

## Beschlussvorlage

**öffentlich**

Drucksachenummer

VO/22/19198/66

Zuständig

Amt für Stadtentwicklung

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Regensburger Baulandmodell: Novellierung des Punktes  
"Bauverpflichtung"**

### Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

27.07.2022

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

28.07.2022

Stadtrat der Stadt Regensburg

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt / Der Stadtrat beschließt:

Die Änderung der Ziffer 2.2.5.2 „Bauverpflichtung“ des Regensburger Baulandmodells gemäß dem anliegenden Entwurf vom 23.06.2022, der Bestandteil dieser Vorlage ist, wird beschlossen.

## **Sachverhalt:**

Mit Stadtratsbeschluss vom 17. Dezember 2019 (VO/19/16157/66) wurde das Regensburger Baulandmodell als Grundlage für den Abschluss künftiger städtebaulicher Verträge eingeführt und die bis dato geltende Beschlusslage ersetzt. Im Zuge dessen wurden Regelungen hinsichtlich einer Bauverpflichtung und eines Ankaufsrechts für den Fall aufgenommen, dass die im Bauleitplanverfahren festgesetzten geförderten Bauvorhaben nicht innerhalb der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Frist in vollem Umfang durch den Planungsbegünstigten errichtet und in Betrieb genommen werden.

### I. Bauverpflichtung:

Schon bisher sind Planungsbegünstigte durch das Regensburger Baulandmodell verpflichtet, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzten geförderten Bauvorhaben fristgerecht innerhalb von fünf Jahren zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Bei ausbleibender Förderung sind die Planungsbegünstigten ggf. zur Erstellung der Bauvorhaben im Rahmen eines Ersatzmodells verpflichtet. Ziel und Zweck der vorstehenden Verpflichtung ist es, die Versorgung des Planungsgebiets mit geförderten/preisgedämpften Wohneinheiten innerhalb eines angemessenen Zeitraums zu gewährleisten.

Durch die Planungsbegünstigten sind für die geförderten Bauvorhaben mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf Förderanträge zu stellen und die zuständigen öffentlichen Stellen in das Vorhaben einzubinden. Dieser Punkt wird durch das Regensburger Baulandmodell in der derzeit gültigen Fassung allerdings nicht ausreichend berücksichtigt. Stellen die Planungsbegünstigten die Förderanträge nicht oder nicht rechtzeitig, kann es zu einer Verzögerung bzw. zu einer Fristüberschreitung der vertraglichen Bauverpflichtung kommen.

Um seitens der Stadt Regensburg auf eine zügige und fristgerechte Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus hinwirken zu können, bedarf es einer Optimierung bisheriger Regelungen.

### II. Ankaufsrecht

Um die Bauverpflichtung des Regensburger Baulandmodells in angemessenem Umfang absichern zu können, wird der Stadt Regensburg ein Ankaufsrecht für den Fall eingeräumt, dass die Planungsbegünstigten die Bauverpflichtung und die Inbetriebnahme nicht innerhalb

der gesetzten Frist umsetzen. Das Ankaufsrecht kann dabei über jene Grundstücks (-teil) flächen ausgeübt werden, auf denen die geförderten Bauvorhaben umgesetzt werden sollen, auch wenn auf diesen in Teilen andere Nutzungen (z.B. Gewerbe, freifinanzierter Wohnungsbau etc.) bauplanungsrechtlich zulässig sind. Bei ausbleibender Förderung bezieht sich das Ankaufsrecht analog auf die Teilflächen, auf welchen ggf. ein Ersatzmodell umgesetzt werden muss. Der Ausübungsbereich des Ankaufsrechts umfasst dabei auch die Grundstücks (-teil) flächen, welche der geförderten Nutzung/dem Ersatzmodell direkt zugeordnet werden können und für die Nutzung erforderlich sind (z.B. private Grünflächen, Außenspielflächen, Stellplatzflächen).

Für den Fall der Ausübung des Ankaufsrechts ist bisher ein für alle Bauvorhaben und Baugebiete gleicher pauschaler Wert in Höhe von 300 € / m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 1,0 von der Stadt Regensburg an die Planungsbegünstigten zu entrichten. Um ein differenzierteres Vorgehen im Sinn von § 11 Abs. 2 BauGB zu ermöglichen, soll im Rahmen des Regensburger Baulandmodells künftig geregelt sein, dass das Ankaufsrecht nicht mehr zu einem pauschalen Wert ausgeübt wird. Der an die Planungsbegünstigten zu entrichtende Ankaufswert soll für jedes Vorhaben individuell anhand des Verkehrswerts ermittelt werden. Vom resultierenden Verkehrswert wird für den geförderten bzw. vom Ersatzmodell betroffenen Teil des Bauvorhabens ein Abschlag in Höhe von 30 Prozent vorgenommen. Für den nicht von der Förderung betroffenen Teil des Bauvorhabens verbleibt es beim jeweiligen Verkehrswert ohne Abschlag. Vorstehende Regelungen finden Anwendung sowohl bei Volleigentum als auch bei Erbbaurechten.

Darüber hinaus soll künftig vertraglich vereinbart werden, dass im Einzelfall zunächst von der Ausübung des Ankaufsrechts abgesehen und eine angemessene Vertragsstrafe festgesetzt werden kann, ohne dass die Möglichkeit der späteren Geltendmachung des Ankaufsrechts davon berührt wird.

### III. Inkrafttreten der Änderungen

Die vorgesehenen Anpassungen sind bereits bisher im Baulandmodell angelegt und werden durch die neuerliche Beschlussvorlage lediglich differenziert und präzisiert. Eine Anwendung auf die bereits laufenden Verfahren ist daher vorgesehen.

Bezüglich der Bestimmung des Ankaufswertes ist darauf hinzuweisen, dass teilweise bereits Planungsverträge mit den Begünstigten geschlossen wurden, die auf den pauschalen Ankaufswert von 300 € / m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 1,0 abstellen. Die Bestimmung des Ankaufswerts nach einem festen Betrag kann für den Planungsbegünstigten durchaus eine

Sicherheit bieten. Es sollte daher auch die Möglichkeit verbleiben, die bereits mit Planungsvertrag begonnenen Verfahren auf Basis des pauschalen Ankaufswerts weiterzuführen.

**Anlagen:**

Anlage 1: Das Regensburger Baulandmodell

Anlage 2: Formblatt – Klimavorbehalt Stufe 3

ENTWURF vom 23.06.2022

## 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 Bebauungsplangebieten 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 den geförderten Wohnungsbau innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans oder, falls eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird, ab Erteilung der ersten Baugenehmigung im Planungsgebiet bezugsfertig erstellen. Falls der Planungsbegünstigte nicht selbst seiner Verpflichtung nachkommen will, kann er die Errichtung der öffentlich geförderten Mietwohnungen auch an einen Dritten übertragen.

*Zur Erfüllung der Bauverpflichtung hat der Planungsbegünstigte frühzeitig und falls erforderlich auch mehrfach in Abstimmung mit der Stadt Regensburg vollständige Anträge auf Gewährung von Fördermitteln für die geförderten Mietwohnungen zu stellen. Verstöße gegen entsprechende vertragliche Regelungen können mit Vertragsstrafen belegt werden.*

Für den Fall, dass der Planungsbegünstigte, der verpflichtete Dritte oder im Falle des Weiterverkaufs der Erwerber seiner Pflicht zur bezugsfertigen Herstellung der geförderten Mietwohnungen *oder der Herstellung der Wohnungen im Ersatzmodell* nicht fristgerecht nachkommt, steht der Stadt Regensburg ein dinglich gesichertes Ankaufsrecht für sich selbst oder zu Gunsten Dritter über *jene Grundstücks(-teil)flächen*, auf welchen die geförderten Wohnungen *oder die Wohnungen im Ersatzmodell umgesetzt werden sollen* zu, *auch wenn auf diesen in Teilen andere Nutzungen (z.B. Gewerbe, freifinanzierter Wohnungsbau etc.) bauplanungsrechtlich zulässig sind. Der Ausübungsbereich des Ankaufsrechts umfasst dabei auch jene Grundstücks(teil-)flächen, welche den geförderten Wohnungen/dem Ersatzmodell direkt zugeordnet werden können und für den Betrieb der Nutzung erforderlich sind (z.B. private Grünflächen, Außenspielflächen, Stellplatzflächen).*

Der Wert, zu welchem das Ankaufsrecht durch die Stadt Regensburg ausgeübt werden kann, setzt sich aus Folgenden Parametern zusammen:



- *Verkehrswert des Anteils des Bauvorhabens, welcher der öffentlichen Förderung unterliegt (öffentlich geförderter Anteil) oder im Ersatzmodell umgesetzt wird. Vom resultierenden Verkehrswert wird ein allgemein gültiger Abschlag in Höhe von 30 Prozentpunkten vorgenommen.*
- *Verkehrswert des Anteils des Bauvorhabens, welcher nicht der öffentlichen Förderung / dem Ersatzmodell unterliegt (freifinanzierter Anteil). Für den nicht von der Förderung betroffenen Teil des Bauvorhabens verbleibt es beim Verkehrswert ohne Abschlag.*
- Verwendungsersatz für die dem Planungsbegünstigten, dem verpflichteten Dritten oder im Falle des Weiterverkaufs dem Erwerber nachweislich entstandenen Baukosten, welche kausal durch das entsprechende Bauvorhaben bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts verursacht worden sind.

Im Fall von Bauverzögerungen kann die Stadt einer rechtzeitig beantragten Fristverlängerung unter *Setzen einer angemessenen Nachfrist* zustimmen und zunächst von der Ausübung des Ankaufsrechts absehen. *Darüber hinaus kann die Stadt Regensburg im Fall der Bauverzögerung eine angemessene Vertragsstrafe festsetzen, ohne dass die Geltendmachung des Ankaufsrechts davon berührt wird.*

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 *oder der Wohnungen des Ersatzmodells* sicherstellen zu können.

*Vorstehende Regelungen finden Anwendung sowohl bei Grundstücken im Volleigentum des Planungsbegünstigten als auch bei Erbbaurechten.*

### **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 5 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 Kinderspielplatzfläche (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.

## Klimavorbehalt

### Prüfung klimarelevanter Beschlussvorlagen der Stadt Regensburg

Gegenstand der Beschlussvorlage	
Drucksachennummer	
Für Prüfvorgang zuständiges Fachamt	
Bearbeiter/-in	

### Stufe 3: Ergebnisdarstellung in der Beschlussvorlage

*(Dieses Dokument ist Bestandteil der Beschlussvorlage)*

Bitte erläutern Sie kurz Ihre Ergebnisse von Stufe 1 (*Geben Sie an, ob der Beschluss Auswirkungen auf das Klima hat und fassen Sie kurz die positiven und negativen Auswirkungen zusammen oder die Begründung, warum keine Auswirkungen auftreten*)

#### Stufe 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

#### Stufe 2:

Erfüllt der Beschluss die im Leitbild vorgegebenen Ziele?     ja     nein     teilweise  
*(Falls nein, beantworten Sie bitte die nächste Frage; falls ja, ist die Bearbeitung von Stufe 3 hiermit beendet)*

Bitte begründen Sie, warum die Inhalte des Beschlusses von den im Leitbild Energie und Klima vorgegebenen Zielen abweichen: