

**Städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge  
gem. § 11 BauGB unter besonderer Berücksichtigung des Nauener Modells der  
sozial verträglichen Baulandentwicklung  
- Folgekostenrichtlinie -**

**vom 18.02.2019**

**Präambel**

Durch die kommunale Bauleitplanung werden im Regelfall neue Baurechte geschaffen, mit denen erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen können. Dieser Wertsteigerung stehen aber auch Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Dazu gehören 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 (die Stadt Nauen) 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 Stadt Nauen 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 Stadt Nauen gegenwärtig keine Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen an, da ein massiver Engpass an (bezahlbarem) Wohnraum in Nauen 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 Stadt Nauen bezeichnet.

## **§ 2 Vorhaben außerhalb der Richtlinie**

Die Richtlinie findet keine Anwendung

- a) 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,
- b) bei Bebauungsplanverfahren, die keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte 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,
- c) bei Bebauungsplanverfahren, die Baurecht schaffen für bis zu 3 Wohneinheiten; die Pflicht zur Übernahme der Kosten nach § 4 bleibt unberührt,
- d) bei Bebauungsplanverfahren, bei denen das Erfordernis der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans 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 Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- e) bei Bebauungsplanverfahren, bei denen die planungsbedingte Netto-Bodenwertsteigerung, die im Rahmen der Angemessenheitsberechnung nach §§ 8 ff dieser Richtlinie ermittelt wird, die Kappungsgrenze von 20 € / qm Nettobauland nach § 8.2 nicht übersteigt, die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- f) bei Vorhaben innerhalb von Sanierungsgebieten (§§ 136ff BauGB) in umfassenden Verfahren oder Entwicklungsbereichen (§§ 165ff BauGB),
- g) 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 Stadt 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) Dem Planbegünstigten stehen im Rahmen der Verhandlung über den vorläufigen Städtebaulichen Vertrag folgende Optionen zur Verfügung:
  - a. Der Planbegünstigte einigt sich mit der Stadt bereits im Rahmen des vorläufigen Städtebaulichen Vertrags auf eine abschließende pauschale Regelung zu den sozialen Folgekosten, die durch die geplante Anzahl der Wohnungen seines Bauvorhabens verursacht werden. Grundlage sind die pauschalen Werte entsprechend der Angemessenheitsprüfung (§§ 8 ff). Eine Überprüfung der Annahmen und ggf. Anpassung an die tatsächliche Preis- bzw. Wertentwicklung erfolgt nicht. Der berechnete Folgekostenbeitrag ist vom Planbegünstigten vollständig vor dem Abwägungsbeschluss an die Stadt zu entrichten.
  - b. Der Planbegünstigte einigt sich mit der Stadt im Rahmen des abschließenden Städtebaulichen Vertrags (siehe Abs. 4) auf die Höhe der vertraglich zu vereinbarenden sozialen Folgekosten. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der pauschalen Werte entsprechend §§ 8ff dieser Richtlinie sowie der Anzahl der durch die Planung ermöglichten (zusätzlichen) Wohnungen entsprechend des abschließenden Planungsstandes. Ein Drittel des berechneten Folgekostenzuschusses ist vor dem Abwägungsbeschluss an die Stadt zu entrichten. Beide Seiten steht das Recht zu, die Annahmen des Städtebaulichen Vertrags innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an Hand der tatsächlichen bzw. absehbaren Kosten bzw. Erlöse zu überprüfen. Zeichnet sich eine Abweichung von den Annahmen von mehr als 20% ab, wird die Berechnung des sozialen Folgekostenzuschusses nachjustiert.
  - c. Der Planbegünstigte schließt mit der Stadt den Städtebaulichen Vertrag vor dem Abwägungsbeschluss ab. Der Städtebauliche Vertrag beinhaltet eine vorläufige Berechnung des sozialen Folgekostenzuschusses. Ein Drittel dieses Zuschusses ist vom Planbegünstigten vor dem Abwägungsbeschluss an die Stadt zu entrichten. Es wird vereinbart, dass innerhalb von drei Jahren nach

Inkrafttreten des Bebauungsplans die Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages an Hand der tatsächlichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere hinsichtlich der tatsächlichen Erschließungskosten, aber auch der tatsächlich erzielten Grundstückspreise, zu überprüfen ist. Die Höhe des sozialen Folgekostenzuschusses wird entsprechend angepasst.

- (4) Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan ist vor dem Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Vorhabenträger zu unterzeichnen. Die Unterschrift des / der Hauptverwaltungsbeamten der Stadt Nauen erfolgt nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Städtebaulichen Vertrag. Wird der Städtebauliche Vertrag nicht unterzeichnet, wird der Stadtverordnetenversammlung empfohlen, den Abwägungsbeschluss nicht zu fassen.
- (5) Dem Städtebaulichen Vertrag ist eine Angemessenheitsberechnung als Anlage 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 Stadt und den Planungsbegünstigten wird ein Erschließungsvertrag über die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung der dazu erforderlicher Grundstücke an die Stadt abgeschlossen. Die Stadt 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 Stadt.
- (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 hin entschieden. Die Entscheidung trifft der Hauptausschuss bzw. die Stadtverordnetenversammlung in analoger Anwendung der Regelung in § 5 der Hauptsatzung der Stadt Nauen.

## **§ 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 1,9 bei Geschosswohnungen bzw. mit 2,7 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 Stadt Nauen 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 Stadt Nauen selbst schaffen oder die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze durch Dritte oder die Stadt Nauen 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 Stadt Nauen.
- (4) Die pauschalierten Kosten betragen für Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und in Grundschulen jeweils 25.000 € pro Platz.

## **§ 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 Stadt ist grundsätzlich von einer kosten- und lastenfreien Übertragung auszugehen.
- (3) Die Angemessenheitsprüfung erfolgt bis zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und ist als Anlage dem Vertrag beizufügen (vgl. § 3 Abs. 4).

### **§ 8.2 Kappungsgrenze**

- (1) Ein entsprechend der nachfolgenden Regelung festgelegter Mindestanteil der durch die Planung erzielten Netto-Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten bleiben.
- (2) Die Netto-Bodenwertsteigerung ist die Differenz zwischen Endwert nach Abschluss der Planung (vgl. § 8.4) und dem Anfangswert (vgl. § 8.3), abzüglich der (pauschalierten) Kosten für die Erschließung (45 €/qm Netto-Bauland), die Planung, Gutachten und Vermessung (4 €/qm Bebauungsplangebiet) und die um-

weltbezogenen Kompensationsleistungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (3 €/qm Bebauungsplangebiet).

- (3) Die Kappungsgrenze der Netto-Bodenwertsteigerung wird auf 20,- €/qm Netto-Bauland festgelegt. Das bedeutet, dass Vorhaben, die aufgrund der vorläufigen Angemessenheitsberechnung vor Beginn des Planungsverfahrens diese Bodenwertsteigerung voraussichtlich nicht übersteigen werden, nicht zur Beteiligung an den sozialen Folgekosten herangezogen werden.
- (4) Übersteigt die voraussichtliche Bodenwertsteigerung die Kappungsgrenze von 20 €/qm Netto-Bauland, so wird die Kostenbeteiligung für die sozialen Folgekosten auf 70 % je Euro über dieser Kappungsgrenze festgelegt. Der berechnete Maximalbetrag, der sich aus der potentiell benötigten Platzanzahl in Folgeeinrichtungen, multipliziert mit den pauschalierten Kosten gem. § 7 (4) ergibt, darf dabei nicht überschritten werden.

### **§ 8.3 Anfangswert**

- (1) Der Anfangswert im Sinne der Richtlinie ergibt sich in der Regel aus der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland 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/eine Sachverständige 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) 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 Havelland ergibt. Werden in der aktuellen Bodenrichtwertkarte ein unterer und ein oberer Wert angegeben, gilt der obere Wert.
- (2) Der potentielle Endwert wird zwischen der Stadt 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/eine Sachverständige 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 pauschalieren Erschließungskosten in Höhe von 45 €/qm (2019) aus. Diese pauschalieren Erschließungskosten gehen in die vorläufige Angemessenheitsberechnung ein, die Grundlage der Zustimmungserklärung ist, die vor Beginn des Planungsverfahrens zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten vereinbart wird. Dies gilt nur, sofern durch das Vorhaben Neuerschließungsmaßnahmen erforderlich werden.
- (2) Die pauschalieren Erschließungskosten werden ab 2020 jährlich um 2 €/qm 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 pauschalieren 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 Stadt wird dann die nachgewiesenen Kosten zu 50% in der Angemessenheitsüberprüfung anrechnen. Die Übernahme der pflichtigen Kosten gem. § 4 bleibt unberührt.

### **§ 8.6 Abschlag für die Errichtung von günstigen Mietwohnungen**

- (1) Der Planbegünstigte kann sich gegenüber der Stadt im Städtebaulichen Vertrag dazu verpflichten, einen Teil der neu zu errichtenden Mietwohnungen als günstige Wohnungen zu errichten. Als günstig gilt eine Kaltmiete von bis zu 7,00 €/qm (2019). Dieser Wert wird jährlich an Hand der ortsüblichen Vergleichsmieten angepasst.
- (2) Sofern sich der Planbegünstigte verpflichtet, einen Teil aller Mietwohnungen dauerhaft, das heißt für mindestens 10 Jahre, mit der günstigen Miete nach Abs. 1 zu vermieten, wird für maximal 25% dieser Wohnungen ein Nachlass auf den sozialen Folgekostenbeitrag in Höhe von 0,5 €/qm monatlich auf 10 Jahre gewährt. Im Ergebnis bedeutet dies bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm einen Nachlass von 4.500 € je Wohnung.
- (3) Näheres, wie zum Beispiel Sicherungsinstrumente oder Nachweisverpflichtungen, regelt der Städtebauliche Vertrag.

### **§ 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 Stadtverordnetenversammlung.

- (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 Stadt Nauen 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 kann seiner Zahlungspflicht entsprechend der folgenden Regelungen nachkommen (vgl. § 3 Abs. 3):
  - a. Der Planungsbegünstigte zahlt in den Fällen nach § 3 Abs. 3 Buchst. a den vollen im vorläufigen Städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der Angemessenheitsprüfung festgelegten Betrag innerhalb von 4 Wochen nach Unterschrift unter den Städtebaulichen Vertrag auf das Konto der Stadt; spätestens bis zum Abwägungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung.
  - b. In den Fällen gem. § 3 Abs. 3 Buchst. b und c zahlt der Planungsbegünstigte 1/3 der Kosten innerhalb von 4 Wochen nach Unterschrift unter den Städtebaulichen Vertrag, spätestens bis zum Abwägungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung auf das Konto der Stadt. Ein weiteres Drittel ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder nach Verkauf bzw. Realisierung 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 Stadt zu zahlen oder wenn das Plangebiet vollständig realisiert bzw. veräußert wurde.
- (5) Die Stadt wird im Falle einer Regelung der Zahlungspflicht nach Abs. 4 Buchst. b mit dem Vorhabenträger eine angemessene Regelung zur Sicherung der Ansprüche der Stadt vereinbaren.
- (6) Die vom Planungsbegünstigten geleisteten Zahlungen werden von der Stadt als zweckgebundene Mittel auf einem Verwahrkonto gebucht.

## **§ 10 Verwendung der Kostenbeteiligung**

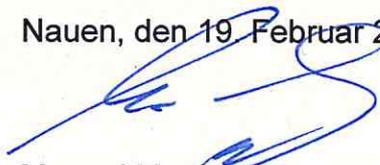
- (1) Die Realisierung neuer Einrichtungen bzw. die Erweiterung vorhandener Einrichtungen soll im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erfolgen. Dazu wird im Regelfall ein Zeitraum von maximal 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans angenommen; genauere Regelungen trifft der städtebauliche Vertrag.
- (2) Als Realisierung gilt die Nutzungsfreigabe durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Die Stadt 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 Stadt die Realisierung nicht innerhalb der vorgenannten Frist gewährleisten kann, ist die Stadt zur Rückzahlung der zweckgebundenen Mittel an die Planungsbegünstigten verpflichtet. Eine Verzinsung der Mittel erfolgt nicht.

### **§ 11 Übergangsregelung**

- (1) Diese Richtlinie gilt auch für alle Bauleitplanverfahren, die zum Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung über diese Richtlinie noch im Verfahren sind. Als Abschluss des Verfahrens gilt, dass der abschließende Abwägungsbeschluss bereits durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde oder durch andere Rechtsvorgänge die Planreife des Bauleitplans nach § 33 BauGB festgestellt wurde.
- (2) Bei Bauleitplanverfahren, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie durch Veröffentlichung im Amtsblatt bereits im Entwurf vorlagen, d.h. der Offenlagebeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung bereits gefasst, wird in Abweichung von § 8.2 Abs. 4 dieser Richtlinie die Kostenbeteiligung auf 50% je Euro Netto-Bodenwertsteigerung über der Kappungsgrenze von 20 €/qm Netto-Bauland festgelegt.
- (3) Darüber hinaus wird bei den in Abs. 2 genannten Verfahren der Folgekostenzuschuss je Wohneinheit auf 50% des kalkulierten Höchstbetrags begrenzt.
- (4) Abs. 2 und 3 gelten nur für Bauleitplanverfahren, bei denen der Städtebauliche Vertrag bis zum 30.12.2019 abgeschlossen wird.

Nauen, den 19. Februar 2019



Manuel Meger  
Bürgermeister  
Stadt Nauen

**Anlage A: Angemessenheitsberechnung -Tabelle wird je Einzelfall erarbeitet -**  
**Angemessenheitsberechnung der sozialen Folgekosten**

**A) Berechnung des Bedarfs**

Größe des Plangebietes:  qm  
 öffentliche Verkehrsflächen:  qm  
 öffentliche Grünflächen, Spielplätze:  qm  
 ergibt Bauland  0 qm

maximale Zahl von EFH-Grundstücken  WE  
 Geschosswohnungen  WE  
 Summe  0

potentielle Bewohnerzahl EFH  0 \* 2,7 =  0  
 potentielle Bewohnerzahl MFH  0 \* 1,9 =  0

Das ergibt folgenden Platzbedarf in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen sowie die daraus folgende maximale Kostenbeteiligung:

			potentielle Kinderzahl
Krippe (Jahrgänge 0 - 3 Jahre)	3% von	<input type="text"/> 0	<input type="text"/> 0
Kita (Jahrgänge 3 - 6 Jahre)	3% von	<input type="text"/> 0	<input type="text"/> 0
Hort (Jahrgänge 6 - 12 Jahre)	6% von	<input type="text"/> 0	<input type="text"/> 0
Grundschule (Jahrgänge 6 - 12 Jahre)	6% von	<input type="text"/> 0	<input type="text"/> 0

Einrichtung	potentielle Kinderzahl	Versorgungsquote	Platzbedarf	Kosten (*25.000)
Krippe	<input type="text"/> 0	70%	<input type="text"/> 0	<input type="text"/> 0,00 €
Kita	<input type="text"/> 0	100%	<input type="text"/> 0	<input type="text"/> 0,00 €
Hort	<input type="text"/> 0	60%	<input type="text"/> 0	<input type="text"/> 0,00 €
Grundschule	<input type="text"/> 0	100%	<input type="text"/> 0	<input type="text"/> 0,00 €
		nur Kindertagesbetreuung		<input type="text"/> 0,00 € Summe 1
		mit Grundschule		<input type="text"/> 0,00 € Summe 2

**B) Berechnung der Angemessenheit**

Anfangswert (Plangebiet):  0,00 € Bodenrichtwert 2017 für Ackerland: 1,10 €/qm  
 Endwert (Netto-Bauland):  0,00 € Verhandlungsbasis: in der Kernstadt z. Zt. mindestens 150,- €  
 Ergibt eine Brutto-Wertsteigerung von:  0,00 €

**Abzüglich**

Erschließungskosten (pauschal 45 €/qm Bauland):  0,00 € 2019, 2020: 47 €/qm, 2021: 49 €/qm  
 Planungskosten (pauschal 4 €/qm Plangebiet):  0,00 €  
 Umweltmaßnahmen (pauschal 3 €/qm Plangebiet):  0,00 €  
 ergibt insgesamt:  0,00 €

Daraus folgt eine Netto-Bodenwertsteigerung von:  0,00 € entspricht:  #DIV/0! €/qm Bauland

**Ergebnis:**

- Das Vorhaben  fällt unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie.  
 fällt nicht unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie.

Das Vorhaben fällt unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie, da die voraussichtliche planungsbedingte Bodenwertsteigerung die Kappungsgrenze von 20 €/qm Bauland übersteigt. Von dieser über der Kappungsgrenze liegenden Bodenwertsteigerung sind maximal 70% als Kostenbeitrag für soziale Folgekosten an die Stadt zu zahlen.

Der Folgekostenbeitrag beträgt damit:  #DIV/0! \* 0,7  #DIV/0! \* qm Bauland  #DIV/0!  
 Dies entspricht einem Beitrag von  #DIV/0! pro Wohneinheit.

**Bis 31.12.2019:**

Der Folgekostenbeitrag beträgt damit:  #DIV/0! \* 0,5  #DIV/0! \* qm Bauland  #DIV/0!  
 Dies entspricht einem Beitrag von  #DIV/0! pro Wohneinheit.

Prüfung nach § 11 Abs. 3 der Richtlinie:

- a) EFH-WE:  #DIV/0! Ist der Wert > 1? => Begrenzung auf 4.950€/WE =>  0,00 €  
 b) MFH-WE:  #DIV/0! Ist der Wert > 1? => Begrenzung auf 3.475 €/WE =>  0,00 €

**Der Vorhabenträger**

- Erkennt die Berechnung des Folgekostenzuschusses an und wird bis zum Abwägungsbeschluss den Folgekostenbeitrag auf das Konto der Stadt einzahlen (§ 3 Abs. 3 Buchst. a RL Folgekosten).  
 Erkennt an, dass sein Vorhaben unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie fällt. Der Folgekostenzuschuss wird im Städtebaulichen Vertrag vereinbart und der Vorhabenträger zahlt 1/3 des Folgekostenzuschusses vor dem Abwägungsbeschluss auf das Konto der Stadt. Die Annahmen des Städtebaulichen Vertrags können bis 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans überprüft werden (§ 3 Abs. 3 Buchst. b RL Folgekosten).  
 Erkennt an, dass sein Vorhaben unter den Regelungsgehalt der kommunalen Folgekostenrichtlinie fällt. Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan auf der Grundlage der vorläufigen Berechnung des Folgekostenzuschusses wird bis zum Abwägungsbeschluss abgeschlossen. Der Vorhabenträger zahlt 1/3 des Folgekostenzuschusses vor dem Abwägungsbeschluss auf das Konto der Stadt. Die genaue Höhe des Folgekostenzuschusses wird innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans an Hand der tatsächlichen Kosten und Erlöse berechnet (§ 3 Abs. 3 Buchst. c RL Folgekosten).

## Anlage B:

### Aufteilung der Altersjahrgänge und Versorgungsquoten der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtung	Altersjahrgänge	Versorgungsquote
Krippe	Drei (0 bis unter 3 Jahre)	70%
Kindergarten	Drei (3 bis unter 6 Jahre)	100%
Hort	Sechs (6 bis unter 12 Jahre)	60%
Grundschule	Sechs (6 bis unter 12 Jahre)	100%

Als Belegungsquote ist prozentmäßig die Anzahl der Kinder in der jeweiligen Altersjahrgangsstufe angegeben, die nach Erfahrungen der Stadt Nauen die jeweilige Einrichtung besuchen.

Im Rahmen der Kausalität der Kosten der jeweiligen Infrastruktur wird auch geprüft, ob diese Belegungsquote (bzw. der Bedarf) bereits durch *bestehende Einrichtungen* gedeckt werden kann. Wenn und soweit dies für eine Einrichtung der sozialen Infrastruktur der Fall ist, erfolgt keine Beteiligung an den Kosten der Infrastruktur. Soweit im Prognosezeitraum (5 Jahre, gerechnet vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des jeweiligen Bebauungsplans) keine oder unzureichende Kapazitäten festgestellt werden, erfolgt bis zur Grenze der Angemessenheit eine Kostenbeteiligung des jeweiligen Planungsbegünstigten nach den jeweiligen Regelungen dieser Richtlinie.