



Richtlinie zur kooperativen Baulandentwicklung

„Baulandmodell Stadt Hohen Neuendorf“

Präambel

Die Stadt Hohen Neuendorf verfolgt das Ziel der Bereitstellung von bezahlbaren Wohnraum bei der Projektentwicklung neuer Baugebiete sowie bei Nachverdichtungen im Stadtgebiet. Zur Umsetzung bei künftigen Verfahren zur sozialgerechten Baulandentwicklung sollen nachfolgende Verfahrensgrundsätze Politik und Verwaltung eine generelle Grundlage für die Durchführung der Bauleitplanverfahren und für den Abschluss städtebaulicher Verträge bieten. Darüber hinaus sollen damit auch die betroffenen Grundstückseigentümer und Vorhabenträger darüber informiert werden, unter welchen Bedingungen künftig in Hohen Neuendorf neues Bauland entwickelt wird.

1. Anwendungsvoraussetzungen

Die Verfahrensgrundsätze beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet. Sie finden Anwendung bei Neuausweisungen von Baugebieten im bisherigen Außenbereich, bei Nachverdichtungen im Plan- und/oder Innenbereich, soweit eine wesentliche, über der Bagatellgrenze liegende Baurechtserhöhung stattfindet.

Aus Gründen der Praktikabilität sollen die Verfahrensgrundsätze erst dann Anwendung finden, wenn folgende Bagatellgrenzen für den/die jeweiligen Grundstückseigentümer/innen überschritten werden:

- a. durch die Bauleitplanung entsteht mindestens eine Geschossfläche für Wohnraum von mehr als insgesamt 800 Quadratmeter
oder
- b. das Einwurfflurstück bzw. die Summe aller Einwurfflurstücksflächen umfassen mehr als 4.000 Quadratmeter.

Dies umfasst auch Teileigentumsanteile, wobei die prozentualen Eigentumsanteile der Eigentümer unerheblich sind.

In Mischgebieten wird ein Anteil von 50 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung zu Grunde gelegt.

Maßgeblich für Planinhalte und Vertragsgestaltungen sind die mit dem konkreten Baugebiet verfolgten städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung von Größe, Lage und besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des einzelnen Baugebiets.

Für Grundstücksflächen unterhalb der oben genannten Bagatellgrenze verbleibt hiervon unabhängig die anteilige Beteiligung an den Kosten der Erschließung im Sinne des § 123 Baugesetzbuch (BauGB) der für das Baugrundstück herzustellenden Verkehrsflächen.

2. Leistungsverpflichtete

Als Planungsbegünstigter im Sinne der Richtlinie ist in erster Linie der/die Grundstückseigentümer/in, ggfs. aber auch der Erwerbende verpflichtet, soweit dieser eine rechtlich gesicherte Anspruchsposition zum Erwerb der Grundstücke besitzt (Auflassungsvormerkung), die nicht einseitig von ihm aufgelöst werden kann.

Liegen Grundstücke mehrerer Planungsbegünstigter in einem Plangebiet, bezieht sich die Verpflichtung auf alle Grundstückseigentümer/innen im Plangebiet. Vertragliche Vereinbarungen sind ggfs. gesondert mit jedem Planungsbegünstigten abzuschließen, soweit diese nicht im Rahmen einer einheitlichen Rechtspersönlichkeit gemeinsam die Verpflichtungen übernehmen. Interne Vereinbarungen zwischen verschiedenen Planungsbegünstigten sind möglich und werden, soweit rechtlich gesichert, im Rahmen der Vertragsgestaltung berücksichtigt.

Die Gemeinde wird auch die Überplanung eigener Flächen nach vorstehenden Grundsätzen vornehmen.

3. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten zur Übernahme der Kosten und Aufwendungen der Planungen

Der Planungsbegünstigte soll bezogen auf seinen Grundstücksanteil die ursächlichen Kosten und Aufwendungen der Planung tragen. Dies bezieht sich auf die Planungs-, Gutachter- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und die Erschließung einschließlich etwaiger unentgeltlicher Grundabtretungen für öffentliche Bedarfseinrichtungen (Verkehrsflächen, Grünflächen usw.), Kosten der Wertermittlung sowie Kosten für Kompensationsmaßnahmen und Folgekosten sozialer Infrastruktur. Zur Umsetzung der Verpflichtungen wird die Gemeinde städtebauliche Verträge mit dem Planungsbegünstigten schließen.

3.1. Übernahme Erschließungskosten

Durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag oder einem eigenständigen Erschließungsvertrag wird die Kostentragung und Durchführung der Erschließungsarbeiten, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, geregelt.

Die Ausgestaltung der Erschließungsanlagen verbleibt in der Planungshoheit der Stadt. Es besteht kein Anspruch der Eigentümer/innen auf die Ausgestaltung der Erschließungsanlagen. Die fertiggestellten öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich notwendiger Flächen werden im Regelfall nach Abschluss kosten- und lastenfrei an die Stadt Hohen Neuendorf übereignet.

Im Regelfall wird die Stadt die Erschließungsmaßnahme durchführen und beauftragen. Die Planungsbegünstigten übernehmen anteilig die Finanzierung. Im Ausnahmefall wird die Erschließungsmaßnahme auf die Planungsbegünstigten übertragen. Gegenstand des Erschließungsvertrags bzw. entsprechender Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag können nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB alle beitragspflichtigen und beitragsfreien Erschließungsanlagen sein.

Tabelle 1: Bei der Bemessung des öffentlichen Erschließungsaufwands zu berücksichtigende und nicht zu berücksichtigende Kosten (beispielhaft, nicht abschließend)

Zu berücksichtigende Kosten	Nicht zu berücksichtigende Kosten
Öffentliche Erschließung im Sinne des § 127 BauGB (z. B. öffentliche Wege, Straßen, Stellplätze)	Grundstückszufahrten Private Stellplätze
Privatstraßen und -wege mit gesicherten Nutzungsrechten für die Allgemeinheit	Privatstraßen und -wege ohne gesicherte Nutzungsrechte für die Allgemeinheit
Öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (bis Übergabeschacht)	Hausanschlüsse (privater Teil des Versorgungsnetzes)
Wärmenetze in Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang	Strom, Gas, Telekommunikation (inkl. Hausanschlüsse)
Altlastensanierung, Kampfmittelräumung und Abrissarbeiten, soweit diese für die Herstellung öffentlicher Erschließungs-/ Grünanlagen nötig sind	
Maßnahmen für den Immissionsschutz, soweit diese auch anderen Baugebieten zugutekommen anteilig	

3.2. Übernahme Kosten für Öffentliche Grünanlagen

Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, ist im städtebaulichen Vertrag die Übertragung der:

- a. Kosten für die Herstellung von öffentlichen Grünanlagen sowie die Kosten einer dreijährigen Entwicklungspflege der Pflanzungen,
- b. der Kosten für darin enthaltene öffentliche Spielplätze sowie
- c. gegebenenfalls zusätzlich die unentgeltliche Übertragung der Flächen an Hohen Neuendorf mit den Planungsbegünstigten

zu vereinbaren.

3.3. Übernahme Kosten für umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen

Die Kosten der für die Vollzugsfähigkeit des Plans notwendigen umweltbezogenen Kompensationsmaßnahmen (insbesondere Arten- und Biotopschutz, Eingriffsregelung, Waldumwandlung) sind entsprechend der fachrechtlichen Bestimmungen auf die Planungsbegünstigten zu übertragen.

3.4. Übernahme Kosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen

Weitere Folgekosten, insbesondere für soziale Infrastrukturmaßnahmen, sollen ebenfalls dem Planungsbegünstigten auferlegt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Für zusätzlich benötigte Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen tragen die Planungsbegünstigten die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze, die Errichtung erfolgt durch die Stadt Hohen Neuendorf. Je 500 m² Wohnfläche (Bauantragsunterlagen, gemäß Wohnflächenverordnung) ist maximal 1 Grundschulplatz bzw. 1 Kindergartenplatz anzusetzen.

Alternativ zur Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten für die zusätzlich benötigten Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen können die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur durch Zahlung eines pauschalierten Finanzierungsbeitrags je herzustellenden Platz abgelöst werden.

Die Kostensätze für Grundschulplätze und Kindertagesbetreuungseinrichtungen orientieren sich an den vom Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKI, Ausgabe 2016) erfassten Werten. Aus dem Mittelwert der Referenzobjekte des BKI (Kostengruppen 300 und 400) ergibt sich ein Kostensatz von 15.310 € pro Grundschulplatz¹ bzw. 24.360 € pro Kindertagesbetreuung.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages mit den Planungsbegünstigten erfolgt eine Indizierung der Kostensätze mit dem aktuellen Baupreisindex des BKI.

4. Bindung für geförderten Wohnungsbau

Das Baulandmodell hat insbesondere das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Soweit sich die Fläche in der Gebietskulisse für die Wohnraumförderung befindet, kommen Förderungen nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg (BbgWoFG²) i.V.m. der MietwohnungsbauförderR³ in Betracht. Bei der Umsetzung sind die Einkommensgrenzen des § 22 BbgWoFG i.V.m. der Einkommensgrenzenverordnung (BbgWoFEGV)⁴ einzuhalten.

Angestrebt wird eine Durchmischung von gefördertem Mietwohnungsbau, preisgedämpftem Mietwohnungsbau, freifinanziertem Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungsbau.

Der Anteil des geförderten Wohnraums soll ein Drittel der entstehenden Geschossflächen für Wohnnutzungen betragen.

Der Anteil des preisgedämpften Mietwohnungsbaus soll 10 % des verbleibenden geplanten Wohnraums umfassen. Auf diese Weise kann unter anderem dem Ziel der sozialen Durchmischung im Quartier Rechnung getragen werden und zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum für Bevölkerungsgruppen gesichert werden, deren Haushaltseinkommen über den Grenzen für einen Wohnberechtigungsschein nach § 22 Brandenburgisches Wohnraumfördergesetz (BbgWoFG) liegt. Als preisgedämpftes Mietpreissegment wird in dieser Richtlinie ein maximaler Zuschlag von 40 % auf die Nettokaltmiete der gebundenen Mieten der Landesförderung für die zweite Einkommensgruppe (WBS+100%) betrachtet. Die Mietpreisdämpfung ist für 20 Jahre ab Erstbezug bindend.

¹ als Ansatz für Grundschulplätze: Kostenansätze für Allgemeinbildende Schulen

² Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg, GVBl.I/19 Nr. 17 vom 5. Juni 2019

³ Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus; Amtsblatt für Brandenburg 2022 Nr. 13 vom 6. April 2022

⁴ Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung im Land Brandenburg, vom 6. September 2019 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. August 2023 GVBl.II/23, Nr. 59

Die Anteile des geförderten Mietwohnungsbaus und des preisgedämpften Mietwohnungsbaus sollen im Einzelnen zu gleichen Teilen als Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen angeboten werden.

Die Anteile der übrigen Wohnungssegmente (freifinanzierter Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungsbau) sind bedarfsgerecht festzulegen.

Die zum jeweiligen Zeitpunkt des Abschluss des städtebaulichen Vertrages genannten geltenden Richtlinien, Gesetze und Verordnungen sind zu beachten.

5. Bauleitplanung

Die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen liegt ausschließlich bei der Stadt Hohen Neuendorf. Es besteht kein Anspruch der Eigentümer auf Einleitung, auf bestimmte Durchführung und Abschluss einer Bauleitplanung.

6. Bauverpflichtung

Die Erfüllung der städtebaulichen Ziele zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum, setzt eine zeitnahe Umsetzung nach Wirksamwerden des Bebauungsplans voraus. Dazu werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge Bauverpflichtungen, wie z. B. die bezugsfertige Errichtung des geförderten und preisgedämpften Wohnraums spätestens 4 Jahre nach Vorliegen des Baurechts, vereinbart. Die Bauverpflichtungen werden baugebietsbezogen festgelegt. Maßstab ist dabei eine städtebaulich verträgliche, möglichst zeitnahe Umsetzung des Vorhabens.

7. Umfang der Leistungspflichten und Angemessenheitsprüfung

Die im Zusammenhang mit dem Baulandmodell zur Förderung von Wohnraum abgeschlossenen Verträge unterliegen nach § 11 Abs. 2 BauGB rechtlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit vertraglicher Bindungen ist jeweils bezogen auf das konkrete Baugebiet zu prüfen. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens 30 Prozent des planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz zur Deckelung ihrer individuellen Kosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben. Die Ermittlung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der Bodenwertsteigerung durch gutachterliche Ermittlung von Anfangs- und Endwert.

Der Anfangswert wird auf den Qualitätsstichtag zum Zeitpunkt 3 Monate vor erstmaliger Beratung der Entwicklungsabsicht der Stadt, wie Maßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht oder Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, festgesetzt. Sofern Beratungen und Beschlüsse zu Maßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht einem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan zeitlich vorausgingen, sind diese für die Festlegung des Anfangswertes des Qualitätsstichtages maßgeblich.

8. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird in gestuften Schritten durchgeführt. Die wesentlichen bauleitplanerischen Beschlüsse werden jeweils durch städtebauliche Verträge vorbereitet. Grundlage für die Einleitung des Verfahrens bildet die Festlegung von entsprechenden Gebietskulissen der Wohnraumförderung.

- a. Vor dem Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB steht eine Grundzustimmung zur Anwendung des Baulandmodells mit verfahrensrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur Schaffung geförderten Wohnraums durch die Planungsbegünstigten.
- b. Vor dem Offenlagebeschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag zur Ausarbeitung des B-Plans abgeschlossen. Im Vertrag erklärt sich der Planungsbegünstigte bereit, die Kosten für Planung und Entwicklung des Baugebietes gemäß dem Baulandmodell zu übernehmen sowie dessen weiteren Regelungen zu erfüllen, insbesondere geförderten Wohnraum zu errichten.
- c. Vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB wird ein Vertrag zur Erschließung, zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, zur Wohnungsbindung und zu weiteren städtebaulichen Maßnahmen wie Erstellung oder Kostentragung sozialer Infrastruktureinrichtungen geschlossen.

Für Bauleitplanverfahren, die bereits vor Beschlussfassung des Baulandmodells begonnen wurden, sind entsprechende Zustimmungen von den Planungsbegünstigten nachzuholen.

Hohen Neuendorf,

Steffen Apelt
Bürgermeister

Anlage: Zustimmungserklärung

Zustimmungserklärung

Baulandmodell Stadt Hohen Neuendorf

1. Herr/Frau/Firma

(im Folgenden: Planungsbegünstigte/r), erklärt als im Grundbuch eingetragene/r Eigentümer/in bzw. Vertretungsberechtigte/r der Grundstücke

Flurstück/e:

Flur:

Gemarkung:

dass er/sie an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorgenannten Grundstücke interessiert ist.

Der/die Planungsbegünstigte/r hat von den Inhalten der Richtlinie zur kooperativen Baulandentwicklung für bezahlbaren Wohnraum - „Baulandmodell Stadt Hohen Neuendorf“ (kurz: Baulandmodell) in der Fassung vom (siehe Anlage) Kenntnis genommen.

2. Der/die Planungsbegünstigte/r hat zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Hohen Neuendorf Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche gegen die Stadt Hohen Neuendorf auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem Erwarteten.

Der/die Planungsbegünstigte/r ist bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken. Der/die Planungsbegünstigte/r ist bereit, vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag ggf. in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag nach §11 BauGB abzuschließen.

3. Der/die Planungsbegünstigte/r ist in Anerkennung des Baulandmodells bereit, entsprechende Verpflichtungen zu übernehmen. Er/Sie erkennt als Qualitätsstichtag den

..... an. Er/Sie erkennt als Anfangsqualität und vorläufige Anfangswerte im Sinne des Baulandmodells für die oben genannten Grundstücke folgendes an:

z.B. Bauland Wohnen	Euro / m ²
z.B. Bauland Mischflächen	Euro / m ²
z.B. Bauerwartungsland qualifiziert	Euro / m ²
z.B. Bauerwartungsland nichtqualifiziert	Euro / m ²
z.B. Grünland	Euro / m ²
z.B. Gartenland	Euro / m ²
z.B. Wald	Euro / m ²

Es wird davon ausgegangen, dass der Bewertungsstichtag für alle Grundstücke im Planungsgebiet gleich ist. Die Ermittlung der endgültigen Anfangswerte erfolgt zum Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags.

4. Der/die Planungsbegünstigte/r ist bereit, auf eventuelle Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§ 39 bis 44 BauGB zu verzichten, die durch die Neubauplanung ausgelöst werden könnten, sofern sein/ihr Gesamtgrundbesitz im Planungsgebiet nach der Überplanung mindestens einen Bodenwert hat, der sich nach Ziffer 3 ergibt.
5. Der/die Planungsbegünstigte/r 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.

Herr/Frau/Firma:

bei Firmen vertreten durch

Hohen Neuendorf, den

Rechtsverbindliche Unterschrift