

**Beschlussvorlage FB 3/075/2022
TOP Nr. 11 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 7 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	29.11.2022
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	06.12.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Grundsatzbeschluss soziale Wohnungsbaupolitik;
Vereinbarung von Folgekostenvereinbarungen für Kindertageseinrichtungen im Rahmen
der Baulandentwicklungen "Aiblinger Straße II" und "Am Schönblick Nord II" ;
Gesamtkonzept**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Die Stadt Grafing b.M. hat die Aufstellung der Bebauungspläne „Am Schönblick II“ eingeleitet. Dort entstehen Wohnbauflächen auf einer Fläche von ca. 10.290 m². Außerdem führt die Stadt Grafing b.M. das Bauleitplanverfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Aiblinger Straße für ein Wohnbaugebiet durch („Aiblinger Straße II“), in dem auf ca. 7.115 m² Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau entstehen.

Durch diese Baulandausweisungen entsteht ein Bedarf an zusätzlichen Kindertageseinrichtungen. Dafür errichtet die Stadt Grafing b.M. (Baubeginn 2022) Kindertageszentrum für 6 Gruppen an der Straße „Am Stadion“.

Die Stadt führt die Baulandausweisungen für die beiden Baugebiete nur zu Ende, wenn die dadurch ausgelösten Folgekosten für Kindertageseinrichtungen anteilig von den jeweiligen Grundstückseigentümern getragen werden.

Entsprechende Folgekostenvereinbarungen sind gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig. Danach kann die Kostenübernahme verlangt werden für städtebauliche Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge der geplanten Vorhaben sind. Städtebauliche Maßnahmen sind auch soziale Einrichtungen, die eine Gemeinde für die Bewohner neuer Baugebiete bereitstellen muss, insbesondere Kindergärten. Dabei ist es auch zulässig, dass diese Maßnahmen nicht innerhalb der Baugebiete selbst liegen, sondern an anderer Stelle (vgl. BTDrucks 13/6392 S. 50).

Ein entsprechender Folgekostenvertrag ist auch dann zulässig, wenn der Bedarf durch die Überplanung mehrerer Baugebiete verursacht wird (BVerwG 29.01.2009). Hier hat die Gemeinde aber durch ein Gesamtkonzept zu belegen, dass die städtebauliche Maßnahme die Folge mehrerer Neuausweisungsgebiete ist. Voraussetzung ist dabei, dass die kausale Verknüpfung belegt werden kann. Ein lediglich allgemeiner Bezug oder Sachzusammenhang reicht nicht aus. Unzulässig ist auch die Einbeziehung eines Nachholbedarfs oder die Vorsorge für spätere Planungen. Es muss also transparent, nachvollziehbar und damit kontrollierbar belegt werden, dass die in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu beschließenden und auch zu verwirklichenden Bebauungspläne. Das Gesamtkonzept muss vom Rat der Gemeinde beschlossen werden.

Die Bebauungsplanverfahren für die Baulandausweisung „Am Schönblick II“ und „Aiblinger Straße II“ werden in einem engen zeitlichen Zusammenhang durchgeführt (aufgrund der Fristenregelung des § 13b BauGB sind die Satzungsbeschlüsse bis zum 31.12.2024 zu fassen). Die Beschlussfassung über den Satzungserlass ist für beide Baugebiete im Jahr 2023 geplant, ebenso die Einleitung der Erschließungsmaßnahmen. Die bauliche Umsetzung ist in der Zeit von 2024 – 2025 vorgesehen.

Der zusätzlich entstehende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird durch den Bau eines Kindertageszentrums an der Straße „Am Stadion“ erfüllt. Dort entstehen 2 Kindergartengruppen, 2 Kinderhortgruppen und 2 Kinderkrippengruppen. Die Maßnahme ist bis zum prognostizierten Bezug der Wohnbaugebiete im Jahr 2024 in Betrieb zu nehmen; mit den Baumaßnahmen wurde im Oktober 2022 begonnen.

Dabei ist festzustellen, dass derzeit (2022) eine Volldeckung des Kindertageseinrichtungsbedarfs sichergestellt ist. Dadurch ist belegt, dass die Einrichtung nicht zur Nachholung eines Bedarfs für vergangene Baulandausweisungen oder der Innenentwicklung ist. Die Einrichtung dient vielmehr den künftigen Bedarf ab, wie er auf die beiden o.g. Baugebiete zuzurechnen ist. Die darüber hinausgehenden Kosten trägt die Stadt Grafing.

Die Baukosten belaufen sich voraussichtlich auf 8,361 Mio. € Nach Abzug der staatlichen Förderungen in Höhe von 2,759 Mio. € verbleiben Eigenkosten von 5,602 Mio. €.

Nach den örtlichen Erfahrungswerten wird ein Bedarfsfaktor von 100 % im Kindergarten, 39 % für Kinderkrippen und 75 % im Kinderhort festgestellt. Bei 50 Plätzen in Kindergarten und Hort und 24 Plätzen in den Kinderkrippen errechnen sich Kosten je Betreuungsplatz in der Kinderkrippe von 64.763,01 € und im Kindergarten bzw. Kinderhort von jeweils 40.476,88 €. Nach dem Bericht des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 16.12.2021 entstehen der Stadt für den durch die beiden Baugebiete ausgelösten Bedarf an zusätzlichen Kindertageseinrichtungen folgende Kosten:

		Schönblick Nord II		Aiblinger Straße II		Gesamt	
	Kosten je Platz (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)
Kinderkrippe	64.763,01	6	388.578	8	518.104	14	906.682
Kindergarten	40.476,88	15	607.153	23	930.968	38	1.538.121
Kinderhort	40.476,88	15	607.153	21	850.014	36	1.457.168
			1.602.884		2.299.087		3.901.971

Da die Parzellen 1, 2 und 29 des Bebauungsplanes „Am Schönblick Nord II“ (Fl.Nrn 275/10 und 275/11 der Gemarkung Öxing) bereits im Bebauungsplan „Schönblick Nord (1988)“ als Bauland ausgewiesen sind, bleiben die dort bisher schon zulässigen Wohnungen und die daraus resultierenden Kinderbedarfszahlen bei der Ermittlung der Folgekosten unberücksichtigt. Das ist bei der Kostenübernahmevereinbarung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan „Schönblick Nord (1988)“ setzt eine Bebauung mit 2 Wohnhäusern mit Begrenzung der Wohnungszahlen auf max. 2 Wohneinheiten vor. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht auf diesen Grundstücken jetzt 2 Einzelhäuser und 2 Doppelhaushälften vor, ebenfalls mit einer Begrenzung der Wohnungszahlen auf max. 2 Wohneinheiten. In der Bedarfsberechnung wurden je Doppelhaushälfte Einzelhaus 1,5 Wohnungen prognostiziert. Aufgrund identischer Festsetzungen gilt diese Annahme auch für die bisher zulässige Bebauung. Aus der geplanten Bebauungsplanänderung errechnen sich für diese Grundstücke 6 Wohnungen, die in der Kosten- und Bedarfsermittlung enthalten sind.

Die für die bereits zulässige Bebauung anzusetzenden 3 Wohnungen sind deshalb in Abzug zu bringen (fehlende Ursächlichkeit). Daraus ergibt sich eine Berichtigung bei den Kindergarten- und Hortplätzen um jeweils einen Platz.

Angepasste Kosten- und Bedarfsermittlung:

		Schönblick Nord II		Aiblinger Straße II		Gesamt	
	Kosten je Platz (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)
Kinderkrippe	64.763,01	6	388.578	8	518.104	14	906.682
Kindergarten	40.476,88	14	566.676	23	930.968	37	1.497.644
Kinderhort	40.476,88	14	566.676	21	850.014	35	1.416.690
			1.521.930		2.299.087		3.821.017

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Erhebung von Folgekosten gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Deckung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen, die durch die beiden im zeitlichen Zusammenhang entwickelten Baugebiete „Aiblinger Straße II“ und „Schönblick Nord II“ entstehen. Diese Kindertageseinrichtungen werden durch den Bau des Kindertageszentrums (KiTZ) an der Stadionstraße (Fl.Nr. 200/22 der Gemarkung Öxing) errichtet und bis zur Bezugsfertigkeit der o.g. Wohnbaugebiete fertiggestellt.

Im Rahmen einer Gesamtbevölkerungsprognose (Bericht (bre - büro für räumliche entwicklung, Dr. Pethe vom November 2021) wurde der durch diese Baugebiete entstehende Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätze ermittelt und die dafür anteilig anfallenden Kosten festgestellt. Die Folgekostenverteilung wird wie folgt beschlossen:

		Schönblick Nord II		Aiblinger Straße II		Gesamt	
	Kosten je Platz (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)
Kinderkrippe	64.763,01	6	388.578	8	518.104	14	906.682
Kindergarten	40.476,88	14	566.676	23	930.968	37	1.497.644
Kinderhort	40.476,88	14	566.676	21	850.014	35	1.416.690
			1.521.930		2.299.087		3.821.017

Das Baugebiet an der Aiblinger Straße erfasst die Grundstücke verschiedener Eigentümer. Die für das Baugebiet ermittelten Folgekosten werden auf diese Grundstücke anhand der dort höchstzulässigen Geschossfläche verteilt.

Fl.Nr. 588: 5.436 m² Geschossfl. (Anteil: 66 v.H.) – anteilige Folgekosten: 1.517.400 €

Fl.Nr. 555: 2.772 m² Geschossfl. (Anteil: 34 v.H.) – anteilige Folgekosten: 781.690 €

Gesamt 8.208 m² Geschossfläche 2.999.090 €

Von der Baulandausweisung ist abzusehen und die Bebauungsplanverfahren sind einzustellen, wenn die Vereinbarung der Folgekostenerstattung nicht gelingt.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja ☐ Nein Verw.HH / Verm.HH ☐ Ansatzüberschr. ☐ Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ Ja, positiv ☐ Ja, negativ ☒ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ Ja ☐ Nein