

Präambel

Durch die kommunale Bauleitplanung können neue Baurechte geschaffen werden, mit denen erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen können. Dieser Wertsteigerung stehen Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Dazu gehören Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen und für die soziale Infrastruktur. Während die Bodenwertsteigerung in der Regel allein den Planungsbegünstigten (in der Regel den Grundstückseigentümern) zu Gute kommt, müssen viele dieser Kosten von der Allgemeinheit getragen werden. Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) besteht die Aufgabe der Bauleitplanung u.a. darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus wird das Ziel abgeleitet, die bei der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerecht“ zwischen dem Planungsbegünstigten und der Allgemeinheit zu verteilen.

Nach § 11 BauGB darf die Gemeinde städtebauliche Verträge schließen, um den Eigentümer von planbetroffenen Grundstücken an Kosten und Lasten der Gemeinde zu beteiligen, die ihr durch städtebauliche Maßnahmen entstehen. Mit städtebaulichen Verträgen nach §§ 11 f. BauGB stehen der Gemeinde Instrumente zur Verfügung, die unter Beachtung der planbedingten Bodenwertsteigerung eine Beteiligung der Grundstückseigentümer 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 Stadt Werder (Havel) angewendet. Von der Möglichkeit, die Grundstückseigentümer auch an den sozialen Folgekosten der Baulandentwicklung zu beteiligen, wurde bisher nicht Gebrauch gemacht.

In der Stadt Werder (Havel) herrschen ein hoher Zuwanderungsdruck aus Berlin und Potsdam und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, so dass ein Bedarf nach neuen Wohnbauflächen besteht. Deshalb wird Bauland für die wohnliche Nutzung entwickelt. Daraus erwächst auch die Notwendigkeit, die soziale Infrastruktur weiter zu entwickeln und Bildungseinrichtungen zu schaffen, insbesondere müssen zusätzliche Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen bereitgestellt werden. An den Kosten für diese Maßnahmen sollen die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Nutzungsrechte für den Wohnungsbau erstmalig entstehen oder bestehende Möglichkeiten vergrößert werden, künftig in angemessener Weise beteiligt werden.

Im INSEK der Stadt wurde darüber hinaus ein Bedarf an günstigen Mietwohnungen ermittelt. Es ist die städtebaupolitische Absicht der Stadt Werder (Havel), auch preisgünstigen Wohnraum für Bedürftige zur Verfügung zu stellen. Mit der vorliegenden Richtlinie soll ein Anreiz zur Schaffung günstigen Wohnraums bei privaten Eigentümern geschaffen werden, indem Grundstückseigentümer, die günstige Mietwohnungen errichten, im Gegenzug zu einem geringeren Anteil an den Kosten der Baulandentwicklung im o. g. Sinne herangezogen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.09.2020 die Erstellung einer Folgekostenrichtlinie für die Baulandentwicklung beschlossen. Ziel dieser Richtlinie ist, einen Rahmen für die gleichmäßige Beteiligung der Grundstückseigentümer an den planungsbedingten Kosten für städtebauliche Maßnahmen zu schaffen. Diese Richtlinie ist damit Vorgabe für den Abschluss städtebaulicher Verträge, um den Planungsbegünstigten an diesen Kosten zu beteiligen und ihn auch anzuhalten, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

In dieser Richtlinie werden die Verpflichtungen des Planungsbegünstigten definiert und Vorgaben für den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bei Anwendung der Richtlinie gemacht. Kosten im Rahmen dieser Richtlinie sind Planungskosten, Erschließungskosten (inkl. öffentlicher Grünflächen und Kinderspielplätze), Kosten für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen. Kosten für die soziale Infrastruktur, insbesondere für Kinderbetreuungseinrichtungen (Kita und Hort) und Kosten für Bildungseinrichtungen, insbesondere für Schulen bzw. Plätze in Grundschulen.

Abweichungen von den Regelungen der Richtlinie sind in begründeten Einzelfällen möglich, insbesondere wenn Vorhaben von den Grundannahmen der Richtlinie nicht erfasst werden, wenn Anforderungen an die Angemessenheit der Verpflichtungen im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt werden und wenn die Stadtverordnetenversammlung der Abweichung zugestimmt hat.

§ 1 Ziel und Begriffe der Richtlinie

1. Ziel der Richtlinie ist, die Kosten für städtebauliche Maßnahmen (bspw. Planungskosten, Erschließungskosten, naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen) sowie planungsbedingte Kosten mittels städtebaulicher Verträge auf den planungsbegünstigten Grundstückseigentümer ganz oder teilweise zu übertragen. Planungsbedingte Kosten sind die Kosten für soziale Infrastruktur, für Schulen, für Kinderbetreuungseinrichtungen sowie für Grünflächen und Spielplätze. Ziel dieser Richtlinie ist auch, die Grundstückseigentümer anzuhalten, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.
2. Aufgabe der Richtlinie ist, die Verpflichtungen des Planungsbegünstigten nach Absatz 1.1 zu konkretisieren und Vorgaben für das Bauleitplanverfahren zu machen, so dass die Ziele der Richtlinie erreicht werden.
3. Planungsbegünstigte sind die Eigentümer und Erbbauberechtigte der Grundstücke, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen.

§ 2 Anwendungsbereich

1. Vorhaben im Sinne der Richtlinie sind solche Wohnbau-Vorhaben, die durch die verbindliche Bauleitplanung, also Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 8, 13, 13 a und 13 b BauGB sowie vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB baurechtlich erstmalig oder in einem größeren Umfang ermöglicht werden.
2. Die Richtlinie findet keine Anwendung
 - a. auf Vorhaben, wenn und soweit diese ohne verbindliche Bauleitplanung zulässig sind (§§ 34 und 35 BauGB), wenn nicht der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB notwendig ist, um die Beeinträchtigung öffentlicher Belange auszuräumen,
 - b. auf Vorhaben, die bereits auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder nach § 33 BauGB zulässig sind,
 - c. auf Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsgebieten (§§ 136, 165, 171e BauGB),
3. Vorhaben gemäß Absatz 1, bei denen Baurecht für unter 1.000 m² Geschossfläche für Wohnzwecke erstmalig oder in größerem Maße geschaffen wird, sind von den Verpflichtungen des § 4 Abs. 2 bis 3 entbunden.
4. Abweichungen von den Regelungen der Richtlinie sind in begründeten Einzelfällen möglich, insbesondere, wenn Vorhaben von den Grundannahmen der Richtlinie nicht erfasst werden, wenn Anforderungen an die Angemessenheit der Verpflichtungen im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt würden und wenn die Stadtverordnetenversammlung der Abweichung zugestimmt hat.

§ 3 Durchführung des Verfahrens

1. Der Planungsbegünstigte muss seine Mitwirkungsbereitschaft zur Anwendung der Richtlinie vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung schriftlich erklären (Zustimmungserklärung, s. Anlage A). Die Erklärung ist die Zusicherung der grundsätzlichen Bereitschaft, die sich im weiteren Verfahren konkretisierenden Kosten zu übernehmen.
2. Für das Bauleitplanverfahren ist die vorherige Erklärung zur Übernahme der Kosten gemäß §§ 4 und 5 durch den Planungsbegünstigten erforderlich. Die durch den Planungsbegünstigten einzugehenden Verpflichtungen werden im Bebauungsplanverfahren von der Stadt Werder (Havel) ermittelt.
3. Der städtebauliche Vertrag mit den Vereinbarungen über die Kostenbeteiligung und über sonstige Verpflichtungen im Sinne der Richtlinie ist vor dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu schließen.

§ 4 Pflichtige Kostenübernahme

1. Der Planungsbegünstigte hat folgende Kosten zu übernehmen, soweit diese infolge städtebaulicher Maßnahmen der Stadt im Zusammenhang mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans entstanden sind oder entstehen:
 1. Kosten für das Bauleitplanverfahren, dazu gehören insbesondere die Kosten für die Vergabe von Planungsleistungen an Dritte (Gutachter, Fachplaner, etc.), Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit sowie städtebauliche Wettbewerbe.
 2. Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen,
 3. Kosten in diesem Sinne sind auch der Wert der Flächen, die der Planungsbegünstigte für den Bau von Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Grünflächen- und Spielplätze, Immissionsschutzanlagen, etc.), von Gemeinbedarfseinrichtungen und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, kosten- und lastenfrei der Stadt überträgt, soweit diese Flächen nicht beim Planungsbegünstigten verbleiben sollen.
 4. Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur.

Die Kosten nach den Nrn. 1.1 – 1.3 sind grundsätzlich immer vom Planungsbegünstigten zu tragen.

2. Der Planungsbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, den ursächlichen Mehrbedarf an Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) nach den Vorgaben der Stadt Werder (Havel) innerhalb des Plangebietes oder im funktionalen Zusammenhang zu errichten oder den nicht gedeckten Mehrbedarf durch einen Geldbetrag oder der Abrechnung der tatsächlichen Kosten abzulösen.

3. Der Planungsbegünstigte eines Vorhabens verpflichtet sich, sich an den Kosten für Schulplätze zu beteiligen, soweit diese infolge des durch den Bebauungsplan verursachten Mehrbedarfs geschaffen werden müssen. Für die Errichtung der zusätzlichen Plätze ist die Stadt Werder (Havel) zuständig.
4. Bei der Anrechnung des Platzbedarfs für soziale Infrastrukturfolgeeinrichtungen der Kindertagesbetreuung sowie der Schulen können Planungsbegünstigte befreit werden, sofern die künftige Wohnungsgröße deutlich vom Wohnungsdurchschnitt der in der Richtlinie anzuwendenden Werte abweicht (Mikroapartments) oder nach der Art der Nutzung nicht damit zu rechnen ist, dass der Platzbedarf entstehen könnte.
5. Abweichungen von der Verpflichtung zur Übernahme der Kosten sind in begründeten Einzelfällen möglich, insbesondere wenn Vorhaben von den Grundannahmen der Richtlinie nicht erfasst werden, wenn Anforderungen an die Angemessenheit der Verpflichtungen im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt werden und wenn die Stadtverordnetenversammlung der Abweichung zugestimmt hat

§ 5 Abschlag für die Errichtung von günstigen Mietwohnungen

1. Der Planungsbegünstigte kann sich gegenüber der Stadt Werder (Havel) im Städtebaulichen Vertrag dazu verpflichten, einen Teil der neu zu errichtenden Mietwohnungen als günstige Wohnungen zu errichten. Als günstig gilt eine Miete, die während des Bindungszeitraums die ortsübliche Durchschnittsmiete der städtischen Haus- und Grundstücksgesellschaft Werder mbH (HGW) nicht überschreitet.
2. Verpflichtet sich der Planungsbegünstigte, mindestens 25% der für Wohnnutzungen bestimmten Geschossfläche für mindestens 240 Monate mit der günstigen Miete nach Abs. 1 zu vermieten, wird ihm ein Abschlag von seiner Kostenbeteiligung gewährt. Dieser Betrag ist das Produkt aus dem Betrag in Höhe von 1 Euro multipliziert mit der Größe der Geschossfläche, die als günstiger Wohnraum vermietet wird, und der Zahl der Monate, für die die Mietpreisbindung vereinbart wurde. Dieser Abschlag ist in der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen.

§ 6 Angemessenheit

1. Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit der vereinbarten Leistungen nach § 11 Abs. 2 BauGB ist die planungsbedingte Bodenwertsteigerung.
2. Die Bodenwertsteigerung wird aus der Differenz des Bodenwertes vor Beginn der Bebauungsplanung (Anfangswert) und nach Abschluss der Planung (Endwert), jeweils auf denselben Tag bezogen, durch die Stadt Werder (Havel) errechnet.
3. Die Kosten für die Errechnung des Anfangswerts und des Endwerts durch die Stadt Werder (Havel) können auf die Planungsbegünstigten übertragen werden.

4. Um die Angemessenheit der Verpflichtungen des Planungsbegünstigten sicherzustellen, dürfen die von ihm zu tragenden Gesamtkosten nicht mehr als 66 von Hundert der ihm durch die Planung verursachten Bodenwertsteigerung betragen.

§ 7 Zeitpunkt zur Erbringung

1. Die Fälligkeiten der Zahlungen des Planungsbegünstigten an die Stadt sind im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

§ 8 Wirkung

1. In den Bauleitplanverfahren, die in den Anwendungsbereich dieser Richtlinie fallen und deren Aufstellungsbeschluss mit oder nach dem Tag der Bekanntmachung der Richtlinie bekannt gemacht wird, sind die Vorgaben dieser Richtlinie anzuwenden.
2. Die Richtlinie gilt für alle Bauleitplanverfahren, bei denen zum Stichtag der Wirksamkeit der Richtlinie der Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht durchgeführt wurde.
3. Die Richtlinie wird mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022 wirksam.