



BESCHLUSS
der 50. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der
Landeshauptstadt Potsdam am 30.01.2013

Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung
Vorlage: 12/SVV/0703

1. Die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung ist im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.
Beschlussvorlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen, Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach § 34 Abs.4 S.1 Nr. 2 und 3 BauGB, sind, sofern die Regelungen dieser Richtlinie Anwendung finden, der Stadtverordnetenversammlung nur dann zuzuleiten, wenn die von der künftigen Planung begünstigten Eigentümer bzw. Vorhabenträger eine Zustimmung gemäß Anlage 1 der Begründung dieser Richtlinie vorgelegt haben.
2. Bei Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung, bei denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie der Aufstellungsbeschluss bereits gefasst wurde, die aber noch nicht zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden sind, ist spätestens mit Einbringung des Auslegungsbeschlusses nachzuweisen, dass von den von der Planung begünstigten Eigentümern bzw. Vorhabenträgern eine Zustimmung gemäß Anlage 1 der Begründung zur Richtlinie dieser Richtlinie vorliegt.
Satz 2 und 3 sind entsprechend in die Begründung der Richtlinie zu übernehmen.
3. Die Annahme der Auswirkung der Richtlinie sind nach zwei Jahren zu evaluieren.
4. Sobald vom Land Brandenburg Programme zur Förderung im Bereich Mietwohnungsneubau aufgelegt werden, ist zu prüfen, ob Investoren in einem Umfang zur bestimmenden Inanspruchnahme dieser Förderung verpflichtet werden können und wie dieses in die Richtlinie aufgenommen werden kann.

Abstimmungsergebnis:
mit Stimmenmehrheit angenommen,
bei einigen Gegenstimmen
und einigen Stimmenthaltungen.

Gemäß § 22 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Die Übereinstimmung des Beschlusses mit dem Wortlaut in der Niederschrift wird amtlich beglaubigt.

Dem Beschluss werden ___21___ Seiten beigefügt.

Potsdam, den 12. Februar 2013

Ziegenbein
Leiterin des Büros

Stempel

Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam

Fassung nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2013
(DS-Nr. 12/SVV/0703)

1	Anlass und Ziel.....	1
2	Begriffe und Anwendung.....	2
3	Bauleitplanung.....	2
4	Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	2
5	Soziale Infrastruktur.....	3
6	Angemessenheit der Kostenbeteiligung.....	4
7	Inkrafttreten und Wirkung.....	4
	Begründung.....	5
	Anlagen.....	15

1 Anlass und Ziel

Durch die kommunale Bauleitplanung wird ein Grundstück zu einem Baugrundstück, durch diese Planung entsteht eine beträchtliche Bodenwertsteigerung. Der Wertsteigerung stehen aber auch beträchtliche Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Diese sind z.B. Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssten viele dieser Kosten von der Allgemeinheit getragen werden, während die Wertsteigerung allein dem Grundstückseigentümer zu Gute käme.

Im Baugesetzbuch ist als Aufgabe der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ benannt. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag Instrumente entwickelt, die eine Verteilung der Wertsteigerung und der Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen. Diese Instrumente werden zur Übertragung einiger der benannten Kosten in Potsdam seit Jahren angewendet.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit dem Beschluss 11/SVV/0796 vom 07.03.2012 die Ausweitung auf weitere Themen beschlossen. Bisher noch nicht bzw. nur punktuell praktiziert wurde die Kostenbeteiligung der Eigentümer bei der Erstellung oder Erweiterung sozialer Infrastruktur. Durch die positive Bevölkerungsentwicklung Potsdams in den letzten Jahren gibt es kaum freie Plätze in Kindertageseinrichtungen und Schulen. Damit müssen mit neuen Baugebieten in der Regel oft auch neue Kinderbetreuungs-, Hort- und Grundschulplätze errichtet werden, sei es als Neubau oder durch Erweiterung von Einrichtungen. Dieses ist mit erheblichen Kosten verbunden, die bisher direkt durch Investitionen oder indirekt über Kostenbeiträge aus dem städtischen Haushalt sowie die Elternbeiträge gedeckt werden. Diese Richtlinie regelt die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Kosten bei der Baulandentwicklung künftig auch für die soziale Infrastruktur.

Instrumente zur Umsetzung der Richtlinie sind der städtebauliche Vertrag (§11 BauGB), der Vorhaben- und Erschließungsplan (§12 BauGB) sowie der Erschließungsvertrag (§124 BauGB). Die Übernahme der Planungskosten wird durch Kostenübernahmeverträge zwischen Gemeinde und Planungsbegünstigtem geregelt.

2 Begriffe und Anwendung

- 2.1 Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB) und städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB baurechtlich ermöglicht wird. Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer.
- 2.2 Die Richtlinie findet keine Anwendung für Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also durch eine Genehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB. Sie gilt ebenfalls nicht für Bebauungsplanverfahren, die keine über schon vorhandene Rechte hinausgehenden Baurechte begründen oder für Vorhaben in Gebieten mit bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen.
- 2.3 Die Richtlinie findet keine Anwendung für Vorhaben innerhalb von Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten.

3 Bauleitplanung

- 3.1 Bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, ist grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich die Übernahme der externen Kosten für Planung und etwaige Gutachten sowie die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren.
- 3.2 Bei der Neueinleitung von Bauleitplanverfahren ist in der Regel anhand der Planungsziele zu entscheiden, ob das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt.
- 3.3 Für die laufenden Bauleitplanverfahren ist jeweils aktuell mit der Entscheidung über die Prioritäten in der verbindlichen Bauleitplanung darüber zu entscheiden, welche Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen.

4 Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 4.1 Im Rahmen von Erschließungsverträgen (§ 124 BauGB) ist die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen umzusetzen. Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, ist im städtebaulichen Vertrag auch die Übertragung von weiteren Kosten (z.B. für öffentliche Spielplätze, Grünanlagen) zu vereinbaren.
- 4.2 Die naturschutzrechtlichen Verpflichtungen, die aus einem in einem Bauleitplan festgelegten Eingriff in Natur und Landschaft nach Abwägung auszugleichen sind, werden nach den Bestimmungen des § 1a BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und ergänzender landesrechtlicher Vorschriften realisiert. Die Kosten tragen die Planungsbegünstigten.

5 Soziale Infrastruktur

- 5.1 Die Übertragung der Investitionskosten für Soziale Infrastruktureinrichtungen ist nur bei Bauleitplanverfahren (§§ 8 und 12 BauGB) und städtebaulichen Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden, die Wohnungsbau ermöglichen. Für die Baugebiete nach Baunutzungsverordnung sind folgende Anteile für Wohnnutzungen anzusetzen, sofern der Bebauungsplan keine genaueren Festsetzungen trifft: Reines Wohngebiet: 100%, Allgemeines Wohngebiet: 90%, Mischgebiet: 50%, Kerngebiet: 30%.
- 5.2 Gegenstand der Richtlinie ist die Übertragung von Investitionskosten für die Errichtung oder die Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen. Nicht Gegenstand der Richtlinie sind Folgekosten wie z.B. Betriebskosten oder Personalkosten. Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen.
- 5.3 Die Ermittlung des Bedarfes an Plätzen in den Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens. Berechnungsgrundlage sind die durch den Bauleitplan ermöglichten Geschossflächen und die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Versorgungsquoten.
- 5.4 Zur Ermittlung des zusätzlichen Bedarfes sind die vorhandenen Plätze im Planungsraum und die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungsraum zu berücksichtigen. Einrichtungen in angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, wenn sie in zumutbarer Entfernung liegen und absehbar freie Platzkapazitäten bieten. In die Betrachtung sind auch Plätze in Einrichtungen privater Träger einzubeziehen
- 5.5 Von den Planungsbegünstigten sind die tatsächlich entstehenden Investitionskosten für die zusätzlich benötigten Plätze zu tragen. Dabei sind die Plätze in Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen getrennt voneinander zu bewerten.
Alternativ können die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur durch Zahlung eines pauschalen Finanzierungsbeitrages abgelöst werden, der für das jeweilige Vorhaben je qm Bruttogeschossfläche errechnet wird. Für die Bemessung des pauschalen Finanzierungsbeitrages werden für einen Platz in Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) 14.000 Euro angesetzt, für einen Grundschulplatz 24.000 Euro.
- 5.6 Bei der Wahl des pauschalen Finanzierungsbeitrages ist die Zahlung durch den Planungsbegünstigten vor Bauantragsstellung, spätestens jedoch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu leisten.
- 5.7 Wenn bei Bauleitplanverfahren ein sehr geringer Platzbedarf für die soziale Infrastruktur ermittelt wird, kann zur Verfahrensvereinfachung von der Kostenübertragung für die soziale Infrastruktur abgesehen werden. Die Bedarfe mehrerer Bebauungspläne in einem räumlichen Zusammenhang sind zu summieren.
- 5.8 Es bleibt bei der Ermittlung des Platzbedarfes unberücksichtigt, wenn ein Planungsbegünstigter deutlich von der durchschnittlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnungszuschnitte plant, z.B. Senioren- oder Studierendenwohnungen, soweit dieses nicht dauerhaft gesichert wird. Eine solche Sicherung muss durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan z.B. als Sondergebiet oder

in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt im Grundbuch erfolgen. Nur wenn im Einklang mit den Planungszielen der Stadt der spezifische Nutzungszweck dauerhaft gesichert wird ist eine Abweichung von der standardisierten Ermittlung des Platzbedarfes möglich.

6 Angemessenheit der Kostenbeteiligung

- 6.1 Mindestens ein Drittel der durch die Planung erzielten Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleiben. Der Zuwachs errechnet sich aus dem Vergleich des Grundstückswertes vor der Planung (Anfangswert) und dem Wert nach Abschluss der Planung. Diese Grundstückswerte werden durch die Stadt ermittelt, evtl. dafür anfallende Kosten können auf den Planungsbegünstigten übertragen werden. Der Anfangswert soll in einer Zustimmungserklärung vor Beginn des Bauleitplanverfahrens festgelegt und vom Planungsbegünstigten bestätigt werden.
- 6.2 Wird durch die ermittelte Kostenbeteiligung der Anteil der Bodenwertsteigerung, der gem. 6.1 dem Planungsbegünstigten verbleiben soll, überschritten, so wird die Kostenbeteiligung entsprechend bis zu dieser Grenze reduziert.

7 Inkrafttreten und Wirkung

- 7.1 Die Richtlinie gilt ausschließlich für Bauleitplanverfahren, bei denen zum Zeitpunkt des Beschlusses der Richtlinie der Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) noch nicht erfolgt ist.
- 7.2 Die Richtlinie tritt mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2013 in Kraft.

Begründung

Zu 1. Anlass und Ziel

Die Landeshauptstadt Potsdam hat zur Kostenbeteiligung Dritter an den sozialen Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen das Deutsche Institut für Urbanistik beauftragt, die Modelle unterschiedlicher Städte und die Auswirkungen auf die Kosten der Wohnungen zu analysieren. Die Empfehlungen des Difu sind in die Richtlinie eingeflossen. Das Gutachten ist verfügbar unter <http://www.potsdam.de/cms/beitrag/10097279/996229/>

Zu 2.1 Vorhaben und Planungsbegünstige

Der Begriff des „Vorhabens“ dieser Richtlinie geht über das einzelne bauliche Vorhaben hinaus. Gemeint sind hier städtebauliche Planungen, die in der Regel mehrere bauliche Vorhaben bzw. Gebäude umfassen.

Neben gewerblichen Baulandentwicklern oder Wohnungsunternehmen können „Planungsbegünstigte“ auch Einzeleigentümer von (Teil-)Flächen sein, auf denen eine städtebauliche Entwicklung angestrebt wird. In der Richtlinie wird vereinfachend der Begriff des Planungsbegünstigten verwendet, es können aber innerhalb eines Bebauungsplanes auch mehrere Eigentümer und/oder Entwickler sein.

Zu 2.2 Überplanung von Gebieten mit Baurechten

Die Richtlinie gilt auch für Bebauungspläne, die Flächen überplanen, auf denen schon Baurechte bestehen. Dieses kann sinnvoll sein, um z.B. eine städtebauliche Qualifizierung zu erreichen oder die Zulässigkeit der Art und des Maßes der Nutzung zu verändern. Maßgeblich für die Anwendbarkeit der Regelungen zur Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur ist die Frage, ob die Nutzbarkeit der Fläche für Wohnungsbau durch den neuen Bebauungsplan **erhöht** wird.

Zu 2.3 Sanierungs- und Entwicklungsgebiete

Das Baugesetzbuch schreibt für die Gebiete, in denen das besondere Städtebaurecht (Zweites Kapitel des Baugesetzbuches ab § 136 BauGB) angewendet wird, andere Wege der Kostenverteilung vor. Eine darüber hinausgehende kommunale Regelung scheidet daher aus. In der Regel gewährleistet das besondere Städtebaurecht jedoch eine weitgehende Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen. Damit werden auch für die Gebiete des besonderen Städtebaurechtes die Ziele der vorliegenden Richtlinie erreicht.

Zu 3 Bauleitplanung

Die Übertragung von Kosten, die durch das Planverfahren entstehen, ist bereits seit 2006 Praxis in Potsdam. Mit Beschlussfassung vom 30.08.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung auf Vorschlag der Verwaltung folgende Entscheidung getroffen: Bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, ist grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich die Übernahme der exter-

nen Kosten für Planung und etwaige Gutachten sowie die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren.

Bei der Neueinleitung von Bauleitplanverfahren ist anhand der Planungsziele zu entscheiden, ob das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt.

Für die laufenden Bauleitplanverfahren ist mit der nächsten Entscheidung über die Prioritäten in der verbindlichen Bauleitplanung darüber zu entscheiden, welche Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen. Deren Fortführung soll davon abhängig gemacht werden, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens von den Dritten vertraglich übernommen werden.

(Beschluss „Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter“, DS 06/SVV/0487)

Auf der Basis der o.g. Beschlüsse wird bei Einleitung neuer Bauleitplanverfahren der Verbindlichen Bauleitplanung sowie im Rahmen der Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung herbei geführt, ob das einzelne Verfahren überwiegend im wirtschaftlichen Interesse Dritter steht. Unterschieden wird dabei, ob das Planverfahren im privaten (d.h. nicht-öffentlichen) oder im öffentlichen Interesse liegt.

Liegt es im privaten Interesse, wird dann mit dem jeweiligen Investor vor Beginn der Planungsleistungen ein Vertrag über die städtebauliche Planung und die Kostentragung für das Planverfahren gemäß § 11 in Verbindung mit § 4b des BauGB abgeschlossen (ein sog. „Kostentragungsvertrag“). Dieser Vertrag umfasst neben der Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die externen Planungs- und Gutachterleistungen auch die Übernahme der nicht-hoheitlichen Aufwendungen der Verwaltung an dem jeweiligen Planverfahren.

Die vertraglichen Regelungen untersetzen außerdem, dass die Planungshoheit für die konkrete Bauleitplanung zweifelsfrei bei der Stadtverordnetenversammlung liegt, die sich üblicherweise auf entsprechende Beschlussvorlagen der Verwaltung stützt.

Für das Planungsinstrumentarium des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ohnehin in § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine umfassende Übernahme der Planungs- und Umsetzungskosten durch den Planungsbegünstigten festgelegt.

Auszuschließen ist der Abschluss eines Kostentragungsvertrags, wenn eine größere Anzahl von Eigentümern im Plangebiet von der vorgesehenen Planung wirtschaftlich profitiert und die Herbeiführung einer Einigung untereinander nur mit einem erheblichen Mehraufwand auch auf Seiten der Verwaltung verbunden wäre.

Zu 4.1 Erschließung

Im Rahmen von Erschließungsverträgen wird die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen praktiziert.

Durch den Erschließungsvertrag wird die Durchführung der Erschließungsarbeiten auf den Erschließungsunternehmer übertragen. Dieser trägt die gesamten Kosten und wird im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Die fertig gestellten öffentlichen Erschließungsanlagen werden nach Abschluss kostenfrei an die Gemeinde übereignet. Die Grundstückskäufer werden nicht zu Erschließungsbeiträgen seitens der Gemeinde herangezogen, da der Gemeinde kein Aufwand entstanden ist. Die Erschließungskosten sind in aller Regel im Kaufpreis des Grundstückes enthalten.

Gegenstand des Erschließungsvertrages können nach § 124 Abs. 2 BauGB alle beitragspflichtigen und beitragsfreien Erschließungsanlagen sein.

- die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze mit Anfahrmöglichkeit zu Anliegergrundstücken; zu den Straßen gehören Gehwege, Radwege oder Parkstreifen sowie mit dem Kfz nicht befahrbare Verkehrsanlagen – etwa Fußwege oder Wohnwege – innerhalb der Baugebiete
- Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, die zur Gesamterschließung notwendig sind
- Parkflächen oder Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, innerhalb der Baugebiete
- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen, z.B. Lärmschutzwälle
- Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Grenze für die Vertragsfreiheit findet sich in § 124 Abs. 3 BauGB: Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung stehen (sogenanntes Koppelungsverbot). Das Koppelungsverbot wird dann verletzt, wenn die Erschließungsanlage erkennbar nicht mehr dem Erschließungsgebiet dient oder der Allgemeinheit dient, zum Beispiel eine Straße, die zu anderen Baugebieten führt oder im Wesentlichen Nutzern aus anderen Baugebieten dient. (Sonderfall "Fremdanlieger")

Der Erschließungsvertrag muss ein konkretes Erschließungsgebiet festlegen. Klassischerweise bezieht er sich auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In den Vertrag sollten auf jeden Fall Pläne oder Karten einbezogen werden, um das Gebiet abzugrenzen.

Im Rahmen der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwingend erforderlich. Mit dem Durchführungsvertrag wird der Investor zur Durchführung eines konkreten Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, ist im städtebaulichen Vertrag auch die Übertragung von weiteren Kosten (z.B. für öffentliche Spielplätze, Grünanlagen) möglich, dieses ist dann entsprechend zu vereinbaren.

Zu 4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Verpflichtungen, die aus einem in einem Bauleitplan festgelegten Eingriff in Natur und Landschaft nach Abwägung auszugleichen sind, werden nach den Bestimmungen des § 1a BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und ergänzender auch landesrechtlicher Vorschriften realisiert.

Sofern im Zuge eines Bauleitplanverfahrens der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung der Planung erforderlich wird, sind regelmäßig auch die naturschutzrechtlichen Verpflichtungen Gegenstand des Vertrags. Im Bebauungsplan können auch Zuordnungsfestsetzungen getroffen werden, mit denen festgelegt wird, für welche Eingriffe in Natur und Landschaft welche konkreten Ausgleichsverpflichtungen anfallen. Die Kontrolle der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Vorgaben erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass über die Herstellung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen und eine auf einige Jahre beschränkte Anwachspflege eine dauerhafte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen realistischerweise nicht verlangt werden kann (Angemessenheitsregel). Sofern diese Maßnahmen auf öffentlichen Flächen realisiert

werden sollen, ist daher zugleich auch zu klären, ob und in welchem Umfang die Landeshauptstadt Potsdam eine dauerhafte Pflege übernehmen kann. Favorisiert werden daher insbesondere auf öffentlichen Grünflächen häufig solche Ausgleichsmaßnahmen, die einen hohen ökologischen Effekt haben und deren dauerhafter Pflegeaufwand in einem vertretbaren Rahmen liegt.

Zu 5.1 Bebauungspläne, die Wohnungsbau ermöglichen

Wohnnutzungen sind in Bebauungsplänen regelmäßig in folgenden Baugebieten der Baunutzungsverordnung zulässig: Im Reinen Wohngebiet (WR), im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) und im Kerngebiet (MK). Bei weiteren Gebieten wie z.B. Kleinsiedlungsgebieten, besonderen Wohngebieten und Dorfgebieten ist der Anteil des Wohnens entsprechend abzuschätzen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die realisierbare Geschossfläche.

Auch wenn Betriebskindergärten eine zunehmende Bedeutung erlangen, wird auf die Kostenübertragung der sozialen Infrastrukturkosten bei gewerblichen Bauflächen oder Sondergebieten verzichtet. Die anderen Grundsätze der Kostenübertragung gelten jedoch auch bei gewerblichen Vorhaben.

Zu 5.2 Investitionskosten / Folgekosten

Baurechtlich möglich ist lediglich die Übertragung von Investitionskosten, nicht die der Betriebs- oder Personalkosten. Der Begriff „Kinderbetreuungseinrichtungen“ wird in Potsdam als Sammelbegriff für die Einrichtungen Krippe (für Kinder unter 3 Jahren), Kindergarten (3 bis unter 6 Jahre) und Hort (schulbegleitend, 6 bis unter 12 Jahre) verwendet.

Andere Infrastruktureinrichtungen wie weiterführende Schulen, Jugendclubs oder Senioreneinrichtungen werden in dieser Richtlinie nicht berücksichtigt, auch wenn diese Einrichtungen wichtig sind und Kosten verursachen. Mit der Konzentration auf die Pflicht-Infrastruktur für Kinder bis zu 12 Jahren folgt Potsdam dem Beispiel anderer Städte und bewegt sich im vom Bundesverwaltungsgericht bestätigten Rahmen.

Zu 5.3 Ermittlung Platzbedarf

Dargestellt ist hier der im Rahmen der Richtlinie entwickelte Berechnungsansatz. Veränderungen dieser Ansätze sind möglich, um die Annahmen der tatsächlichen Entwicklung anzupassen. Da die Versorgungsquoten durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung angepasst werden können, ändert sich damit auch die Zahl der nötigen Plätze und die daraus resultierenden finanziellen Belastungen.

Sofern Bebauungspläne explizit Grundstücksgrößen und Wohnungszahlen festsetzen, (z.B. für Einfamilienhausgebiete) können auch daraus abgeleitete Werte anstatt der möglichen Bruttogeschossfläche verwendet werden.

Berechnung des Platzbedarfes (s.a. Rechenblatt in der Anlage):

- Ermittlung der maximal möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) aus dem Bebauungsplanentwurf
- Abzug von 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen ergibt die Wohnfläche.
- Die Wohnfläche geteilt durch durchschnittliche Wohnungsgröße (je nach Gebietstyp, s.u.) ergibt die Zahl der Wohnungen.
- Die Zahl der Wohnungen multipliziert mit der Haushaltsgröße (je nach Gebietstyp, s. Tabelle 1) ergibt die Zahl der Einwohner.

- Angenommen wird 1% der Einwohner pro Altersjahrgang.
- Die Einwohner nach Altersjahrgängen multipliziert mit der Zahl und der Quote (s. Tabelle 2) ergibt den Platzbedarf.

Tabelle 1

Gebietstyp	Wohnungsgröße m ²	Einwohner/Wohnung
Geschosswohnungsbau	75	1,9
Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	120	2,7

Nach der städtischen Statistik wurden in den fünf Jahren von 2007 bis 2011 insgesamt 3.600 Wohnungen mit 322.812 m² Wohnfläche fertiggestellt, dieses ergibt eine durchschnittliche Wohnfläche von 89,7 m². Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit durchschnittlich 75 m² etwas kleiner sind, Wohnungen in Einfamilienhausgebieten mit 120 m² größer als der Durchschnitt.

Bei den Haushaltsgrößen wird ein Wert von 1,9 Einwohner/Wohnung für den Geschosswohnungsbau angesetzt, dieses entspricht dem Potsdamer Gesamtdurchschnitt. Der Ansatz von 2,7 Einwohnern je Wohnung in Einfamilienhausgebieten berücksichtigt den größeren Kinderanteil in diesen Gebieten. Gleichzeitig ist aber in den letzten Jahren festzustellen, dass auch Einfamilienhäuser in Potsdam verstärkt von (älteren) Haushalten ohne Kinder nachgefragt werden, daher scheint ein Ansatz über drei Einwohner pro Wohnung aktuell nicht realistisch.

Die Aufteilung der Altersjahrgänge und die Versorgungsquoten zum Zeitpunkt der Erstellung der Richtlinie im September 2012¹ lauten wie folgt:

Tabelle 2

Einrichtung	Altersjahrgänge	Quote
Krippe	Drei (0 bis unter 3 Jahre)	58,00%
Kindergarten/Kindertagesstätte	Drei (3 bis unter 6 Jahre)	96,21%
Hort	Sechs (6 bis u. 12 Jahre)	63,72%
Grundschule	Sechs (6 bis u. 12 Jahre)	100%

Zu 5.4 Ermittlung des zusätzlichen Bedarfes

Die sechs Sozialräume Potsdams wurden u.a. zur Verbesserung der Planung der sozialen Infrastruktur in 18 Planungsräume unterteilt, s. Karte im Anhang. Auf diese Räume bezieht sich die Ermittlung der vorhandenen Plätze und die Prognose der Einwohner-

¹ Beschluss 12/SVV/0410 vom 22.08.2012 „Maßnahmen des Fachbereiches Kinder, Jugend und Familie für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindertagesbetreuungsangeboten für das Kita-Jahr 2012/2013“ / Kindertagesstättenbedarfsplan.

entwicklung ohne Neubaufächenentwicklung zur Ermittlung der zusätzlich nötigen Plätze, die sich aus dem jeweiligen Vorhaben ergeben.

Einrichtungen in angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, wenn sie in zumutbarer Entfernung liegen und absehbar freie Platzkapazitäten bieten. Der Zeitraum der Prognose wird mit 10 Jahren angenommen.

Im Jahr 2011 wurde mittels geografischer Informationssysteme eine Analyse der Wege aller Potsdamer Grundschüler, die öffentliche Grundschulen in Potsdam besuchen, durchgeführt. Von den Kindern, die Kindertagesstätten besuchen, wurden etwa die Hälfte erfasst.

Aus den Ergebnissen lässt sich ein durchschnittlicher Fuß-/Radweg zwischen Wohnung und Schule von 1,5 Kilometern ableiten. Bei den Kindertagesstätten beträgt er durchschnittlich etwa 2 Kilometer, dieses ist aber u.a. durch die Stichprobengröße nur bedingt aussagekräftig. Es werden daher Einrichtungen außerhalb des Planungsraumes in einer Entfernung von etwa 1,5 Kilometern zum Vorhaben in die Betrachtung einbezogen. Im eher ländlich geprägten Potsdamer Norden (Planungsräume 101 Groß Glienicke, Krampnitz, Sacrow, 102 Neu Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz-Paaren, 201 Bornim, Bornstedt, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen und 202 Eiche, Grube, Golm) können aufgrund der geringeren Bevölkerungsdichte diese Entfernungen auch überschritten werden.

Die Einbeziehung der Einrichtungen freier Träger bei den Kindertagesstätten ist selbstverständlich, da es in Potsdam ausschließlich Einrichtungen in freier Trägerschaft gibt. Auch bei den Grundschulen ist die Einbeziehung von Schulen in freier Trägerschaft vorgesehen, da diese in manchen Planungsräumen die Grundversorgung sicherstellen, z.B. die Evangelische Grundschule im Planungsraum 301 Nauener und Berliner Vorstadt. Aktuell besuchen etwa ein Fünftel der Grundschüler in Potsdam Schulen in freier Trägerschaft.

Zu 5.5 Kostenansatz / Herstellungskosten sozialer Infrastruktur

Als Grundlage zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten für Kitas wurden die Kosten für Neubauten von zwei Kitas und einem Hort herangezogen, die in den Jahren 2010 bis 2012 in Potsdam realisiert wurden. Zusätzlich wurde ein Kita-Neubau durch das Deutsche Institut für Urbanistik sowie nach den Werten des BKI Baukostenverzeichnisses geschätzt. Es sind deutliche Unterschiede aufgrund der Bauweise (z.B. Geschossigkeit) und der baulichen Ausstattung möglich. Der Erwerb des Grundstücks ist nicht in den Kosten enthalten. Ebenfalls nicht enthalten ist die Ausstattung, d.h. Einrichtungsgegenstände, die nicht direkt mit dem Gebäude verbunden sind. Die Kosten je Platz sind in der Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3

Beispiele / Schätzungen	Baukosten	Plätze	EUR / Platz
Beispiel 1: Kita "Baumschule" Stormstr. 53, Bau in 2011	1.208.103 €	130	9.293 €
Beispiel 2: Hort "Traumzauber- baum" Am Hechtsprung 14, Bau in 2010	904.896 €	90	10.054 €
Beispiel 3: Kita "Tönemaler" David-Gilly-Str. 3, Bau in 2009	1.606.500 €	90	17.850 €
Schätzung Difu ²	-	-	18.420 €
Kita-Neubau nach BKI mit Außen- anlagen ³	-	-	13.567€
Kostenansatz	-	-	14.000 €

Als Mittelwert aus den tatsächlichen Kosten pro Betreuungsplatz aus den Beispielen, die Schätzung und die Ermittlung anhand des BKI ergibt sich ein Kostenansatz von 14.000 EUR pro Betreuungsplatz für eine Krippe, Kita oder Hort.

Als Grundlage zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten für Grundschulen wurden die Kosten für den Neubau einer Grundschule in Potsdam im Jahr 2012 herangezogen, auch zur Grundschule liegt eine Schätzung des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) vor. Einbezogen sind die Kosten für Spiel- und Sportanlagen, der Erwerb des Grundstücks ist nicht mit eingerechnet.

² Mit Bezug auf: Reidenbach, M., u.a.: Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? - Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten, Berlin 2007, S. 115f.

³ BKI Baukosten 2010 - Statistische Kennwerte für Gebäude; Hrsg. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, 2010. Angesetzt wurde das Bauwerk (KG 300, 400) zzgl. Außenanlagen (9,9% der KG 300+400) zzgl. Baunebenkosten (18,6% der KG 300+400), Gruppengröße 25 Kinder.

Tabelle 4

Name der Schule	Kosten	Schulplätze	EUR / Platz
Grundschule 3 im Bornstedter Feld , Baujahr 2012 ⁴	10,5 Mio. €	504	23.102 €
Schätzung Difu ⁵			24.500€
Grundschul-Neubau nach BKI mit Außenanlagen und Zweifeld-Sporthalle ⁶			22.600 €
Kostenansatz			24.000 €

Die realen Kosten pro Schulplatz in der Grundschule im Bornstedter Feld, die Schätzungen des Difu und die Ermittlung aufgrund des BKI liegen nur geringfügig auseinander. Als Kostenansatz wird pro Schulplatz von 24.000 EUR ausgegangen.

Damit beträgt der Kostenansatz für einen Platz in einer Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippe, Kindergarten, Hort) 14.000 Euro, für einen Grundschulplatz 24.000 Euro.

Aufgrund der Baukostenentwicklung ist dieser Ansatz regelmäßig zu überprüfen.

Sind für den Platzbedarf eines Vorhabens keine freien Kapazitäten vorhanden und müssen deshalb alle Plätze, die sich aus dem Vorhaben ergeben, hergestellt werden, ergibt sich mit den oben dargestellten Ansätzen und den Quoten (Stand September 2012) folgendes Ergebnis:

Vorhaben Geschosswohnungsbau:

47 Euro / m² Bruttogeschossfläche bzw. 66 Euro / m² Wohnfläche.

Für die Durchschnittswohnung mit 75 m² ergibt sich eine Belastung von 4.950 Euro.

Vorhaben Einfamilienhausgebiet :

41 Euro / m² Bruttogeschossfläche bzw. 59 Euro / m² Wohnfläche.

Für die Durchschnittswohnung mit 120 m² ergibt sich eine Belastung von 7.800 Euro.

⁴ Gemeinsam mit der Grundschule wurde ein Hort errichtet, der in den Gesamtbaukosten von 15,5 Mio. Euro enthalten ist. Die Abschätzung des Anteils der Grundschule und Sporthalle an den Gesamtkosten erfolgte überschlägig durch das Schulamt aufgrund der Flächenanteile. Kosten inkl. Ausstattung (2.183 Euro je Platz).

⁵ Mit Bezug auf Reidenbach, M., a.a.O.

⁶ BKI Baukosten 2010 - Statistische Kennwerte für Gebäude; Hrsg. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, 2010. Angesetzt wurde für das Schulgebäude eine dreizügige Grundschule: Bauwerk (KG 300, 400) zzgl. Außenanlagen (11% der KG 300+400) zzgl. Baunebenkosten (14,1% der KG 300+400). Für die Sporthalle wurde der Typ „Sport- und Mehrzweckhalle“ mit zwei Feldern angesetzt. Kosten ohne Ausstattung.

Nach 5.3 kann der Planungsbegünstigte entscheiden, ob er die tatsächlichen Kosten trägt oder den pauschalisierten Finanzierungsbeitrag wählt. Die Abrechnung der tatsächlichen Kosten bietet für den Planungsbegünstigten z.B. die Möglichkeit, selber günstigere Plätze herzustellen, so sie den entsprechenden Standards entsprechen. Die pauschalisierte Abrechnung bietet dem Vorteil einer frühen Kalkulationssicherheit. Über den Pauschalbetrag hinausgehende Kosten müssen dann von der Gemeinde getragen werden.

Die Kosten sind zweckgebunden für Kindertageseinrichtungen bzw. Grundschulen im Planungsraum oder in der zumutbaren Entfernung gem. 5.5 zu verwenden. Die Realisierung der Einrichtung bzw. Erweiterung vorhandener Einrichtungen sollte im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erfolgen. Eine genaue zeitliche Festlegung kann in der Regel aber nicht erfolgen, da neue Einrichtungen oftmals Platzbedarfe mehrerer Bebauungsplangebiete abdecken, die unter Umständen nicht zeitgleich entwickelt werden.

Zu 5.6 Zeitpunkt der Zahlung

Ergibt sich die Verpflichtung zur Zahlung für zusätzlich benötigte Plätze, so ist diese Zahlung spätestens vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu leisten. Der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gewährleistet für den Planungsbegünstigten ausreichende Investitionssicherheit. Alternativ zur Zahlung kommt auch die Absicherung durch eine Bürgschaft in Frage, der Zeitpunkt gilt entsprechend. Bei der Bauantragsstellung vor der Bekanntmachung ist die Zahlung vor Antragstellung zu leisten.

Zu 5.7 Bebauungsplanverfahren mit sehr geringen Auswirkungen auf den Platzbedarf

In kleinen Bebauungsplangebieten oder solchen, die überwiegend bestehende Baurechte verändern oder in Planungsräumen mit Teil-Kapazitäten in vorhandenen Einrichtungen kann es zu sehr geringen ermittelten zusätzlichen Platzbedarfen kommen. Wenn der Aufwand für die Sicherung dafür unangemessen erscheint und die Realisierung dieser geringen Anzahl zusätzlicher Plätze nicht realistisch ist, kann auf die Übertragung der Kosten verzichtet werden. Zu beachten ist allerdings, dass sich die Bedarfe mehrerer Bebauungspläne in einem räumlichen Zusammenhang zu maßgeblichen Größen summieren können. Die Grenze der „sehr geringen Auswirkungen“ wird bei jeweils fünf Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschule je Bebauungsplan angesetzt. Die Entscheidung zum oben erläuterten Verzicht auf die Übertragung der Kosten sozialer Infrastruktur wird spätestens im Rahmen des Auslegungsbeschlusses getroffen.

Zu 5.8 Abweichende Wohnungsgrößen

Es werden bei der Ermittlung des Platzbedarfes keine Ausnahmen für Vorhaben gemacht, deren geplante Wohnungen deutlich von der durchschnittlichen Wohnungsgröße abweichen, soweit dieses nicht dauerhaft gesichert wird. Gemeint sind dabei z.B. Vorhaben, die sich durch Charakter und v.a. Wohnungsgrundrisse z.B. an die Zielgruppe Senioren oder Studierende richtet.

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur für Kinder liegt bei solchen Bauvorhaben in der Regel deutlich unter dem Durchschnitt. Deshalb würde der Ansatz der Durchschnittswerte v.a. bei größeren Vorhaben den Planungsbegünstigten stark belasten und evtl. sogar ein nicht benötigtes Überangebot an Plätzen zur Folge haben. Konkretes Beispiel in Potsdam ist das „City-Quartier“ auf dem Gelände des ehem. Reichsbahnaus-

besserungswerkes⁷ mit einem großen Anteil kleiner Wohnungen. In den 668 Wohnungen lebten Ende 2011 insgesamt 766 Einwohner mit Hauptwohnsitz, darunter 11 Kinder unter 12 Jahren. Beim Ansatz der Durchschnittswerte (ohne Berücksichtigung der Geschossfläche) würden aus 668 Wohnungen etwa 107 Plätze in Kindertagesstätten und 76 Grundschulplätze resultieren.

Die Sicherung des besonderen Wohnungstyps mit dem spezifischen Bedarf an Infrastruktur muss baurechtlich erfolgen, z.B. durch Festsetzung eines Sondergebietes oder im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Alternativ kommt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt im Grundbuch in Frage. Im Falle einer Veränderung des Vorhabens würde die Aufhebung der Dienstbarkeit und die Änderung der einengenden Festsetzung davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte sich zur anteiligen Übernahme der Kosten verpflichtet, die für den zusätzlichen Bedarf an Kita- oder Grundschulplätzen entstehen. Die baurechtliche Sicherung ist die Vorzugslösung.

Ohne dauerhafte Sicherung der Spezifik des Vorhabens könnte der Planungsbegünstigte nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes das Vorhaben verändern und „normale Wohnungsgrößen“ mit anderen Folgen für die soziale Infrastruktur realisieren. Wenn Baurecht besteht, kann die Landeshauptstadt aber aufgrund des sog. „Kopplungsverbot“ nachträglich keine Kostenbeteiligung durchsetzen.

Zu 6.1 Angemessenheit, Zustimmung durch Planungsbegünstigte

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Kostenbeteiligung soll nicht zur wirtschaftlichen Überforderung des Planungsbegünstigten führen. Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Angemessenheit ist die planbedingte Bodenwertsteigerung. Auch wenn rechtlich die gesamte Spanne der Bodenwertsteigerungen ausgenutzt werden könnte, wird zur Erhaltung des Interesses an Investitionen in Potsdam eine Kappung vorgesehen. Mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung soll beim Planungsbegünstigten verbleiben.

Die Ermittlung des Bodenwertes zu Anfang eines Bauleitplanverfahrens und die Fixierung dieses Wertes in einer Zustimmungserklärung (Muster in der Anlage) ist wichtige Grundlage des Verfahrens, nötig ist.

Beschlussvorlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach §34 Abs.4 S.1 Nr. 2 und 3 BauGB sind, sofern die Regelungen dieser Richtlinie Anwendung finden, der Stadtverordnetenversammlung nur dann zuzuleiten, wenn die von der künftigen Planung begünstigten Eigentümer bzw. Vorhabenträger eine Zustimmung gemäß Anlage 1 der Begründung dieser Richtlinie vorgelegt haben.

Bei Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung, bei denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie der Aufstellungsbeschluss bereits gefasst wurde, die aber noch nicht zur öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen worden sind, ist spätestens mit Einbringung des Auslegungsbeschlusses nachzuweisen, dass von den von der Planung begünstigten Eigentümern bzw. Vorhabenträgern eine Zustimmung gemäß Anlage 1 der Begründung zur Richtlinie dieser Richtlinie vorliegt.

⁷ Die Zahlen gelten für den Statistischen Bezirk 422, der neben der RAW-Bebauung noch geringe Anteile der angrenzenden Bebauung enthält.

Zu 6.2 Kappung der Beteiligung

Überschreitet die Kostenbeteiligung nach dieser Richtlinie insgesamt den in 6.1 festgelegten Anteil der Bodenwertsteigerung, wird die Kostenbeteiligung entsprechend reduziert. Entscheidend dabei ist der durch die Stadt ermittelte Anfangswert und der Wert der Flächen nach Abschluss der Bauleitplanung.

Zu 7.1 und 7.2 Inkrafttreten und Wirkung

Für laufende Bauleitplanverfahren, die bereits einen fortgeschrittenen Planungsstand erreicht haben, sollte die Anwendung der Richtlinie - insbesondere die Beteiligung an der sozialen Infrastruktur - aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht gelten. Für den Planungsbegünstigten bedeutet die Beteiligung an den Kosten sozialer Infrastruktur eine deutliche finanzielle Mehrbelastung. Diese sollte er in einer frühen Verfahrensphase berücksichtigen können.

Entscheidend ist der erreichte Verfahrensstand zum Zeitpunkt des Beschlusses der Richtlinie: Die Richtlinie gilt für Bebauungspläne, bei der Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) noch nicht erfolgt ist. Entscheidend ist dabei das Ende der gesetzlich vorgesehenen Auslegungs- bzw. Beteiligungsfristen.

Anlagen

Anlage 1 Muster Zustimmungserklärung

Anlage 2 Karte Planungsräume

Anlagen 3 und 4 Muster-Rechenblätter Platzbedarf

Anlage 1

Muster Zustimmungserklärung

1. Herr/Frau _____ erklärt als im Grundbuch eingetragener Eigentümer / eingetragene Eigentümerin der Grundstücke
Flurstück: _____
Gemarkung : _____
dass er/sie an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorgenannten Grundstücke interessiert ist.
_____ hat von den Inhalten der „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ in der Fassung vom 30.01.2013 (Anlage) Kenntnis genommen.
Er/Sie ist in Anerkennung der Richtlinie bereit, entsprechende Lasten zu übernehmen. Er/Sie erkennt als Anfangswert im Sinne der o.g. Richtlinie für die o.g. Grundstücke folgende Werte an: _____ Euro / m²
wobei davon ausgegangen wird, dass der Bewertungsstichtag für alle Grundstücke im Planungsgebiet gleich ist. Wird dieser für mindestens ein anderes Grundstück von der Stadt geändert, so sind auch die vorgenannten Werte für diesen Zeitpunkt neu zu bestimmen.
2. Herr/Frau _____ hat zur Kenntnis genommen, dass die Landeshauptstadt Potsdam Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Potsdam auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten. Herr/Frau _____ ist bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken.
3. Er/Sie ist bereit, vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB ggf. in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag nach §124 BauGB) abzuschließen oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gleichwertige Leistungen zu erbringen.
4. Herr/Frau _____ ist bereit, auf evtl. Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§39-44 BauGB zu verzichten, die durch die Neubauplanung ausgelöst werden könnten, sofern sein/ihr Gesamtgrundbesitz im Planungsgebiet nach der Überplanung – ggf. auch nach der Grundstücksneuordnung - mindestens einen Bodenwert hat, der sich nach Ziffer 1 ergibt.
5. Herr/Frau _____ verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufes oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, den Käufer / die Käuferin auf die Anerkennung der vorstehenden Erklärung als gegen sich wirksam zu verpflichten.
6. Herr/Frau _____ ist damit einverstanden, dass noch offene Fragen bzw. Detailfragen nach der unter Ziffer 1 aufgeführten Richtlinie in der Fassung vom 30.01.2013 behandelt werden, sofern darin entsprechende Regelungen enthalten sind.

Potsdam, den _____

Unterschrift:

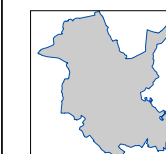
Anlage 2 zur Richtlinie
Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung

Planungsräume

- 101 - Groß Glienicke, Krampnitz, Sacrow
- 102 - Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn,
Marquardt, Uetz-Paaren
- 201 - Bornim, Bornstedt, Nedlitz,
Am Ruinenberg, Rote Kasernen
- 202 - Eiche, Grube, Golm
- 301 - Nauener und Berliner Vorstadt
- 302 - Innenstadt, Am Weinberg
- 303 - Brandenburger Vorstadt
- 304 - Potsdam West
- 401 - Zentrum Ost
- 402 - Babelsberg Nord, Klein Glienicke
- 403 - Babelsberg Süd
- 501 - Stern
- 502 - Drewitz
- 503 - Alt Drewitz, Kirchsteigfeld
- 601 - Hauptbahnhof, Brauhausberg,
Templiner und Teltower Vorstadt
- 602 - Schlaatz
- 603 - Waldstadt I, Industriegelände
- 604 - Waldstadt II



Maßstab im Original (DIN A3): 1:68.000



Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
14461 Potsdam
E-Mail: Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de
www.potsdam.de/stadtentwicklung

Stand: August 2012

Anlage 3 zur Richtlinie Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung

Berechnungsblatt Soziale Infrastruktur - Stand November 2012

A Geschosswohnungsbau

(Rechnung mit 1,9 Einwohnern je Wohnung und 75 m² Wohnungsgröße, auf ganze Zahlen gerundet)

Bebauungsplan:

Beispiel B-Plan Geschosswohnungsbau

BGF Teilgebiete und Wohnanteil (WR: 100%, WA: 90%, MI: 50%, MK: 30%)

WA1	16.700	qm BGF	x Wohnanteil	90%	15.030 qm BGF
WA2	8.730	qm BGF	x Wohnanteil	90%	7.857 qm BGF
WR 1	5.594	qm BGF	x Wohnanteil	100%	5.594 qm BGF
MI1	8.548	qm BGF	x Wohnanteil	50%	4.274 qm BGF
MK1	4.410	qm BGF	x Wohnanteil	30%	1.323 qm BGF
					34.078 qm BGF Summe Gebiete

34.078 qm Bruttogeschossfläche (BGF)
 x 70% (abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen)
 = 23.855 qm Wohnfläche (Nutzfläche)
 / 75 m² Wohnungsgröße durchschnittliche Wohnung, Ansatz: 75m²
 = 318 Wohnungen
 x 1,9 Einwohner je Wohnung durchschnittliche Haushaltsgröße
 = 604 Einwohner
 / 100 = 1 Altersjahrgang
 = 6 Einwohner in einem Altersjahrgang
 daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung errechnet:
 (Einwohner- und Platzzahlen gerundet)
 18 Kinder im Krippenalter - Drei Altersjahrgänge (0 bis unter 3 Jahre)
 x 58,00% (Versorgungsquote Krippe*)
 = 10 Plätze Krippe

 18 Kinder im Kindergartenalter - Drei Altersjahrgänge (3 bis unter 6 Jahre)
 x 96,21% (Versorgungsquote Kindergarten*)
 = 17 Plätze Kindergarten

 36 Kinder im Hortalter - Sechs Altersjahrgänge (6 bis unter 12 Jahre)
 x 63,72% (Versorgungsquote Hort*)
 = 23 Plätze Hort

 = 50 Summe Plätze Kindertageseinrichtungen (Krippe, Kita, Hort)

 = 36 Plätze Grundschule (100% der Kinder - Sechs Altersjahrgänge (6 bis unter 12 Jahre))

Kostenermittlung (Pauschal-Ansatz)
 14.000 Euro je Platz Kindertageseinrichtung
 24.000 Euro je Platz Grundschule

 700.000 Euro Kosten Kindertageseinrichtung
 864.000 Euro Kosten Grundschule

 = 1.564.000 Euro insgesamt
 66 Euro / m² Wohnfläche
 46 Euro / m² BGF
 = 4.950 Euro je WE (75m²)

* Quoten aus Kindertagesstättenbedarfsplan 2012, Beschluss vom 22.08.2012 12/SVV/0410

Anlage 4 zur Richtlinie Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung

Berechnungsblatt Soziale Infrastruktur - Stand November 2012

B Einfamilienhausgebiet (auch Doppelhäuser, Reihenhäuser)

(Rechnung mit 2,7 Einwohnern je Wohnung und 120 m² Wohnungsgröße, auf ganze Zahlen gerundet)

Bebauungsplan: Beispiel-B-Plan EFH

BGF Teilgebiete und Wohnanteil (WR: 100%, WA: 90%, MI: 50%, MK: 30%)

WR1	17.200	qm BGF	x Wohnanteil	100%	17.200 qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil	0%	0 qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil	0%	0 qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil	0%	0 qm BGF
		qm BGF	x Wohnanteil	0%	0 qm BGF
					17.200 qm BGF Summe Gebiete

	17.200	qm Bruttogeschossfläche (BGF)			
		x 70%	(abzgl. 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen)		
=	12.040	qm Wohnfläche (Nutzfläche)			
		/ 120	m ² Wohnungsgröße		durchschnittliche Wohnung, Ansatz 120m ²
=	100	Wohnungen			
		x 2,7	Einwohner je Wohnung		durchschnittliche Haushaltsgröße
=	270	Einwohner			
		/ 100	= 1 Altersjahrgang		
=		3	Einwohner in einem Altersjahrgang		
			daraus werden die Altersjahrgänge je Einrichtung errechnet:		
			(Einwohner- und Platzzahlen gerundet)		
			9 Kinder im Krippenalter - Drei Altersjahrgänge (0 bis unter 3 Jahre)		
		x 58,00%	(Versorgungsquote Krippe*)		
	5	Plätze Krippe			
			9 Kinder im Kindergartenalter - Drei Altersjahrgänge (3 bis unter 6 Jahre)		
		x 96,21%	(Versorgungsquote Kindergarten*)		
	9	Plätze Kindergarten			
			18 Kinder im Hortalter - Sechs Altersjahrgänge (6 bis unter 12 Jahre)		
		x 63,72%	(Versorgungsquote Hort*)		
	11	Plätze Hort			
	25	Summe Plätze Kindertageseinrichtungen (Krippe, Kita, Hort)			
	18	Plätze Grundschule (100% der Kinder - Sechs Altersjahrgänge (6 bis unter 12 Jahre)			

Kostenermittlung (Pauschal-Ansatz)

		14.000 Euro je Platz Kindertageseinrichtung			
		24.000 Euro je Platz Grundschule			
		350.000 Euro Kosten Kindertageseinrichtung			
		432.000 Euro Kosten Grundschule			
	782.000	Euro insgesamt			
		65 Euro / m ² Wohnfläche			
		45 Euro / m ² BGF			
	7.800	Euro je WE (120m ²)			

* Quoten aus Kindertagesstättenbedarfsplan 2012, Beschluss vom 22.08.2012 12/SVV/0410