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen oder wenn und so weit 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 durch Beschluss der Gemeindevertretung als dem wirtschaftlichen Interesse der Planungsbegünstigten überwiegend anerkannt wird (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB); 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 Am Mellensee 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 Am Mellensee 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 Am Mellensee und den Planungsbegünstigten wird ein Erschließungsvertrag über die für die Gemeinde Am Mellensee unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung der dazu erforderlichen Grundstücke an die Gemeinde Am Mellensee abgeschlossen. Die Gemeinde Am Mellensee trägt nach Maßgabe der bundesgesetzlichen Regelungen im Regelfall keine Kosten für die Erschließung des Plangebietes. Der Erschließungsvertrag soll 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 Am Mellensee.

(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 Schaffung von Wohnraum 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. Weiterhin finden Begegnungs- und medizinische sowie Versorgungseinrichtungen und die Anbindung an Straßen-, Rad- und Gehwegenetz der Gemeinde Beachtung.

(4) Vorhaben, die Wohnungsbau nur für Bevölkerungsgruppen realisieren, die keinen Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen generieren, müssen diesen spezifischen Nutzungszweck dauerhaft sichern.

(5) Über die Ausnahme von den Regelungen dieser Richtlinie wird nur auf begründeten Antrag durch Beschluss in namentlicher Abstimmung der Gemeindevertretung **entschieden**.

**Kommentiert [JK1]:** Ich habe Bedenken, dass dies zulässig sein sollte. Mehrheit ist Mehrheit

## § 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 (siehe Anlage B).

(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 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 Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen. Für den Bedarf werden an

- Kita- und Grundschulplätzen 100%,
- Krippenplätzen 80%,
- Hortplätzen 70%,
- medizinischer Versorgungsplätzen **75** %,
- Plätzen in anderen sozialen Infrastruktureinrichtungen 30%

**Kommentiert [JK2]:** Was soll das sein, wie wird das evaluiert? Wie sollte die Gemeindeverwaltung dies umsetzen?

der ermittelten Bewohner/innen berücksichtigt.

(4) Zur Ermittlung des Bedarfs an neu zu errichtenden Plätzen sind die vorhandenen freien Plätze und die prognostizierte Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Am Mellensee zu berücksichtigen. Dieses ist im Rahmen der Angemessenheitsberechnung zu dokumentieren. Dabei wird von 3 Jahren bis zur Umsetzung des Bauvorhabens ausgegangen.

(5) Sollte die potenzielle zukünftige Anzahl von Wohneinheiten im Verlaufe des Verfahrens verändert werden, so ist die Berechnung der benötigten Plätze verbindlich zu korrigieren und wird zum Gegenstand im Städtebaulichen Vertrag.

## § 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.

## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

(2) Die Planungsbegünstigten können alternativ 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“). Der Zeitpunkt der Errichtung und Übergabe ist im städtebaulichen Vertrag so zu vereinbaren, dass die Nutzung ab Bezug des geschaffenen Wohnraumes nutzbar ist.

(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 Am Mellensee.

(4) Die pauschalierten Kosten betragen für Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und in Grundschulen jeweils 43.700 € (Stand 2023) pro Platz.

**Kommentiert [JK3]:** Höhe muss von der Bauverwaltung geprüft werden.

(5) Die pauschalierten Kosten für Plätze in Gemeinschaftseinrichtungen und für Dienstleistungseinrichtungen zur medizinischen Versorgung werden auf 2.000 € festgesetzt.

**Kommentiert [JK4]:** Kann der Betrag pauschal angesetzt werden? Vermutlich bleibt nach Kita etc. soviel nie übrig. Mehr als Auffangnetz gedacht.

(6) 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 75% der sozialen Folgekosten.

## § 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 Am Mellensee 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.

**Kommentiert [JK5]:** Üblich scheinen nach einer Websuche 1/3 des Bruttowertzuwachses zu sein. Nauen hat eine Kappungsgrenze von 20 €/qm Netto-Bauland festgesetzt, darüber liegt die Begrenzung bei 70 % je €

## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

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 vor Einleitung des Planungsverfahrens, mithin dem Tag der Festlegung des Anfangswertes, 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 Am Mellensee 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 Am Mellensee und dem Planungsbegünstigten vereinbart wird. Dies gilt nur, sofern durch das Vorhaben Neuerschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

(2) Die pauschalierten Erschließungskosten werden jährlich evaluiert. 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

**Kommentiert [JK6]:** Nur für öffentliche Straßen? Dann muss das noch rein.

**Kommentiert [JK7]:** zu hoch?!?! muss rechnerisch belegt sein. Bsp: Ackerland ca. 1€/qm, Bauland 170€/qm abzüglich (103+4+3), verbleiben 59€/qm abzüglich 20% Verbleib, Zugriff auf ca. 47€/qm Bauland (abzüglich Straßen, Grün...)

## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

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 Am Mellensee 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 sowie möglicher Verzugszinsen 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.
- (3) Erfolgt die Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze und die Übergabe der Einrichtung durch den Planungsbegünstigten an die Gemeinde Am Mellensee 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.
- (4) Bei Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten sind im städtebaulichen Vertrag die Bedingungen festzulegen, nach deren Eintreten die Zahlungsverpflichtung besteht.
- (5) Der Planungsbegünstigte zahlt die Hälfte 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 Am Mellensee. Die zweite Hälfte ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder nach Verkauf von 1/3 der Baugrundstücke (bzw. 30% des Netto-Baulandes) zu zahlen.
- (6) Wird das Plangebiet veräußert, gehen die Rechte und Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag auf den neuen Eigentümer unverändert über.
- (7) Die Gemeinde Am Mellensee vereinbart mit dem Vorhabenträger eine angemessene Regelung zur Sicherung der Ansprüche der Gemeinde Am Mellensee (z.B. Sicherheitsleistung, Bankbürgschaft, Grundschuld).
- (8) Die vom Planungsbegünstigten geleisteten Zahlungen werden von der Gemeinde Am Mellensee 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

**Kommentiert [JK8]:** Ist bei uns doch in einer Sitzung, allerdings sollte das geändert werden, denn sonst haben wir zwar die Nutzung als Bauland beschlossen, aber was, wenn der städtebauliche Vertrag dann nicht notariell beglaubigt wird. Wir beschließen ja "nur" den vorverhandelten Entwurf des städtebaulichen Vertrages ohne Rechtswirkung!!!



## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

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 Am Mellensee 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 Am Mellensee die Realisierung nicht innerhalb der vorgenannten Frist gewährleisten kann, ist die Gemeinde Am Mellensee 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

Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

**Anlage A Vorläufiger Städtebaulicher Vertrag mit  
Zustimmungserklärung**

zur

- Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee –

Zwischen der

Gemeinde Am Mellensee

vertreten durch den Bürgermeister XXXX

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und dem Planungsbegünstigten

- nachfolgend „Planungsbegünstigter“ genannt

wird gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgender vorläufiger Vertrag  
geschlossen:

## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

### Präambel

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 Planungsbegünstigten an Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch sein Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entstehen und damit die Kommune zu entlasten.

Durch die Baulandentwicklung in der Gemeinde Am Mellensee entsteht die Notwendigkeit, zusätzliche Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen, soziale Einrichtungen, wie Begegnungsstätten, öffentliche Spielplätze und Dienstleistungsräume sowie weitere Verkehrsanbindungen (Rad-/Gehwege) bereit zu stellen. An den dadurch entstehenden Kosten sollen die Planungsbegünstigten in angemessener Weise beteiligt werden.

### § 1

#### Plangebiet

Der Planungsbegünstigte beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil ..... Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. .... „.....“ soll von der Gemeindevertretung am ..... gefasst werden.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke..... Das Plangebiet hat eine Größe von .... ha.

### § 2

#### Ziele des Planungsverfahrens

- (1) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt der Planungsbegünstigte ... Baugrundstücke im Plangebiet zu entwickeln.
- (2) Die wesentlichen Planungsziele sind die Entwicklung von Wohngrundstücken für .... (EFH, DH, RH, MFH) und die Sicherung der notwendigen Flächen für die Verkehrs- und medientechnische Erschließung.

### § 3

#### Voraussichtlicher Platzbedarf in sozialen Folgeeinrichtungen

- (1) Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens.
- (2) Entsprechend der geplanten Baugrundstücke gemäß § 2 dieses Vertrages wird ein voraussichtlicher Platzbedarf von
  - ..... Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen
  - ..... Plätzen in sonstigen sozialen Einrichtungen
  - ..... Plätzen zur medizinischen Versorgungermittelt.

### § 4

#### Anfangswert

- (1) Der Anfangswert im Sinne der Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee ergibt sich aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming zum Zeitpunkt der Einleitung des Planungsverfahrens.
- (2) Der Anfangswert wird mit Stand 01.01.20xx der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming für das Planungsgebiet ..... mit ..... € festgesetzt.

### § 5

#### Voraussichtlicher Endwert

- (1) Als voraussichtlicher Endwert im Sinne der Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee wird der Wert im vorläufigen Städtebaulichen Vertrag angenommen, der sich zum Zeitpunkt der Einleitung des Planungsverfahrens aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming als Baulandwert für das Plangebiet ergibt.
- (2) Der voraussichtliche Endwert wird mit Stand 01.01.20xx der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Teltow-Fläming für das Planungsgebiet ..... mit ..... € festgesetzt.

## § 6

### 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.

## § 7

### 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) Die für den Vorläufigen Städtebaulichen Vertrag ermittelten voraussichtlichen sozialen Folgekosten ergeben sich aus der Ziffer 4 der Anlage B.
- (3) Es wird folgende Regelung zur Zahlung der sozialen Folgekosten vereinbart:
  - Die Hälfte der Kosten innerhalb von 4 Wochen nach Unterschrift unter den abschließenden Städtebaulichen Vertrag, spätestens jedoch bis zum Abwägungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
  - Die Hälfte spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder nach Verkauf von 1/3 der Baugrundstücke (bzw. 30% des Netto-Baulandes)

## § 8

### Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen der Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben.

## § 9

### Kündigung und Anpassung

## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.
- (2) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Gemeinde die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist. Der Vorhabenträger oder die Gemeinde hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

### § 10

#### Schlussbestimmungen

- (1) Es bestehen keine mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle nach diesem Vertrag unter den Vertragspartnern abzugebenden Erklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch die Vereinbarung, von der Schriftformerfordernis abweichen zu wollen, bedarf ihrerseits der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder ganz oder teilweise gegen gültiges Recht verstoßen, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Vielmehr gilt in diesen Fällen eine Bestimmung als vereinbart, welche dem Vertragszweck bestmöglich dient; die beteiligten Parteien vereinbaren hierzu, dass unter gebührender Beachtung der wechselseitigen Interessen die unwirksame Bestimmung oder die Lücke durch eine angemessene Ersatzregelung ersetzt oder ergänzt wird.
- (3) Der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Am Mellensee.

### § 11

#### Zustimmungserklärung

- (1) Mit der Unterschrift durch den Planbegünstigten und der Gemeinde wird dem vorläufigen Städtebaulichen Vertrag zugestimmt.
- (2) Mit der Unterschrift durch den Planbegünstigten und der Gemeinde wird dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages entsprechend der Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens unmittelbar vor bzw. während der Öffentlichkeits- und

Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 bzw. § 4a Abs. 2-5 BauGB zugestimmt.

- (3) Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt, wovon jeweils die Beteiligten eine Abschrift erhalten.

Am Mellensee, .....

Am Mellensee, .....

.....

.....

XXXXX

Bürgermeister

Gemeinde Am Mellensee

Am Mellensee, .....

.....

XXXXX

Stellv. Bürgermeister in

Gemeinde Am Mellensee

## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

### Anlage B Angemessenheitsberechnung

1. Grunddaten zur Berechnung des Bedarfs					
	Plangebiet				
Gesamtgröße		0	m²		
öffentliche Verkehrsfläche		0	m²		
öffentliche Grünfläche, Spielplätze, etc.		0	m²		
	Bauland	0	m²		
geplante Wohneinheiten					
Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser		0	WE		
MFH (Geschosswohnungen)		0	WE		
Summe		0	WE		
potentielle Bewohnerzahlen					
		Wohneinheiten (WE)	Bewohner pro WE		
Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser		0	2,8	0	
MFH (Geschosswohnungen)		0	3,2	0	
	Summe			0	
Berechnung Platzbedarf Kita, Hort und Grundschule					
potentielle Kinderzahl:		12%	(jeder Jahrgang wird mit 1% angenommen)		Berechnungstag + 3 Jahre Die freien Plätze ergeben sich aus der Entwicklungsprognose der Gemeinde.
		davon			
Krippe (0-3 Jahre)		3%	0	freie Plätze Krippe	0
Kita (3-6 Jahre)		3%	0	freie Plätze Kita	0
Hort (6-10 Jahre)		4%	0	freie Plätze Hort	0
Grundschule (6-12 Jahre)		6%	0	freie Plätze Grundschule	0



## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

Summe (Betreuungsplätze werden benötigt)			0		
Kosten Platzbedarf Kita, Hort und Grundschule					
Einrichtung	potentielle Kinderzahl	Versorgungs- quote	Platzbedarf		Kosten
					43.700 €
Krippe	0	80%		0	0,00 €
Kita	0	100%		0	0,00 €
Hort	0	70%		0	0,00 €
Grundschule	0	100%		0	0,00 €
	nur Kindertagesbetreuung		Summe 1	0	0,00 €
	gesamt (mit Grundschulen)		Summe 2	0	0,00 €
Berechnung Platzbedarf weitere soziale Infrastruktur					
potentielle Einwohnerzahl:		42%	(jeder Jahrgang wird mit 1% angenommen)		
		davon			
Jugendliche (13-18 Jahre)		6%	0		
Senioren (65-100 Jahre)		36%	0		
Summe (Plätze werden benötigt)			0		
Kosten Platzbedarf weitere soziale Infrastruktur					
Altersgruppe	potentielle Einwohnerzahl	Versorgungs- quote	Platzbedarf		Kosten
					2.000 €
Jugendliche (13-18 Jahre)	0	30%		0	0,00 €
Senioren (65-100 Jahre)	0	30%		0	0,00 €
	gesamt			0	0,00 €
Berechnung Platzbedarf medizinische Versorgung					
potentielle Einwohnerzahl:		100%	(jeder Jahrgang wird mit 1% angenommen)		
		0			
Kosten Platzbedarf medizinische Versorgung					

Anlage B zur Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

– Angemessenheitsberechnung –

Seite 2

## Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

Altersgruppe		potentielle Einwohnerzahl		Versorgungs- quote	Platzbedarf		Kosten
							2.000 €
alle		0		75%		0	0,00 €
<b>2. Berechnung der zu erwartenden Bodenwertsteigerung</b>							
Bodenrichtwerte des Plangebietes							
Anfangswert (Plangebiet)		0,00 €	m²		0,00 €		
Endwert (Bauland)		0,00 €	m²		0,00 €		
Ergibt eine Brutto-Wertsteigerung von:		0,00 €	m²		0,00 €		
Abzüglich:							
		pauschal					
Erschließungskosten		103 €	/m² Bauland		0,00 €		
Planungskosten		4 €	/m² Plangebiet		0,00 €		
Umweltmaßnahmen		3 €	/m² Plangebiet		0,00 €		
				ergibt insgesamt	0,00 €		
Netto-Bodenwert Steigerung		0,00 €					
		entspricht	0,00 €	/m² Bauland			
<b>3. Berechnung der Folgekosten</b>							
75% der Folgekosten trägt der Planungsbegünstigte. Der Betrag darf nicht höher als 20% der Netto-Bodenwertsteigerung sein.							
errechnete soziale Folgekosten		0,00 €					
		davon 75%	0,00 €				

## Anlage B zur Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

– Angemessenheitsberechnung –

Folgekostenrichtlinie der Gemeinde Am Mellensee

zu erwartende Netto-Bodenwert Steigerung		0,00 €					
	davon 20%	0,00 €					
Gegenüberstellung	0,00 €	<	0,00 €				
	75%		20% der Netto-Bodenwert steigerung				
	der sozialen						
	Folgekosten						
4. zu zahlende soziale Folgekosten			0,00 €				