

Protokollauszug

aus der
20. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
vom 01.09.2015

öffentlich

Top 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße" Auslegungsbeschluss und Zustimmung zum Durchführungsvertrag sowie Änderung des Flächennutzungsplans "Waldpark Großbeerenstraße"(03/14)

**15/SVV/0358
abgelehnt**

Herr Goetzmann erinnert, dass die Vorlage bereits im SBV-Ausschuss behandelt worden ist und an die mit Datum vom 18.6.2015 ausgereichte Modellrechnung. Zwischenzeitlich hat es weitere Modellüberlegungen gegeben, auf die Herr Goetzmann mittels Präsentation im Detail eingeht. Er macht aufmerksam, dass für eine rechtssichere Handhabung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung ein gleichmäßiges Raster erforderlich ist und greift die anfänglich gezeigte Darstellung mit einem durchschnittlichen Herstellungswert von 45 €/m² für die Erschließung als Erfahrungswert erneut auf. Eine Abschöpfung ist weder Sinn und Zweck noch der rechtliche Rahmen für die Richtlinie. Die Richtlinie definiert selbst einschränkende Voraussetzungen für eine Zahlungspflicht, etwa im Hinblick auf einen garantierten Teil des Wertzuwachses, der beim Eigentümer verbleiben muss. Die gerichtliche Vorgabe lautet, dass vertragliche Verpflichtungen mit der Planung kausal verbunden und im Umfang angemessen und zumutbar sein müssen. Dies müsse bei Anpassungen der Richtlinie und der etwaigen Aufnahme weiterer Verpflichtungen beachtet werden.

Als Quintessenz aus dem Blickwinkel der Verwaltung ist an dem derzeitigen Stand des Durchführungsvertrages und in Erfüllung der Richtlinie zur Baulandentwicklung der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 unverändert festzuhalten und wird von Seiten der Verwaltung zur Beschlussfassung empfohlen. Herr Goetzmann ergänzt, dass von Seiten des Vorhabenträgers im Gespräch deutlich gemacht worden ist, dass er zu dem von ihm bereits unterzeichneten Vertragssentwurf steht aber dringend eine Gegenzeichnung von der Stadt erwartet; diese steht jedoch unter dem Vorbehalt der Bestätigung durch die Stadtverordnetenversammlung.

Herr Heuer äußert, dass heute ein komplexes Zahlenkonvolut (Rechnung nach aktuellem Standard der Richtlinie sowie 3 modellhafte Alternativen sind dem Protokoll beigelegt) vorgestellt worden ist und schlägt vor heute nicht zu entscheiden. Seiner Ansicht nach, sollte der Wald erhalten bleiben.

Bzgl. weiterer Hinweise und Nachfragen von Ausschussmitgliedern macht Herr Goetzmann aufmerksam, dass es sich hier nicht um den Aufstellungsbeschluss handelt, sondern bereits um einen weiteren Verfahrensschritt, den Auslegungsbeschluss. Er bringt in Erinnerung, dass auf Antrag des Vorhabenträgers durch Beschluss der StVV ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden ist; mit der Ausrichtung auf Änderung des Flächennutzungsplanes. Zur weiteren Verfahrensweise gibt es drei Möglichkeiten:

- a) Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens --> Auslegungsbeschluss --> Abwägung
- b) Ein „nein“ – in der Konsequenz diesen B-Plan nicht zu wollen

- c) Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann keine Änderung ohne Zustimmung des Vorhabenträgers erfolgen. Baurechtsschaffung entsprechend der vom Vorhabenträger vorgelegten Planung; eine Änderung kann nur durch ein „nein, aber“ initiiert werden, indem dem Vorhabenträger mit einer Ergänzung der Ablehnung signalisiert wird, mit welchen Änderungen eine Zustimmung erwirkt werden könnte.

Herr Eichert bestätigt, dass die Absichtserklärung der Stadtverordnetenversammlung bereits mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgt ist. Er spricht sich dafür aus, nicht nur Wohnraum für sozial Bedürftige zu schaffen. Mit dem Aufstellungsbeschluss ist die Absichtserklärung erfolgt, auf den Wald zu verzichten. Die im Durchführungsvertrag enthaltenen Auflagen als Ausgleich für den Waldverzicht sind seiner Auffassung nach ausreichend.

Frau Hüneke erklärt, dass Potsdam verschiedene kleinere Waldflächen habe und hält keine nachträgliche Sanktionierung der Abholzung für gut. Voraussichtlich wird sie den Antrag nicht mittragen.

Herr Schütt verweist auf das laufende Verfahren und den damit verbundenen Vertrauensschutz. Nach seiner Auffassung ergebe sich aus der Umgebungsbebauung ein unbeplanter Innenbereich, der Baurecht nach § 34 BauGB implizieren sollte. In diesem Kontext verwies er auf ein Urteil des VG Ansbach (Az. AN 9 K 11.00979-, juris) aus 2012, wo in einem ähnlich gelagerten Fall einer Klage auf Erteilung eines Bauvorbescheides Recht gegeben wurde. Er befürchtet daher rechtliche Auseinandersetzungen zwischen dem Vorhabenträger und der LHP.

Auch Herrn Jäkel ist innerstädtisches Grün wichtig. Jedoch ist hier der Versuch unternommen worden, Wohnen mit Grün zu verbinden, auch wenn der Wald nicht bestehen bleibt.

Herr Goetzmann geht auf die Frage „Was passiert, wenn keine Fortführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erfolgt“ ein. Entsprechend BauGB sind anzuwenden:

- § 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Hier trifft die Entscheidung die STVV, Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht. D.h. das Ergebnis ist bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens offen.
- § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich, d.h. wenn das Verfahren eingestellt wird; ist es zu Ende. Zulässigkeit bestünde nur, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies wäre hier der Fall weil den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird.

Ggf. erfolgt die Entscheidung zu einer Beurteilung der Situation nach § 34 BauGB durch das Verwaltungsgericht bzw. höhere Instanzen.

Herr Putz bittet um Information, ob die in früherer Sitzung angesprochene zusätzliche Durchwegung möglich wäre.

Herr Goetzmann entgegnet, dass mit der Eigentümerin der betroffenen Nachbar-Parzelle gesprochen worden ist und hier ein klares „nein“ erfolgt ist. Gegen den Willen der Eigentümerin wäre dies nur über den Zwangsweg durchzusetzen.

Herr Heuer betont, dass es zwei Willensbekundungen gebe. Das ist zum Einen der Flächennutzungsplan, welcher an dieser Stelle Wald vorsieht. Zum Anderen der Aufstellungsbeschluss mit der Überlegung zum Umgang mit dem Wald.

Herr Goetzmann verweist auf Nachfrage zur Waldumwandlung auf folgenden Absatz des Schreibens vom 17.6.2015: „Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Abstimmungen zwischen der Verwaltung und der zuständigen

Forstbehörde zur Waldumwandlung gemäß § 8 Brandenburgisches Landeswaldgesetz fanden im Rahmen der Entwurfserarbeitung statt. Nachdem im Stadtgebiet von Potsdam keine geeigneten Flächen für eine Neuaufforstung zur Verfügung standen, wurde auf die Flächen in der Gemarkung Golßen ausgewichen und diese im März 2015 vertraglich gesichert. Dieser Vertrag ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 zum Durchführungsvertrag beigefügt.“

Zur Frage des Gestaltungsspielraumes ergänzt Herr Goetzmann, dass dieser nur in der Ausgestaltung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB besteht. Nach § 34 BauGB ist keine Anwendung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung möglich.

Frau Reimers hinterfragt hinsichtlich des Gestaltungsspielraumes, ob es denkbar wäre, dass der Vorhabenträger mit dem Gestaltungsrat Kontakt zwecks Abstimmung aufnimmt.

Herr Goetzmann entgegnet, dass es bisher kein Gespräch in dieser Sache mit dem Vorhabenträger gegeben habe. Da dieser jedoch im Raum sei könne er direkt befragt werden.

Frau Reimers antwortet, dass sie dies im Moment nicht für erforderlich halte.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.
Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 "Waldpark Großbeerstraße" sowie der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (gemäß Anlagen 3, 4 und 5).
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlage 6) wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zugestimmt, soweit aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kein Änderungsbedarf mehr resultiert.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans "Waldpark Großbeerstraße" (03/14) ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen (Anlage 7).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: **3**
Ablehnung: **4**
Stimmenthaltung: **0**

Damit empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.

Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Stadtentwicklung
Modellrechnung Wertsteigerung - Aktualisierung Stand 17.06.2015
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße"

Wertansätze

190	€/m²	Bodenrichtwert 2014 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland, Bodenrichtwertzone "WG Am Stern", wertbestimmendes Merkmal GFZ 0,9 (Komm. Bewertungsstelle)
3	€/m²	Anfangswert nach RL: FNP-Fläche für Wald (Komm. Bewertungsstelle, in Zustimmungserklärung 2013 bestätigt)
180	€/m²	Endwert nach RL Erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (B-Plan-Dichte entspricht ca. GFZ 0,8)
45	€/m²	Erstellungskosten Erschließung* (durchschnittlicher Erfahrungswert LHP)
135	€/m²	Rohbauland nach Abschluss Planung, erschließungskostenbeitragspflichtig*
18	€/m²	Grundstücke private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung (10% des Endwertes) (Komm. Bewertungsstelle)

Flächenbilanz vor B-Plan

26.600	m²	FNP: Fläche für Wald (Flächenvergleich Vorentwurf / Entwurf, Investor)
--------	----	--

Anfangswert nach RL vor B-Plan

Flächengrößen aus Flächenbilanz * Wertansätze

79.800	€	Anfangswert nach RL: Fläche für Wald
--------	---	--------------------------------------

Flächenbilanz Bebauungsplan

(aus Flächenvergleich Vorentwurf /Entwurf, Stand 11.09.2014)

14.135	m²	Wohnbaufläche
4.560	m²	private Verkehrsflächen mit öffentlicher Nutzung
7.905	m²	öffentliche Grünfläche, Parkanlage
26.600	m²	Summe

Ermittlung Planungsbedingte Wertsteigerung / Wertminderung

Wertsteigerung 1 - FNP Fläche für Wald zu Wohnbaufläche

3	€/m²	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
135	€/m²	Endwert nach RL: Bauland nach Abschluss Planung, erschließungskostenbeitragspflichtig
132	€/m²	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
14.135	m²	Wohnbaufläche
1.865.820	€	Planungsbedingte Wertsteigerung 1

Wertsteigerung 2 - FNP Fläche für Wald zu privater Verkehrsfläche

3	€/m²	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
18	€/m²	private Verkehrsfläche
15	€/m²	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
4.560	m²	private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung
68.400	€	Planungsbedingte Wertsteigerung 2

Wertminderung 1: Öffentliche Grünfläche, Parkanlage auf FNP Fläche für Wald - kostenlose Abgabe an Stadt

3	€/m²	Wert der Flächen
0	€/m²	kostenlose Abgabe
-3	€/m²	Planungsbedingter Wertverlust je qm
7.905	m²	öffentliche Grünfläche, Parkanlage
-23.715	€	Planungsbedingte Wertminderung 1

1.934.220	€	Wertsteigerung 1) und 2) der Bauflächen
-23.715	€	Wertminderung 1) durch Abgabe öffentliche Grünfläche, Parkanlage
1.910.505	€	Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet vor Abzug Kosten nach RL

*33% 630.467 € entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll**

Kosten für Planungsbegünstigten nach RL Kostenbeteiligung (ohne Erschließung)

45.000	€	Planungskosten (Schätzung 462 - Kostentragsvertrag + externes Büro)
71.734	€	Ausgleich und Ersatz (Waldersatz lt. Städtebaul. Vertrag)
138.637	€	Öffentliche Grünanlage: Kosten für die Anlage (lt. Städtebaul. Vertrag)
28.221	€	Pflege der Öffentlichen Grünanlage (für 3 Jahre, 1 €/qm zzgl. MwSt.p.a., Schätzung LHP)
112.000	€	Soziale Infrastruktur / Kindertagesstättenplätze (8 Hortplätze je 14 TEUR. Krippe- und Kigaplätze nicht nötig, in ausreichendem Umfang vorhanden)
288.000	€	Soziale Infrastruktur / Grundschulplätze (12 Grundschulplätze je 24 TEUR)
683.592	€	Summe Kosten nach RL, ohne Erschließung

Planungsbedingte Wertsteigerung - Kosten =

1.226.913	€	Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet nach Abzug Kosten nach RL
------------------	----------	--

64%	Verbleibender Anteil an der Planungsbedingten Wertsteigerung
-----	--

630.467	€	entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll**
596.446	€	Summe Wertsteigerung bis zur Erreichung dieser "33%-Grenze"***

*Durch die Erschließung ergeben sich weitere Kosten, aber auch eine weitere Wertsteigerungen der Flächen vom Rohbauland zum erschlossenen Bauland. Da diese Wertsteigerungen nicht planungsbedingt sind, werden sie bei der Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung nicht berücksichtigt.

**Gemäß Richtlinie zur Kostenbeteiligung (6.1) sollen mindestens 33% der Wertsteigerung beim Planungsbegünstigten bleiben.

Abweichende Modellrechnung A Wertsteigerung - Stand 20.08.2015
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße"**Wertansätze**

190	€/m²	Bodenrichtwert 2014 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland, Bodenrichtwertzone "WG Am Stern", wertbestimmendes Merkmal GFZ 0,9 (Komm. Bewertungsstelle)
3	€/m²	Anfangswert nach RL: FNP-Fläche für Wald (Komm. Bewertungsstelle, in Zustimmungserklärung 2013 bestätigt)
180	€/m²	Endwert nach RL <u>Erschließungsbeitragsfreies</u> Wohnbauland (B-Plan-Dichte entspricht ca. GFZ 0,8)
18	€/m²	Grundstücke private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung (10% des Endwertes) (Komm. Bewertungsstelle)

Flächenbilanz vor B-Plan

26.600	m²	FNP: Fläche für Wald (Flächenvergleich Vorentwurf / Entwurf, Investor)
--------	----	--

Anfangswert nach RL vor B-Plan

Flächengrößen aus Flächenbilanz * Wertansätze

79.800	€	Anfangswert nach RL: Fläche für Wald
--------	---	--------------------------------------

Flächenbilanz Bebauungsplan

(aus Flächenvergleich Vorentwurf / Entwurf, Stand 11.09.2014)

14.135	m²	Wohnbaufläche
+	4.560	m² private Verkehrsflächen mit öffentlicher Nutzung
+	7.905	m² öffentliche Grünfläche, Parkanlage
=	26.600	m² Summe

Ermittlung Planungsbedingte Wertsteigerung / Wertminderung**Wertsteigerung 1 - FNP Fläche für Wald zu Wohnbaufläche**

3	€/m²	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
180	€/m²	Endwert nach RL: Bauland nach Abschluss Planung, erschließungskostenbeitragsfrei
177	€/m²	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
*	14.135	m² Wohnbaufläche
=	2.501.895	€ Planungsbedingte Wertsteigerung 1

Wertsteigerung 2 - FNP Fläche für Wald zu privater Verkehrsfläche

3	€/m²	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
18	€/m²	private Verkehrsfläche
15	€/m²	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
*	4.560	m² private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung
=	68.400	€ Planungsbedingte Wertsteigerung 2

Wertminderung 1: Öffentliche Grünfläche, Parkanlage auf FNP Fläche für Wald - kostenlose Abgabe an Stadt

3	€/m²	Wert der Flächen
0	€/m²	kostenlose Abgabe
-3	€/m²	Planungsbedingter Wertverlust je qm
*	7.905	m² öffentliche Grünfläche, Parkanlage
=	-23.715	€ Planungsbedingte Wertminderung 1

2.570.295	€	Wertsteigerung 1) und 2) der Bauflächen
+	-23.715	€ Wertminderung 1) durch Abgabe öffentliche Grünfläche, Parkanlage

2.546.580 € Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet vor Abzug Kosten nach RL

33% 840.371 € entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll**

Kosten für Planungsbegünstigten nach RL Kostenbeteiligung

45.000	€	Planungskosten (Schätzung 462 - Kostentragungsvertrag + externes Büro)
+	71.734	€ Ausgleich und Ersatz (Waldersatz lt. Städtebaul. Vertrag)
+	138.637	€ Öffentliche Grünanlage: Kosten für die Anlage (lt. Städtebaul. Vertrag)
+	28.221	€ Pflege der Öffentlichen Grünanlage (für 3 Jahre, 1 €/qm zzgl. MwSt.p.a., Schätzung LHP)
+	768.745	€ Herstellung der Erschließung: Straßenerschließung (lt. Vorhabenträger)
+	112.000	€ Soziale Infrastruktur / Kindertagesstättenplätze (8 Hortplätze je 14 TEUR. Krippe- und Kigaplätze nicht nötig, in ausreichendem Umfang vorhanden)
+	288.000	€ Soziale Infrastruktur / Grundschulplätze (12 Grundschulplätze je 24 TEUR)

1.452.337 € Summe Kosten nach RL, ohne Erschließung

Planungsbedingte Wertsteigerung - Kosten =

1.094.243 € Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet nach Abzug Kosten nach RL

43% Verbleibender Anteil an der Planungsbedingten Wertsteigerung

840.371 € entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll**

253.872 € Summe Wertsteigerung bis zur Erreichung dieser "33%-Grenze"***

*Durch die Erschließung ergeben sich weitere Kosten, aber auch eine weitere Wertsteigerungen der Flächen vom Rohbauland zum erschlossenen Bauland. Da diese Wertsteigerungen nicht planungsbedingt sind, werden sie bei der Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung nicht berücksichtigt.

**Gemäß Richtlinie zur Kostenbeteiligung (6.1) sollen mindestens 33% der Wertsteigerung beim Planungsbegünstigten bleiben.

Landeshauptstadt Potsdam - Bereich Stadtentwicklung
Abweichende Modellrechnung Wertsteigerung B - Stand 20.08.2015
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße"

Wertansätze

190	€/m²	Bodenrichtwert 2014 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland, Bodenrichtwertzone "WG Am Stern", wertbestimmendes Merkmal GFZ 0,9 (Komm. Bewertungsstelle)
3	€/m²	Anfangswert nach RL: FNP-Fläche für Wald (Komm. Bewertungsstelle, in Zustimmungserklärung 2013 bestätigt)
180	€/m²	Endwert nach RL Erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (B-Plan-Dichte entspricht ca. GFZ 0,8)
- 54	€/m²	Herstellungskosten Erschließung*: Straßenerschließung (lt. Vorhabenträger, plausibilisiert durch LHP)
= 126	€/m²	Rohbauland nach Abschluss Planung, erschließungskostenbeitragspflichtig *
18	€/m²	Grundstücke private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung (10% des Endwertes) (Komm. Bewertungsstelle)

Flächenbilanz vor B-Plan

26.600	m²	FNP: Fläche für Wald (Flächenvergleich Vorentwurf / Entwurf, Investor)
--------	----	--

Anfangswert nach RL vor B-Plan

Flächengrößen aus Flächenbilanz * Wertansätze

79.800	€	Anfangswert nach RL: Fläche für Wald
--------	---	--------------------------------------

Flächenbilanz Bebauungsplan

(aus Flächenvergleich Vorentwurf / Entwurf, Stand 11.09.2014)

14.135	m²	Wohnbaufläche
+ 4.560	m²	private Verkehrsflächen mit öffentlicher Nutzung
+ 7.905	m²	öffentliche Grünfläche, Parkanlage
= 26.600	m²	Summe

Ermittlung Planungsbedingte Wertsteigerung / Wertminderung

Wertsteigerung 1 - FNP Fläche für Wald zu Wohnbaufläche

3	€/m²	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
126	€/m²	Endwert nach RL: Bauland nach Abschluss Planung, erschließungskostenbeitragspflichtig
123	€/m²	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
* 14.135	m²	Wohnbaufläche
= 1.733.150	€	Planungsbedingte Wertsteigerung 1

Wertsteigerung 2 - FNP Fläche für Wald zu privater Verkehrsfläche

3	€/m²	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
18	€/m²	private Verkehrsfläche
15	€/m²	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
* 4.560	m²	private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung
= 68.400	€	Planungsbedingte Wertsteigerung 2

Wertminderung 1: Öffentliche Grünfläche, Parkanlage auf FNP Fläche für Wald - kostenlose Abgabe an Stadt

3	€/m²	Wert der Flächen
0	€/m²	kostenlose Abgabe
-3	€/m²	Planungsbedingter Wertverlust je qm
* 7.905	m²	öffentliche Grünfläche, Parkanlage
= -23.715	€	Planungsbedingte Wertminderung 1

1.801.550	€	Wertsteigerung 1) und 2) der Bauflächen
+ -23.715	€	Wertminderung 1) durch Abgabe öffentliche Grünfläche, Parkanlage

= 1.777.835	€	Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet vor Abzug Kosten nach RL
-------------	---	---

33% 586.686	€	entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll**
-------------	---	---

Kosten für Planungsbegünstigten nach RL Kostenbeteiligung (ohne Erschließung)

45.000	€	Planungskosten (Schätzung 462 - Kostentragsvertrag + externes Büro)
+ 71.734	€	Ausgleich und Ersatz (Waldersatz lt. Städtebaul. Vertrag)
+ 138.637	€	Öffentliche Grünanlage: Kosten für die Anlage (lt. Städtebaul. Vertrag)
+ 28.221	€	Pflege der Öffentlichen Grünanlage (für 3 Jahre, 1 €/qm zzgl. MwSt.p.a., Schätzung LHP)
+ 112.000	€	Soziale Infrastruktur / Kindertagesstättenplätze (8 Hortplätze je 14 TEUR. Krippe- und Kigaplätze nicht nötig, in ausreichendem Umfang vorhanden)
+ 288.000	€	Soziale Infrastruktur / Grundschulplätze (12 Grundschulplätze je 24 TEUR)

= 683.592	€	Summe Kosten nach RL, ohne Erschließung
-----------	---	--

Planungsbedingte Wertsteigerung - Kosten =

1.094.243	€	Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet nach Abzug Kosten nach RL
-----------	---	--

62%		Verbleibender Anteil an der Planungsbedingten Wertsteigerung
-----	--	--

586.686	€	entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll**
---------	---	---

507.557	€	Summe Wertsteigerung bis zur Erreichung dieser "33%-Grenze"***
---------	---	--

*Durch die Erschließung ergeben sich weitere Kosten, aber auch eine weitere Wertsteigerungen der Flächen vom Rohbauland zum erschlossenen Bauland. Da diese Wertsteigerungen nicht planungsbedingt sind, werden sie bei der Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung nicht berücksichtigt.

**Gemäß Richtlinie zur Kostenbeteiligung (6.1) sollen mindestens 33% der Wertsteigerung beim Planungsbegünstigten bleiben.

Abweichende Modellrechnung Wertsteigerung C - Stand 20.08.2015**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 "Waldpark Großbeerenstraße"****Wertansätze**

190	€/m²	Bodenrichtwert 2014 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland, Bodenrichtwertzone "WG Am Stern", wertbestimmendes Merkmal GFZ 0,9 (Komm. Bewertungsstelle)
3	€/m²	Anfangswert nach RL: FNP-Fläche für Wald (Komm. Bewertungsstelle, in Zustimmungserklärung 2013 bestätigt)
180	€/m²	Endwert nach RL Erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (B-Plan-Dichte entspricht ca. GFZ 0,8)
88	€/m²	Erstellungskosten Erschließung*: Straßen- und Leitungserschließung (lt. Vorhabenträger, noch nicht plausibilisiert)
92	€/m²	Rohbauland nach Abschluss Planung, erschließungskostenbeitragspflichtig*
18	€/m²	Grundstücke private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung (10% des Endwertes) (Komm. Bewertungsstelle)

Flächenbilanz vor B-Plan

26.600	m²	FNP: Fläche für Wald (Flächenvergleich Vorentwurf / Entwurf, Investor)
--------	----	--

Anfangswert nach RL vor B-Plan

Flächengrößen aus Flächenbilanz * Wertansätze

79.800	€	Anfangswert nach RL: Fläche für Wald
--------	---	--------------------------------------

Flächenbilanz Bebauungsplan

(aus Flächenvergleich Vorentwurf / Entwurf, Stand 11.09.2014)

14.135	m²	Wohnbaufläche
4.560	m²	private Verkehrsflächen mit öffentlicher Nutzung
7.905	m²	öffentliche Grünfläche, Parkanlage
26.600	m²	Summe

Ermittlung Planungsbedingte Wertsteigerung / Wertminderung**Wertsteigerung 1 - FNP Fläche für Wald zu Wohnbaufläche**

3	€/m²	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
92	€/m²	Endwert nach RL: Bauland nach Abschluss Planung, erschließungskostenbeitragspflichtig
89	€/m²	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
14.135	m²	Wohnbaufläche
1.253.241	€	Planungsbedingte Wertsteigerung 1

Wertsteigerung 2 - FNP Fläche für Wald zu privater Verkehrsfläche

3	€/m²	Anfangswert nach RL, Wert FNP Fläche für Wald
18	€/m²	private Verkehrsfläche
15	€/m²	Planungsbedingte Wertsteigerung je qm
4.560	m²	private Verkehrsfläche mit öffentlicher Nutzung
68.400	€	Planungsbedingte Wertsteigerung 2

Wertminderung 1: Öffentliche Grünfläche, Parkanlage auf FNP Fläche für Wald - kostenlose Abgabe an Stadt

3	€/m²	Wert der Flächen
0	€/m²	kostenlose Abgabe
-3	€/m²	Planungsbedingter Wertverlust je qm
7.905	m²	öffentliche Grünfläche, Parkanlage
-23.715	€	Planungsbedingte Wertminderung 1

1.321.641	€	Wertsteigerung 1) und 2) der Bauflächen
-23.715	€	Wertminderung 1) durch Abgabe öffentliche Grünfläche, Parkanlage
1.297.926	€	Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet vor Abzug Kosten nach RL

*33% 428.316 € entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll**

Kosten für Planungsbegünstigten nach RL Kostenbeteiligung (ohne Erschließung)

45.000	€	Planungskosten (Schätzung 462 - Kostentragungsvertrag + externes Büro)
71.734	€	Ausgleich und Ersatz (Waldersatz lt. Städtebaul. Vertrag)
138.637	€	Öffentliche Grünanlage: Kosten für die Anlage (lt. Städtebaul. Vertrag)
28.221	€	Pflege der Öffentlichen Grünanlage (für 3 Jahre, 1 €/qm zzgl. MwSt.p.a., Schätzung LHP)
112.000	€	Soziale Infrastruktur / Kindertagesstättenplätze (8 Hortplätze je 14 TEUR. Krippe- und Kigaplätze nicht nötig, in ausreichendem Umfang vorhanden)
288.000	€	Soziale Infrastruktur / Grundschulplätze (12 Grundschulplätze je 24 TEUR)
683.592	€	Summe Kosten nach RL, ohne Erschließung

Planungsbedingte Wertsteigerung - Kosten =

614.334	€	Planungsbedingte Wertsteigerung Gesamtes Plangebiet nach Abzug Kosten nach RL
----------------	---	--

47%		Verbleibender Anteil an der Planungsbedingten Wertsteigerung
-----	--	--

428.316	€	entspricht einem Anteil von 33% der Wertsteigerung, der beim Planungsbegünstigten verbleiben soll**
186.018	€	Summe Wertsteigerung bis zur Erreichung dieser "33%-Grenze"***

*Durch die Erschließung ergeben sich weitere Kosten, aber auch eine weitere Wertsteigerungen der Flächen vom Rohbauland zum erschlossenen Bauland. Da diese Wertsteigerungen nicht planungsbedingt sind, werden sie bei der Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung nicht berücksichtigt.

**Gemäß Richtlinie zur Kostenbeteiligung (6.1) sollen mindestens 33% der Wertsteigerung beim Planungsbegünstigten bleiben.