

Grundsätze der Bodennutzung in der Stadt Wedel

(Mitfinanzierung von Kosten in Folge oder als Voraussetzung städtebaulicher Planungen durch Planungsbegünstigte)

1. Verfahren

Die Stadt Wedel ist als Trägerin der Planungshoheit bei Verfahren nach diesen Grundsätzen siehe insbesondere in Ziffer 5 grundsätzlich Auftraggeberin aller Leistungen (wie z.B. Planungsleistungen, Gutachten, u.ä.), die zur Realisierung des geplanten Vorhabens erforderlich sind.

Die Stadt Wedel vergibt die Aufträge und kann einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten durch die Planungsbegünstigte verlangen. Sind mehrere Planungsbegünstigte vorhanden, ist von Ihnen ein Bevollmächtigter zu benennen, der allein Ansprechpartner für die Stadt Wedel ist.

2. Verpflichtete Planungsbegünstigte

Planungsbegünstigte als Verpflichtete zur Lastentragung und Leistungserbringung sind grundsätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer der überplanten Flächen. Im Folgenden werden sie als Planungsbegünstigte bezeichnet.

Die Stadt Wedel wird mit ihrem Grundbesitz wie alle anderen Eigentümer behandelt.

3. Lasten

Die Planungsbegünstigten sollen die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt Wedel für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele übernehmen.

Dabei kann es sich unter anderem um folgende Kostenarten und Bindungen handeln:

Kosten und Verpflichtungen, soweit sie Voraussetzungen oder Folge der geplanten Vorhaben sind, insbesondere:

- Unentgeltliche und kostenfreie Flächenabtretungen an die Stadt für im Planungsgebiet vorgesehene Erschließungsanlagen (Verkehrs- und Grünflächen, Immissionsschutzanlagen und dergleichen), für Gemeinbedarfseinrichtungen, für Spielplätze, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für die gebotenen Ausgleichsmaßnahmen, soweit diese Flächen nicht bei den Planungsbegünstigten verbleiben sollen
- Herstellungskosten der Erschließungsanlagen, Immissionsschutzanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahmen; Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur (Krippen-, Kita-, Grundschulplätze, öffentliche Spielplätze)

- Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte, Kosten für Wettbewerbe, für Öffentlichkeitsarbeit und für Gutachten, Umlegungskosten, Kosten für Kampfmittelräumung
- Kosten für archäologische und denkmalpflegerische Maßnahmen zum Erhalt und zur sinnvollen Nutzung von Kulturdenkmalen, falls diese auf dem Grundstück erforderlich sind.
- Beurkundungskosten für Flächenabtretungen an die Stadt
- Verzicht auf bzw. Freihalten von Ansprüchen, z. B. wegen Planungsschäden, wegen des Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb

4. Umfang der Verpflichtungen / Angemessenheit

Die Planungsbegünstigten sollen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit die im Zusammenhang mit der Planung stehenden Lasten übernehmen und sich zu einer Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums, ggf. unter Berücksichtigung einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, verpflichten.

Der Angemessenheit wird Rechnung getragen, wenn den Planungsbegünstigten mindestens 1/3 des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschl. eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Diese Begrenzung dient dem Schutz der Planungsbegünstigten, weil auch darüber hinausgehende Belastungen noch angemessen sein könnten. Liegen die Lasten unter dieser Deckelungsgrenze, verbleibt den Planungsbegünstigten ein größerer Anteil. Rechtfertigen im Einzelfall die Gesamtumstände die Annahme, dass trotz des Verbleibs von mindestens 1/3 des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke die wirtschaftliche Gesamtbelastung der Planungsbegünstigten unangemessen ist, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme bei der Verpflichtungserklärung zu berücksichtigen. Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen. In diesem Fall können die Leistungen angemessen gemindert werden, sofern die Finanzierung anderweitig gesichert ist. In jedem Fall müssen die Leistungen jedoch die gesetzlich geregelten Kosten (Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge) abdecken.

Bodenwert

Der Bodenwertzuwachs (Bruttowertzuwachs) wird aus der Differenz des Verkehrswertes der Grundstücke vor der Überplanung (Anfangswert) und nach der Überplanung (Endwert) errechnet. Auszugehen ist von objektiven, für jedermann geltenden Werten. Der Anfangs- und Endwert wird auf Basis der vom Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg ausgegebenen Bodenrichtwerttabellen oder vom Gutachterausschuss selbst ermittelt. Beim Anfangswert wird der Verkehrswert der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor der Überplanung ermittelt. Flächen mit Baurecht werden dabei nach baurechtlichem Status quo (ohne Berücksichtigung einer künftigen Entwicklung) bewertet. Nichtbaulandflächen werden jeweils aufgrund von Erfahrungswerten für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland bewertet. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Verpflichtungserklärung (- siehe unten Ziff. 7) auszugehen.

Dem Anfangswert wird der Endwert für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Dabei wird für Bauland der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend den baurechtlichen Daten nach dem vorgesehenen

Bebauungsplan ermittelt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Anfangswert angesetzt (also Wert nach baurechtlichen Status quo bzw. Bauerwartungsland). Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Vereinbarung (Grundvereinbarung, siehe unten Ziff.7) mit den Planungsbegünstigten auszugehen. Nachträglich eintretende Wertänderungen werden nicht berücksichtigt; andererseits wird auch die Höhe der zu übernehmenden Lasten nicht angepasst. Dies dient vor allem der langfristigen Kalkulierbarkeit von Bauvorhaben.

5. Vorhaben, die Gegenstand einer Kostenübernahme sind

Das Verfahren „Grundsätze der Bodennutzung in der Stadt Wedel“ wird angewendet bei städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen für die Schaffung von Wohnbaurechten, die planungsbedingt Lasten bei der Stadt Wedel auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung führen. Sofern der Rat der Stadt Wedel im Einzelfall keine abweichende Verfahrensweise beschließt, fallen hierunter auch entsprechende Maßnahmen auf städtischem Grundbesitz.

Dazu gehören:

- Bebauungspläne (§ 8 BauGB)
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne (§ 12 BauGB)
- Ergänzungssatzungen (§ 14 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Nicht erfasst werden Sanierungsbebauungspläne und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, weil hier andere gesetzliche Regelungen bestehen.

6. Art der Erbringung der Leistung

Den Planungsbegünstigten soll es nach Möglichkeit freigestellt sein, in welcher Form sie ihre Kostenbeteiligung erbringen. Dies kann in Geldbeiträgen, Flächenabtretungen oder tatsächlicher Übernahme der Lasten geschehen.

Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen sowie ggf. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen jedoch durch Flächenabtretung zur Verfügung gestellt werden. Bei Erschließungsanlagen und Kindertagesstätten kann auch die tatsächliche Herstellung nach den für die Stadt Wedel geltenden Normen übernommen werden. Bei Erschließungsanlagen bietet sich hierfür der Abschluss eines Erschließungsvertrages an. Kindertagesstätten müssen nicht in jedem Fall der Stadt Wedel übereignet werden. Im Einzelfall kann es genügen, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie einem Betreiber gegen Übernahme aller (mit Ausnahme der laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten) Lasten mietfrei als öffentliche Einrichtung zur Verfügung gestellt werden. Vom Planungsbegünstigten vorgeleistete Planungskosten können im Umfang der Entlastung der Stadt Wedel auf seinen Anteil angerechnet werden, soweit es sich um von der Stadt Wedel gewollte und bestimmte Entwurfsarbeiten handelt.

7. Verfahren

Das Verfahren verläuft in zwei bis drei Stufen.

Sobald Planungsabsichten für ein bestimmtes Gebiet bestehen, ist von den Planungsbegünstigten zunächst eine Verpflichtungserklärung (erste Stufe) einzuholen. Sind die

Planungsabsichten so konkret, dass die Lasten hinreichend genau kalkuliert werden können, haben die Planungsbegünstigten ihre Bereitschaft zu erklären, die durch das Planungsvorhaben ausgelösten Lasten bis zu 2/3 des Bodenwertzuwachses zu übernehmen.

Befindet sich eine Planung noch in einem so frühen Planungsstadium, dass eine Lasten- und Wertzuwachsermittlung noch nicht möglich ist und insofern dem Planungsbegünstigten eine so weitreichende Erklärung noch nicht zuzumuten ist, haben sie ihre Mitwirkungsbereitschaft zur Kostentragung nach Maßgabe dieser Grundsätze der Bodennutzung der Stadt Wedel zu erklären. In diesem Fall ist insbesondere auch über den Anfangswert (siehe oben Ziff. 4) Einvernehmen zu erzielen.

Sobald die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich soweit fortgeschritten ist, dass sie dem Rat der Stadt Wedel zur Entscheidung vorgelegt werden kann, sind in einer zweiten Stufe rechtlich bindende und die zu erbringenden Leistungen ausreichend konkretisierende Erklärungen abzugeben - Grundvereinbarung - , deren Form von der Art des angestrebten Verfahrens abhängt . Dabei kommen folgende Verfahrensarten, ggf. auch in Kombination miteinander, in Betracht:

- Städtebaulicher Vertrag
- Gesetzliches Umlegungsverfahren
- Private Bodenordnung.

Für den Fall, dass in der Grundvereinbarung noch nicht alle Regelungen getroffen werden konnten, sind die etwa noch erforderlichen Ausführungsverträge in einer dritten Stufe abzuschließen. Hierfür kommen insbesondere Verträge über die Ausführung von Bauleistungen in Betracht; vor allem Erschließungsverträge.

8. Zeitpunkt der Leistung, Sicherheiten

Grundsätzlich sind Flächen durch die Grundvereinbarung zur Verfügung zu stellen. Sofern nicht das Umlegungsverfahren nach dem BauGB gewählt wird, sind im Vertrag die Grundabtretungen vorzusehen und durch Auflassungsvormerkung zu sichern. Die Fälligkeit von Geldleistungen richtet sich nach den Verhältnissen des Einzelfalles. Doch muss mit dem Vertrag eine geeignete Sicherheit, z. B. Bankbürgschaft eines geeigneten inländischen Kreditinstitutes in ausreichender Höhe zur Verfügung gestellt werden, um zu verhindern, dass bei Zahlungsunfähigkeit des Eigentümers dessen Lasten auf die Stadt Wedel zurückfallen.

Stand: Ratsbeschluss vom 02.06.2016

Verpflichtungserklärung

Herr/Frau/Firma (im Folgenden: die Planungsbegünstigte/n)

erklärt als im Grundbuch eingetragener Eigentümer der (s) Grundstücke(s)

Flurstück(e)

Flur

Gemarkung

dass sie die Überplanung der Flächen beabsichtigt und diese einer Bebauung zuführen will. Die Planungsbegünstigte strebt zur Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes (ggf. genaue Bezeichnung, z.B. wenn es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt) für das/die vorgenannte(n) Grundstück(e) an.

Sie hat die „Grundsätze der Bodennutzung in der Stadt Wedel“ in der Fassung vom 02.06.2016 (Anlage 1) zur Kenntnis genommen.

Sie ist in Anerkennung dieser Grundsätze bereit, entsprechend Lasten zu übernehmen. Sie erkennt als Anfangswert im Sinne der obengenannten Grundsätze für das/die o.g. Grundstück(e) folgenden Wert an:

Betrag in Euro pro m²

Sie hat zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Wedel Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt Wedel keine Ansprüche auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (ggf. genaue Bezeichnung, z.B. wenn es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt) und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes (ggf. genaue Bezeichnung) als dem erwarteten.

Sie ist bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken und hierfür ggf. bereits vor Erlaß des Bebauungsplanes folgende Leistungen zu erbringen:

- Zahlung von Vorschüssen in Höhe der voraussichtlichen Kosten für alle Leistungen, die zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind (z.B. Kosten für Planungsleistungen, Kosten für Gutachten, Notarkosten).

Sie ist ferner bereit, nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens und vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Durchführungsvertrag nach §§ 11/12 Baugesetzbuch (BauGB) / ggf. in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB) abzuschließen.

Sie ist ferner bereit, auf evtl. Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§ 39 bis 44 BauGB zu verzichten, die durch die Neuplanung ausgelöst werden könnten, sofern ihr Gesamtgrundbesitz im Planungsgebiet nach der Überplanung, gegebenenfalls auch nach der Grundstücksneuzuordnung, mindestens den Bodenwert hat, der dem Anfangswert entspricht.

Sie verpflichtet sich für den Fall des Verkaufes oder sonstigen Überganges des Eigentümers an einen Dritten, den Käufer auf die Anerkennung der vorstehenden Erklärung als gegen sich wirksam zu verpflichten. Der Käufer muss sich dann auch gegenüber der Stadt Wedel wirksam verpflichten.

Datum, Unterschrift