

Das Regensburger Baulandmodell

1. Allgemeines

• Anwendungsbereich

Anwendungsbereich sind alle neu aufzustellende Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne sowie Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen im Stadtgebiet, die neue bzw. zusätzliche Wohnnutzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzen.

Der Vollzug erfolgt über städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge (§ 11 BauGB) sowie Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§ 12 BauGB). Bei Verfahren nach der Bodenordnung (Vierter Teil, BauGB) und dem Besonderen Städtebaurecht, also bei Sanierungsverfahren, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und beim Stadtumbau gelten die jeweiligen besonderen Regelungen.

Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen besteht nicht und kann auch nicht durch einen Vertrag begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

• Einleitung von Verfahren

Bauleitplanverfahren, die unter den Anwendungsbereich des Regensburger Baulandmodells fallen, sollen - unter Beachtung der übrigen Voraussetzungen - insbesondere dann durchgeführt werden, wenn entweder die Stadt Regensburg oder ein bauwilliger Dritter oder eine Gruppe bauwilliger Dritter, die durch entsprechende Regelungen als ein Vorhabenträger auftreten, Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte der Grundstücke sind.

Auf diese Weise sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass das umfangreiche Bauleitplanverfahren in einen rechtswirksamen Bebauungsplan mündet, der zeitnah umgesetzt wird.

• Stadteigene Grundstücke

Die Stadt kann beim Verkauf bebaubarer städtischer Grundstücke abweichende, über den Baulandbeschluss hinausgehende Zielsetzungen verfolgen, z. B. die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Konzeptauswahlverfahren, abweichender Anteil an gefördertem Wohnungsbau etc.

• Ausnahmen

Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates oder des jeweils zuständigen Ausschusses. Damit kann insbesondere atypischen Situationen Rechnung getragen werden.

2. Kosten- und Lastenverteilung bei der Baurechtschaffung

2.1. Verfahrensweg

Vor Beginn der städtebaulichen Planung unterzeichnet der Planungsbegünstigte (Grundstückseigentümer oder sonstiger Verfügungsberechtigter) eine Planungsvereinbarung als Grundlage für das weitere Verfahren.

Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich darin,

- die Planung sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf eigene Kosten zu übernehmen und
- einen weiteren städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB auf Grundlage dieses Baulandbeschlusses abzuschließen.

Die Planungsvereinbarung ist Voraussetzung für die Einleitung der städtebaulichen Planungen. Die Bauleitplanentwürfe werden nur dann zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gebracht, wenn der städtebauliche Vertrag vom Planungsbegünstigten und der Stadt Regensburg unterzeichnet ist. Sollte ein städtebaulicher Vertrag nicht zustande kommen, wird das Bauleitplanverfahren zunächst nicht weitergeführt.

2.2. Folgekosten und -lasten

Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung und deren Umsetzung notwendig werdenden städtebaulichen Maßnahmen vorzubereiten und i.d.R. durchzuführen und die der Stadt entstehenden Kosten und Aufwendungen, soweit kausal und angemessen, für die Entwicklung des Baugebietes zu tragen. Zu den städtebaulichen Maßnahmen und Kosten gehören insbesondere:

2.2.1 Planungs- und Erschließungskosten

- Verfahrenskosten im Rahmen der Bauleitplanung (z.B. Gutachter- und Planungskosten, Kosten der Prüfung des Bauleitplanentwurfs durch einen externen Rechtsanwalt, Vermessungskosten etc.),
- Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Kosten der gesetzlich notwendigen oder einvernehmlich vereinbarten Bürgerbeteiligung und weiterer vergleichbarer Leistungen,
- Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen sowie der Entwässerungseinrichtungen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, der städtischen Standards sowie der anerkannten Regeln der Technik,
- Planung, Herstellung und Unterhalt (Ablösung) der öffentlichen Immissionsschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen geltenden gesetzlichen Regelungen, der städtischen Standards sowie der anerkannten Regeln der Technik,
- Planung und Herstellung der öffentlichen Grün- und Spielflächen einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,
- Planung und Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit die Stadt dafür zuständig ist,
- Freimachung (z. B. Entfernung von Auffüllungen, Altlasten und Abfällen, Kampfmittelräumung etc.).

2.2.2 Kosten für den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich

- Planung, Herstellung und Unterhalt von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Monitoring,
- Planung, Herstellung und Unterhalt von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) einschl. Monitoring.

2.2.3 Flächenabtretungen und sonstige Rechte

Folgende Flächen sind - soweit erforderlich und kausal - unentgeltlich, kosten-, schulden- und lastenfrei sowie frei von Auffüllungen, Altlasten und Abfällen an die Stadt abzutreten:

- festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Flächen für Immissionschutzanlagen,
- öffentliche Grün- und Spielflächen,
- Gemeinbedarfsflächen (z. B. für Kindertagesstätten),
- Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Containerstellflächen, Grüngutsammelstellen),
- Flächen für Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes.

Wenn die Flächen in begründeten Ausnahmefällen in Privatbesitz verbleiben sollen, ist deren Bindung in geeigneter Form zu Gunsten der Stadt zu sichern (z. B. Reallast oder Dienstbarkeit).

Festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadt oder die Allgemeinheit hat der Planungsbegünstigte auf seine Kosten durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt abzusichern.

2.2.4 Soziale Infrastrukturkosten

Der Planungsbegünstigte trägt die Kosten für die vom Baugebiet ausgelöste soziale Infrastruktur für Kinder (Kinderkrippen, Kindergärten, Kinderhorte und Grund- und Mittelschulen) vorrangig durch Herstellung der erforderlichen Einrichtungen (insbesondere Kindertagesstätten) oder Ablösung der Verpflichtung durch Zahlung eines anteiligen Finanzierungsbeitrages. Dieser Finanzierungsbeitrag wird auf 61 € pro Quadratmeter Wohnfläche im Geschosswohnungsbau und 104 € pro Quadratmeter Wohnfläche in Einfamilien-, Doppel-, Ketten- oder Reihenhäusern festgesetzt. Ausgenommen von der geforderten Kostenbeteiligung sind Studentenwohnheime und -apartments sowie Wohnheime und Wohnungen, die ausschließlich Seniorinnen und Senioren vorbehalten sind.

2.2.5. Geförderter Wohnungsbau

2.2.5.1 Anforderungen

Bei Bebauungsplangebiet mit einer Geschossfläche von mehr als 2.500 Quadratmetern für Wohnen sind 20 Prozent der gesamten Geschossfläche für Wohnen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für die Einkommensstufen I und II zu erstellen. Weitere 20 Prozent der gesamten Geschossfläche für Wohnen sind im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für die Einkommensstufe III zu erstellen.

Die Ausgangsbasis, von der aus der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum berechnet wird, ist die Summe aller Wohnungsbauflächen im Planungsgebiet (gemessen in Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BauNVO). Darunter fallen auch Flächen für den individuellen Wohnungsbau sowie für besondere Zielgruppen wie Studierende, Senioren etc. Geschossflächen in gemischten Flächen werden zu 60 Prozent als Flächen für Wohnungsbau angerechnet, wenn im Bebauungsplan keine eindeutigen Festsetzungen formuliert sind.

Die öffentlich geförderten Wohnungen sind innerhalb des jeweiligen Bebauungsplangebiets zu erstellen. Abweichungen von dieser Praxis sind sorgfältig zu begründen und vom Stadtrat zu beschließen.

Die Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind durch die Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB planerisch zu sichern.

2.2.5.2 Bauverpflichtung

Der Planungsbegünstigte muss die vorgegebene Geschossfläche für die geförderten Mietwohnungen innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Vorliegen des Baurechts bezugsfertig erstellen. Falls der Planungsbegünstigte nicht selbst seiner Verpflichtung nachkommen will, kann er die Errichtung der öffentlich geförderten Wohnungen auch an einen Dritten übertragen. In diesem Fall erfolgt seitens der Stadt Regensburg keine Festlegung des Kaufpreises.

Für den Fall, dass der Planungsbegünstigte, der verpflichtete Dritte oder im Falle des Weiterverkaufs der Erwerber nach Ablauf einer Frist von 5 Jahren ab Vorliegen des Baurechts seiner Pflicht zur bezugsfertigen Herstellung des geförderten Wohnungsbaus nicht nachkommt, steht der Stadt Regensburg ein dinglich gesichertes Ankaufsrecht für sich selbst oder zu Gunsten Dritter über das Baufeld, welches für den geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplan als solches festgesetzt wurde, zu. Der Wert, zu welchem das Ankaufsrecht durch die Stadt Regensburg ausgeübt werden kann, setzt sich aus folgenden Parametern zusammen:

- 300 € / m² Baufeld und einer GFZ von 1,0.
- Verwendungsersatz für die dem Planungsbegünstigten, dem verpflichteten Dritten oder im Falle des Weiterverkaufs dem Erwerber nachweislich entstandene Baukosten, welche kausal durch das entsprechende Bauvorhaben bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts entstanden sind.

Im Fall von durch den Planungsbegünstigten, den verpflichteten Dritten oder im Falle des Weiterverkaufs den Erwerber nicht zu vertretenden Bauverzögerungen kann die Stadt einer rechtzeitig beantragten Fristverlängerung zustimmen und zunächst von der Ausübung des Ankaufsrechts absehen.

Kommt der Planungsbegünstigte, der verpflichtete Dritte oder im Falle des Weiterverkaufs der Erwerber seiner Pflicht zur Herstellung sodann innerhalb der gesetzten Nachfrist nicht

nach, steht der Stadt Regensburg die Ausübung des Ankaufsrechts für sich selbst oder zu Gunsten Dritter über das im Bebauungsplan festgesetzte Baufeld zu den oben aufgeführten Konditionen zu, um die Erstellung des entsprechenden Anteils an gefördertem Wohnraum sicherstellen zu können.

2.2.5.3 Belegungsbindung

Die Belegungsbindung für die geförderten Wohnungen beträgt 40 Jahre.

2.2.5.4 Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte bei fehlenden staatlichen Fördermitteln

Sollte der Umstand eintreten, dass die öffentlichen Fördermittel zur Schaffung der vertraglich vereinbarten Wohneinheiten nicht ausreichen, wird der Planungsbegünstigte verpflichtet, die fehlenden Wohnungen bis zur Erreichung der oben beschriebenen Quoten ohne staatliche Förderung, aber mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung zu erstellen. Hierzu wird die Miete auf das Niveau der zu diesem Zeitpunkt geltenden Mietspiegel-Basismiete ohne den vorgesehenen Neubauszuschlag (derzeit 13 Prozent) für neue Gebäude festgelegt. Angesetzt werden können allerdings die im Mietspiegel enthaltenen Zuschläge, die sich je nach Lage oder Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes ergeben. Bei fehlenden staatlichen Fördermitteln gilt jedoch stets der Grundsatz, dass die unter diesen Bedingungen erstellten Wohnungen eine Anfangsmiete von mindestens 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete aufweisen müssen. Damit wird gewährleistet, dass auch bei fehlenden Fördermitteln eine ähnliche Anfangsmiete erreicht wird wie beim geförderten Wohnungsbau.

Genau wie bei der Förderung mit staatlichen Mitteln sichert sich auch hier die Stadt Regensburg die dauerhafte Belegungsbindung durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch und lässt sich ein Ankaufsrecht für den Fall einräumen, dass der Investor oder der verpflichtete Dritte nach Ablauf der Frist von fünf Jahren seine Baupflicht nicht erfüllt hat.

3. Sicherung der Verpflichtungen

Für alle vertraglichen Verpflichtungen des Planungsbegünstigten müssen entsprechende Sicherheiten in Form von unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaften, in Form von Ankaufsrechten in Verbindung mit Auflassungsvormerkungen bzw. in Form von sonstigen grundbuchrechtlichen Sicherungen (z. B. Dienstbarkeit) geleistet werden.

4. Angemessenheit

§ 11 Abs. 2 BauGB schreibt vor, dass die in städtebaulichen Verträgen vereinbarten Leistungen „den gesamten Umständen nach angemessen“ sein müssen.

Die Stadt Regensburg verwendet zur Prüfung der Angemessenheit ein eigens auf die Bedürfnisse von Regensburg abgestimmtes Berechnungsmodell nach der sogenannten „Ertragsmethode“. Bei diesem Modell wird das gesamte Ertragspotenzial eines Wohnungsbauvorhabens betrachtet. Das hilft insbesondere bei Vorhaben der Innenentwicklung, Investoren angemessen an den Folgekosten und -lasten zu beteiligen.

Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt durch ein pauschales Berechnungsmodell, das sich im Wesentlichen aus allgemeinen Kennzahlen speist. Eine individuelle Berechnung für jedes einzelne Baugebiet auf der Grundlage von Investorenangaben wird nicht durchgeführt.

Als Angemessenheitsgrenze werden 15 % des errechneten Gesamtertrages festgesetzt. Die Angemessenheitsgrenze ist die monetäre Obergrenze für alle in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen, die über die unabwendbaren Kosten für Planung, Erschließung, Flächenabtretungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (2.2.1, 2.2.2, 2.2.3) hinausgehen. Dies sind die Kosten für die soziale Infrastruktur (2.2.4) sowie die Belastungen aus dem geförderten Wohnungsbau (2.2.5). Die der Berechnung des zu erwartenden Gesamtertrages des Wohnungsbauvorhabens zu Grunde liegenden Faktoren (Baukosten, Mieteinnahmen, etc.) werden in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben. Liegt die Summe der durch das Regensburger Baulandmodell beschriebenen Belastungen über der Angemessenheitsgrenze, werden die im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen so weit reduziert, dass die Angemessenheitsgrenze eingehalten wird.

5. Weitere städtebauliche Anforderungen

5.1 Grünflächen- und Spielflächenplanung

Die Stadt Regensburg hat es sich zum Ziel gesetzt, neben der Bereitstellung von Bauland ebenso die Ausstattung neuer Baugebiete mit öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen sicher zu stellen. Grünflächen dienen der Erschließung eines Bebauungsplangebietes. Sie erfüllen die Funktionen, ein Baugebiet zu gliedern, für ein besseres Kleinklima zu sorgen und eine Naherholungsmöglichkeit zu bieten. Sie sind damit im Sinne des § 127 BauGB für die Erschließung des Baugebietes grundsätzlich notwendig.

In festgesetzten reinen, allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten (§§ 3, 4, 6 BauNVO) sind mindestens 12 Quadratmeter öffentliche Grünfläche pro errechnetem Einwohner herzustellen. In festgesetzten urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) sind mindestens 10 Quadratmeter Grünfläche pro errechnetem Einwohner herzustellen. Davon sind mindestens 6 Quadratmeter als öffentliche Grünfläche herzustellen und bis zu 4 Quadratmeter können auf Dachflächen als intensive und für die Bewohner des Gebäudes zugängliche Dachbegrünung hergestellt werden. Bei Dachbegrünungen entfällt die Flächenabtretung an die Stadt.

In den herzustellenden Grünflächen (ausgenommen Dachflächen) ist auf bis zu 15 Prozent der Flächen eine Überlagerung mit ökologischen Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB nach Prüfung der fachlichen Eignung der Flächen möglich. Hier muss in jedem Einzelfall eine vertretbare Entscheidung getroffen werden. Flächen und Maßnahmen zur Pufferung von Starkregenereignissen sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser sind grundsätzlich zulässig.

Bis zu 10 Prozent des errechneten Bedarfes an öffentlichen Grünflächen können befestigte Freiräume (bspw. Plätze) sein.

Für jeden errechneten Einwohner müssen 1,5 Quadratmeter an öffentlicher Kinderspielfläche (Netto-Spielfläche) gebaut werden. Die Netto-Spielfläche beträgt 80% der einzuplanenden Brutto-Spielfläche und sollte nach der einschlägigen DIN-Norm nicht kleiner als 500 Quadratmeter sein. Der Planungsbegünstigte muss die Kosten für die Planung und Herstellung sowie für die immer durchzuführende Kinderbeteiligung im Rahmen der Planung tragen.

5.2 Vorgaben für Ausgleichsflächen

Der ökologische Ausgleich nach § 1a BauGB in Bebauungsplänen soll soweit möglich, mindestens aber zu 50 %, im Plangebiet stattfinden, um den Eingriff in Teilen vor Ort zu kompensieren und in dem Gebiet einen naturräumlich-ökologischen Mehrwert zu erreichen.

Bei städtebaulichen Ausnahmesituationen (z.B. bei Urbanen Gebieten) ist eine Abweichung von der 50%-Regelung möglich. Zulässigkeit und Umfang der Abweichung sind städtebaulich zu begründen und durch den Stadtrat oder den jeweils zuständigen Ausschuss zu beschließen. Die Flächen müssen dem Naturraum entsprechen und aufwertbar sein. Eine Stapelung der Funktionen (z.B. Retentionsraum, Artenschutz, naturschutzrechtlicher Ausgleich) ist wünschenswert.

Extensiv begrünte Dachflächen werden in der Bauleitplanung mit dem Faktor 0,3 als Vermeidungsmaßnahme angerechnet. Fassadenbegrünungen werden mit dem Faktor 0,2 als Vermeidungsmaßnahme angerechnet und sind damit dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Grünflächen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu Gebäuden, Wegen, Spielflächen und Straßenbegleitgrün einhalten, um anrechenbar zu sein. Es gilt folgende Reihenfolge als bevorzugtes Kriterium: Erhalt bestehender Strukturen (z.B. Erhalt von Altbäumen, Hecken, Biotopen) vor einer Neuanlage; Herstellen eines Biotopverbundes durch Ergänzung und Neuanlage von Flächen (z.B. Gewässerrandstreifen), extensives artenreiches Grünland als Entwicklungsziel. Die aufgezählten Strukturen haben eine hohe ökologische Qualität und sind mit einer städtischen Entwicklung gut vereinbar.

6. Anpassungen und Stichtagsregelung/„Inkrafttreten“

6.1 Anpassungen

Die im Baulandmodell verwendeten Berechnungsgrundlagen werden regelmäßig überprüft und ggf. aktualisiert.

6.2 Stichtagsregelung

Der Regensburger Baulandbeschluss in dieser Fassung gilt für alle Bauleitplanverfahren, für die nach dem Tag seiner Beschlussfassung ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird.