

ANTRAG

Erstellung einer Folgekostenrichtlinie

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt folgendes:

Der Bürgermeister wird beauftragt, eine rechtssichere Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Stadt Königs Wusterhausen zu erstellen. Es handelt sich hierbei um eine städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB über die Erhebung von Folgekosten.

Folgende Folgekosten sollen in der Richtlinie besondere Berücksichtigung finden:

- Kosten für soziale Infrastruktur,
- Kosten für verkehrliche Infrastruktur,
- Kosten für Klimaschutzmaßnahmen.

Die Richtlinie ist von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen und zum Zwecke der Beratung bis zum Ende des 4. Quartals 2021 vorzulegen.

Begründung

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 und verkehrliche 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 Stadt 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 Königs Wusterhausen) 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 Königs Wusterhausen angewendet. Angesichts des starken prognostizierten Wachstums kommt die derzeitige Infrastruktur der Stadt – vor allem im sozialen Bereich – sehr bald in ihre Grenzen. Diese Kosten dürfen nicht allein von der Allgemeinheit getragen werden, zudem die Stadt der Entwicklung „hinterher bauen“ würde. Es ist an der Zeit, dass sich die Stadt an selbst gewählte Kriterien bindet und klar definiert, welche Kosten durch Vorhabenträger in welchem Umfang zu tragen sind. Damit würde nicht nur die Mitentwicklung der Infrastruktur gesichert, sondern auch transparent werden, was auf Investoren zukommt. Dies gilt mit Blick auf mögliche großflächige Wohnentwicklungen im Stadtgebiet (beispielsweise in Niederlehme, Ziegenhals oder Zeesen) besonders.

Bisher wird die Möglichkeit, die Grundstückseigentümer auch an den sozialen Folgekosten der Baulandentwicklung zu beteiligen, nicht ausreichend 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.

Solche Folgekostenrichtlinien finden in vielen brandenburgischen Städten Anwendung. Beispielhaft sind diesem Antrag die Richtlinien der Städte Nauen und Potsdam beigelegt. Die zu erarbeitende Richtlinie soll sich hieran orientieren.

Beratungsreihenfolge:

Gremium	Datum	Status
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt	16.08.2021	Vorberatung
Hauptausschuss	23.08.2021	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	06.09.2021	Entscheidung

Königs Wusterhausen, den 14.06.2021



Ludwig Scheetz
SPD-Fraktion
Fraktionsvorsitzender