

Folgekosten in der Bauleitplanung; Grundsatzbeschluss

Sachverhalt:

Durch die kommunale Bauleitplanung werden in der Regel neue Baurechte geschaffen, die mit erheblichen Bodenwertsteigerungen einhergehen können. Diesen Wertzuwächsen stehen jedoch auch Kosten gegenüber, die im Rahmen der Baulandentwicklung entstehen. Insbesondere bei der Umwandlung von Nichtwohnbauflächen (z. B. Gewerbeflächen) in Wohnbauflächen entstehen regelmäßig Aufwendungen für die soziale Infrastruktur – beispielsweise durch den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder. Ohne den Einsatz geeigneter Instrumente müssten diese Kosten von der Allgemeinheit getragen werden, während die Bodenwertsteigerungen in der Regel ausschließlich den Grundstückseigentümern zugutekommen.

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch kann die Gemeinde städtebauliche Verträge abschließen, um den Vorhabenträger an den durch das Vorhaben entstehenden Kosten und sonstigen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zu beteiligen. Dadurch kann eine finanzielle Entlastung der Gemeinde erreicht werden.

In der Vergangenheit hat die Verwaltung einen Rechenweg zur Ermittlung sozialer Folgekosten entwickelt und diesen nach Zustimmung des Gremiums im Einzelfall angewendet. Dabei wurden die sozialen Folgekosten auf die Kinderbetreuung beschränkt; Kosten für Schulen wurden nicht berücksichtigt. Vor Abschluss der Verträge war die Zustimmung des Gemeinderats notwendig.

Die Verwaltung schlägt vor, dieses Vorgehen auch künftig beizubehalten. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss soll die Kommunikation mit zukünftigen Vorhabenträgern vereinfachen und für Klarheit im Verfahren sorgen.

Bisheriges Vorgehen:

Annahmen zur Kinderzahl je Wohneinheit:

- 2-Zimmer-Wohnung: 0 Kinder
- 3-Zimmer-Wohnung: 0,33 Kinder (d.h. in jeder dritten 3-Zimmer-Wohnung ein Kind)
- 4-Zimmer-Wohnung: 0,75 Kinder (d.h. in drei von vier 4-Zimmer-Wohnungen ein Kind)
- Einfamilienhaus: 1,5 Kinder

Annahme zur Inanspruchnahme von Betreuungseinrichtungen:

- 95 % der Kinder über 3 Jahren (Ü3) besuchen einen Kindergarten
- 30 % der Kinder unter 3 Jahren (U3) besuchen eine Krippe

Zugrunde gelegte Kosten:

- Investitionskosten:
Gesamtkosten (im Jahr 2020/21) für Neubau Kindergarten Südstraße: 5 Mio. €
→ Umlegung der Investitionskosten pro Kind und Verweildauer (1 Jahr für U3-Kinder, 3 Jahre für Ü3-Kinder)
- Betriebskosten:
Es wird der „Netto-Zuschussbedarf“ der Gemeinde pro Kind des letzten abgeschlossenen Kindergartenjahres herangezogen (d. h. unter Berücksichtigung aller Erträge und Aufwendungen).

Berechnung:

1. Ermittlung der Investitions- und Betriebskosten je Kind
2. Multiplikation mit der erwarteten Kinderzahl
3. Division durch die Größe des jeweiligen Baugrundstücks
→ Ergebnis: Folgekosten pro m² Grundstücksfläche

Um Vorhaben nicht unverhältnismäßig zu belasten oder zu verhindern, wird der vom Vorhabenträger zu tragende Gesamtbeitrag (inkl. Kosten für Bebauungsplan, Gutachten, soziale Folgekosten etc.) auf maximal 100 EUR/m² Grundstücksfläche gedeckelt.

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Vorlage beschriebenen bisherigen Vorgehen zur Berechnung und Erhebung sozialer Folgekosten (Kinderbetreuung) wird für zukünftige Vorhaben grundsätzlich zugestimmt.
2. Der in der Vorlage beschriebenen Deckelung auf 100 EUR/m² wird zugestimmt.
3. Vor Abschluss der notwendigen Verträge ist die Zustimmung des Gemeinderats notwendig.
4. Die Übertragung dieser sozialen Folgekosten erfolgt ausschließlich bei Vorhaben, die neuen Wohnungsbau an bisher nicht als Wohnbauflächen ausgewiesenen Standorten ermöglichen.
5. Der Grundsatzbeschluss findet keine Anwendung bei Umlegungsverfahren.
6. Die Zahlung an die Gemeinde Nordheim erfolgt einmalig mit Erteilung der Baugenehmigung. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Einzelfall eine angemessene Ratenzahlung zu vereinbaren.
7. Vorhaben, die ausschließlich Wohnraum für Bevölkerungsgruppen schaffen, bei denen kein zusätzlicher Bedarf an Plätzen zur Kinderbetreuung entsteht, können auf Antrag von der Anwendung dieses Beschlusses ausgenommen werden. Voraussetzung ist, dass der spezifische Nutzungszweck des Vorhabens dauerhaft gesichert wird. Über entsprechende Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

Sachbearbeitung	Maike Döbler	10.07.2025
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	11.07.2025