



Antrag auf Grundsatzbeschluss

zur kooperativen Baulandentwicklung sowie zur Erarbeitung einer Richtlinie zur Beteiligung an den sozialen Infrastrukturfolgekosten der Baulandentwicklung in der Gemeinde Bestensee (Folgekostenrichtlinie)

Gremium	Sitzungstermin	Status
Gemeindevertretung	Sitzung demnächst	In Beratung

Die Gemeindevertretung Bestensee fasst einen **Grundsatzbeschluss zur kooperativen Baulandentwicklung**.

Ziel ist die ausgewogene **Verteilung der sozialen Infrastrukturfolgekosten** zwischen den Planungsbegünstigten und der Gemeinde (Allgemeinheit), welche aus der Baulandentwicklung resultieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine **Richtlinie zur Kostenbeteiligung an den sozialen Folgekosten der Baulandentwicklung** zu erarbeiten bzw. erarbeiten zu lassen.

Folgekosten im Rahmen dieser Richtlinie sind **soziale Infrastrukturkosten für**

- **Schulen,**
- **Kinderbetreuungseinrichtungen,**
- **medizinische Einrichtungen,**
- **Senioren-Einrichtungen,**
- **Spielplätze,**
- **Grünflächen sowie**
- **sonstige Umweltbelange.**

Die Folgekostenrichtlinie soll sicherstellen, dass die vorhabenbedingten Folgekosten mittels städtebaulicher Verträge auf den Planungsbegünstigten in angemessenem Umfang übertragen werden.

Die Verpflichtungen des Planungsbegünstigten sollen in transparenter Weise definiert und verbindliche Regelungen für den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bei Anwendung der Folgekostenrichtlinie getroffen werden.

Begründung:

Der Bevölkerungszuwachs der letzten 10 Jahre von etwa 20 % hat in der Gemeinde bereits jetzt zu erheblichen infrastrukturellen und sozialen Problemen geführt, wie zum Beispiel bei der Bereitstellung der Betreuungsplätze in den Kindertagesstätten und der Kapazitätsauslastung der Grundschule.

Bisher wird die Kostenübernahme der Planverfahren, für Ausgleichs.- und Ersatzmaßnahmen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen – wie z.B. Straßen – in städ-

tebaulichen Verträgen mit den Investoren geregelt. Jedoch muss die Gemeinde die sozialen Infrastrukturfolgekosten weitestgehend selbst tragen.

Durch die kommunale Bauleitplanung entstehen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass aus einem Grundstück ein Baugrundstück wird. Hieraus resultiert eine erhebliche Bodenwertsteigerung.

Dieser Wertsteigerung stehen aber auch beträchtliche Kosten gegenüber, z. B. Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur.

Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssen dieser Kosten allein von der Allgemeinheit getragen werden, während die Wertsteigerung allein dem Grundstückseigentümer zu Gute kommt.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, soweit erforderlich, Bauleitpläne aufzustellen.

Weiter heißt es in § 1 Abs. 5 BauGB: *„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“*

Das bedeutet, dass Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, in ausgewogener Weise, sozial gerecht und kausal begründet zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen sind.

Immer mehr Kommunen entscheiden sich deshalb für das Konzept einer kooperativen Baulandentwicklung im Rahmen der Siedlungsentwicklung. Ziel ist es, durch enge Zusammenarbeit von Kommune und Eigentümer/Vorhabenträger, auf lange Sicht an die Bedürfnisse der Gemeinde optimal angepassten Lebensraum zu schaffen.

Mit der zu erarbeitenden Folgekostenrichtlinie soll der Verwaltung ein Instrument und somit Handlungssicherheit zur Umsetzung dieses kooperativen Baulandmodells bereitgestellt werden.

Bestensee, den 05.05.2021

Daniel Eberlein
Fraktionsvorsitzender
WIR! Gemeinsam für Bestensee & Pätz