



Stadt  
Landshut

## **STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT**

zur Erweiterung von  
**zwei Grundschulen**  
und

für die Weitergabe von Nachfolgelasten an  
planungsbegünstigte Grundstückseigentümer

Aufgestellt:

Stadt Landshut, Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstraße 29, 84034 Landshut, Tel.: 0871 / 88-1347, Fax: 0871 / 88-1884,  
E-Mail: [stadtplanungsamt@landshut.de](mailto:stadtplanungsamt@landshut.de), Internet: [www.landshut.de](http://www.landshut.de)

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Allgemeines</b>	<b>Seite 3</b>
<b>2. Grundlagenermittlung</b>	<b>Seite 5</b>
2.1 prognostizierte Gebietsentwicklung	Seite 5
2.2 prognostizierte Einwohnerzahlen in den Entwicklungsgebieten	Seite 6
<b>3. Bedarfsermittlung</b>	<b>Seite 8</b>
3.1 Schulentwicklungsplan	Seite 8
3.2 Anzahl der Schüler in der relevanten Altersgruppe	Seite 8
3.3 Bedarf an Plätzen und Klassenräumen	Seite 9
3.4 Aufteilung auf einzelne Standorte	Seite 9
<b>4. Maßnahme</b>	<b>Seite 10</b>
4.1 Maßnahmenbeschreibung	Seite 10
4.2 Kosten	Seite 11
<b>5. Ermittlung des Kostenanteils</b>	<b>Seite 13</b>
<b>6. städtebauliche Verträge</b>	<b>Seite 16</b>
<b>7. Stadtratsbeschluss</b>	<b>Seite 18</b>

## **Anlagen:**

Das städtebauliche Gesamtkonzept enthält folgende Anlagen, die Bestandteile des Konzeptes sind:

Anlage 1:	Tabelle: Ermittlung der Einwohnerzahlen innerhalb repräsentativer rechtskräftiger Bebauungspläne vom 16.12.2019
Anlage 2a:	Plan: Entwicklungsflächen bei Vollenfüllung vom 16.12.2019
Anlage 2b:	Plan: Entwicklungsflächen bei prognostiziertem Entwicklungsanteil und Füllgrad vom 16.12.2019
Anlage 3a:	Plan: Lage der Grundschulen im Stadtgebiet vom 16.12.2019
Anlage 3b:	Pläne: Grundschule Nordwest – Lageplan Grundstück vom 16.12.2019 / Grundschule Ost – Lageplan Grundstück vom 16.12.2019
Anlage 4:	Tabelle: Ermittlung der Platzbedarfe vom 16.12.2019
Anlage 5a:	Text: Neubau Grundschule Nordwest – Vorentwurf und Kostenschätzung: Beschlussvorlage und Beschluss des Bausenates vom 27.09.2019
Anlage 5b:	Text: Neubau Grundschule Ost – Vorentwurf und Kostenschätzung: Beschlussvorlage und Beschluss des Bausenates vom 08.11.2019
Anlage 6:	Tabelle: Ermittlung des an die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer weiterzugebenden Kostenanteils vom 16.12.2019

## 1. Allgemeines

Die Anzahl der Einwohner in der Stadt Landshut ist in den vergangenen Jahren stark angestiegen, von ca. 62.700 im Dezember 2009 auf etwa 73.000 Ende 2019. Zuletzt ergaben sich Zuwächse von über 1.000 Einwohnern pro Jahr. Es ist damit zu rechnen, dass der Einwohnerzuwachs in den nächsten Jahren anhält. Für das Jahr 2030 ist mit etwa 80.000 Einwohnern zu rechnen. Die zusätzlichen Einwohner können nicht komplett auf Flächen untergebracht werden, für die bereits ein entsprechendes Baurecht besteht (rechtskräftige Bebauungspläne, unbeplante Innenbereiche). Somit entsteht die Notwendigkeit, für Flächen ohne Baurecht Bebauungspläne aufzustellen sowie Baurecht auf Innenbereichsflächen und bereits beplanten Flächen durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu erhöhen, um den zu erwartenden Bevölkerungsanstieg zu bewältigen.

Zudem haben die derzeit in der Stadt Landshut vorhandenen Grundschulen ihre Kapazitätsgrenzen teilweise weit überschritten; an mehreren Schulen musste die Raumkapazität durch das Aufstellen von Containeranlagen erhöht werden. Eine weitere Zunahme der Einwohner und damit entsprechend auch der Kinder in der Altersgruppe zwischen 7 und 10 Jahren hat damit auch unmittelbar einen erhöhten Bedarf an Unterrichtsräumen zur Folge, die in den bestehenden Einrichtungen ohnehin schon nicht mehr bereit gestellt werden können. Für die Bewältigung des Mehrbedarfs sind Neubau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen im Grundschulbereich notwendig. Dies hat ein Schulentwicklungsplan, den ein von der Stadt beauftragtes Planungsbüro erstellt hat, ergeben. Die Maßnahmen sollen die jetzt bereits vorhandenen Bedarfe (welche u.a. durch Containeranlagen abgedeckt werden), die Bedarfe, die sich aus bereits bestehendem, aber noch nicht umgesetztem Baurecht noch ergeben werden, sowie diejenigen, die prognostisch in Folge der Ausweisung von Neubaugebieten und der Erhöhung von bestehendem Baurecht entstehen werden, abdecken.

Für dieses Konzept wurde hilfsweise die Annahme getroffen, dass die Schaffung von neuem Baurecht zur Bewältigung des zu erwartenden Bevölkerungsanstieges ausschließlich auf vorgegebenen Entwicklungsflächen stattfindet und sonst auf keinen Flächen. Dies entspricht zwar nicht der Realität, da die Schaffung von Baurecht auf allen oben dargestellten Flächen stattfindet, aufgrund der Komplexität der Entwicklungsmöglichkeiten auf den einzelnen Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht, können aber keine qualifizierten Prognosen über die jeweiligen Entwicklungen gestellt werden. Dagegen können für die vorgegebenen Entwicklungsflächen in Folge von Rückschlüssen auf Baugebietsausweisungen der letzten 10 Jahre unter der oben stehenden Maßgabe Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Bedarf an zusätzlichen Schülerplätzen gemacht werden, die dann auf jede einzelne Baurechtsmehrung angewandt werden können.

Dementsprechend wurden nun Prognosen aufgestellt, welche der vorgegebenen Entwicklungsflächen innerhalb eines absehbaren Planungshorizontes – gewählt wurde ein Zeitraum von 10 Jahren bis 2030 – entwickelt werden könnten. Basis waren die im seit dem 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut dargestellten Wohnbau- und Mischgebietsflächen, ergänzt durch weitere Außenbereichsflächen, auf denen eine bauliche Entwicklung innerhalb des Planungshorizontes aus heutiger Sicht wahrscheinlich erscheint. Die anhand der prognostizierten Entwicklungsflächen ermittelte künftige Bewohnerzahl dieser Gebiete wurde auf die Zahl der Kinder in der entsprechenden Altersgruppe heruntergebrochen und daraus die erforderliche Zahl von zusätzlichen Klassenräumen ermittelt. Somit ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet ein Bedarf von vier zusätzlichen Grundschulklassen (eine pro Jahrgang) in Folge der Schaffung von Baurecht innerhalb des Prognosehorizontes.

Der prognostizierte Bedarf soll durch eine entsprechend vergrößerte räumliche Ausstattung der beiden im Schulentwicklungsplan vorgesehenen Grundschulneubauten abgedeckt werden. Im Ergebnis dieses Gesamtkonzeptes ist für die Grundschule Ost eine um vier Klassen vergrößerte bauliche Ausführung (zzgl. entsprechend größer ausgeführter Gemeinschaftsflächen) notwendig; für die Grundschule Nordwest ist dagegen

keine vergrößerte Ausführung erforderlich. Die in Folge des Schulentwicklungsplanes ebenfalls notwendige Erweiterung der Grundschule Peter und Paul deckt ausschließlich bereits bestehende Bedarfe ab. Deshalb wird diese Maßnahme in den weiteren Ausführungen des vorliegenden Gesamtkonzeptes nicht weiter erörtert. Die Stadt Landshut verfügt aufgrund der derzeitigen, und auch auf absehbare Zeit weiterhin angespannten Haushaltslage allerdings keine Mittel um die o.g. Maßnahme an der Grundschule Ost durchzuführen.

Es besteht aber die Möglichkeit, durch Abschluss von Folgekostenverträgen gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB die Kosten für die durch die Entwicklung von Neubaugebieten sowie durch die Erhöhung von bereits bestehendem Baurecht entstehenden Mehrbedarfe an die hiervon planungsbegünstigten Grundstückseigentümer weiterzugeben. Ohne diese Kostenbeteiligung müsste die Stadt Landshut von einer neuen oder zusätzliches Baurecht schaffenden Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen absehen, da die hierdurch notwendig werdenden Klassenräume nicht bereitgestellt werden könnten.

Im vorliegenden Gesamtkonzept wird nun ermittelt, welche Kostenanteile die einzelnen planungsbegünstigten Grundstückseigentümer zu tragen haben, um die o.g. Grundschulen auch in der notwendigen Größe errichten zu können. Um planungsbegünstigte Grundstückseigentümer an den Kosten für die entstehenden Mehrbedarfe an Grundschulklassen beteiligen zu können, war das Gesamtkonzept vom Stadtrat zu beschließen, womit dieses den kommunalen Planungswillen abbildet.

BAUSENAT 31.01.2025

## 2. Grundlagenermittlung

### 2.1 Prognostizierte Gebietsentwicklung

Wie unter der Nr. 1 bereits erwähnt muss für die Bewältigung des zu erwartenden Bevölkerungsanstieges zusätzliches Baurecht geschaffen werden. Dies hat, unter anderem aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB, auch auf Flächen mit bereits bestehendem Baurecht nach §§ 30 (Bebauungsplangebiete) und 34 (unbeplanter Innenbereich) zu geschehen, wo dann dieses Baurecht erhöht wird. Es ist aber nicht in ausreichender Weise möglich, für diese Flächen zu prognostizieren, wo und in welchem Umfang Baurechtsausweitungen in den nächsten 10 Jahren stattfinden werden. Hierfür gibt es keine verlässliche Zahlenbasis aus vorhandenen Referenzgebieten, wie sie für die repräsentativen rechtskräftigen Bebauungspläne (inkl. Deckblätter) aus Anlage 1 ermittelt werden kann und auf dessen Grundlage Aussagen zur Entwicklung der unten beschriebenen Gebiet (siehe Anlagen 2a und 2b) getroffen werden können. Der Mangel an aussagekräftigen Zahlen rührt aus der Komplexität der vorhandenen Bebauung (v.a. im unbeplanten Innenbereich) und der daraus resultierenden Problematik, Prognosen für Baurechtsmehrungen allgemein und nicht nur für den Einzelfall zu benennen. Daher wird hilfsweise angenommen, dass neues Baurecht in den nächsten 10 Jahren ausschließlich auf bestimmten Entwicklungsflächen geschaffen wird, nämlich auf allen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbau- oder als Mischgebietsflächen dargestellt sind und für die kein Baurecht für Wohngebäude besteht (meist Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB). Zusätzlich wurden weitere Außenbereichsflächen in die Betrachtung aufgenommen, für die eine bauliche Entwicklung im Bereich Wohnen innerhalb der nächsten 10 Jahre als wahrscheinlich anzusehen ist. Diese sind inkl. der zugehörigen Flächengrößen in Anlage 2a dargestellt. Daraus wurde aber nicht geschlossen, dass diejenigen planungsbegünstigten Grundstückseigentümer, denen eine Mehrung ihres bereits bestehenden Baurechts zukommt, nicht an den Kosten für die Erweiterung der beiden neu zu errichtenden Grundschulen zu beteiligen wären. Vielmehr kann im Umkehrschluss zu den oben stehenden Ausführungen angenommen werden, dass durch eine Erhöhung eines bereits bestehenden Baurechts eine gleichgroße Minderung bei der Entwicklung der in Anlage 2a dargestellten Flächen einhergeht, die Gesamtgröße des neuen Baurechts also gleich bleibt.

Die Größe dieser Entwicklungsflächen ohne Baurecht beträgt 119,56ha. Der Plan unterscheidet dabei für die einzelnen Flächen anteilig zwischen den Bauformen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten, wobei dieser Kategorie alle Einheiten / Parzellen mit drei oder mehr Wohneinheiten zugeordnet wurden (Ausnahme: zwei Wohneinheiten und eine kleine Einliegerwohnung). Die Unterteilung in die einzelnen Bauformen wurde entwickelt auf Basis einer Abschätzung der künftigen Bebauung der Flächen seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung, die in einigen Fällen auf städtebaulichen Rahmenplanungen oder Ergebnissen von städtebaulichen Wettbewerben und ansonsten auf der Bewertung der Siedlungsstruktur auf benachbarten, bereits bestehenden Bauflächen beruht.

Alle weiteren im Flächennutzungsplan als Wohnbau- oder Mischgebietsflächen (inkl. Dorfgebiete) dargestellten Flächen, für die bereits Baurecht besteht, bleiben bei dieser Flächenerhebung, wie oben erwähnt, unberücksichtigt. Diese liegen entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im unbeplanten Innenbereich. Auch Flächen mit anderen Gebietskategorien bleiben außen vor, da dort Wohnen nicht bzw. nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen (z.B. Gewerbegebiete) oder in einer Form zulässig ist, die in der Regel keinen Bedarf im schulischen Bereich erzeugt (z.B. Sondergebiete Studentenwohnheim).

In die Darstellung der Anlage 2a mit aufgenommen wurden dagegen einige im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellte Bereiche, die den o.g. Entwicklungsflächen zugeordnet sind sowie die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen – langfristige Planung dargestellten Bereiche. Diese Bereiche sind aber bei der oben stehenden Größenermittlung der Entwicklungsflächen nicht mit berücksichtigt worden.

Für die betrachteten Entwicklungsflächen wurden dann Prognosen aufgestellt, welche davon tatsächlich einem Bebauungsplan und damit der Bebaubarkeit innerhalb der nächsten 10 Jahre zugeführt werden. Die Prognosen beruhen auf einer Abschätzung seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung bezüglich der Verfügbarkeiten, die auf Grundlage von Eigentumsverhältnissen, rechtlichen Voraussetzungen (Anbindungsgebot, Überschwemmungsgebiete), Erschließbarkeit sowie früheren und derzeitigen Nutzungen (landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen, Parkplatz, Bahnbetriebsflächen, Gewerbeflächen) getroffen wurde.

Es entstand somit eine Prognose, wie viel Prozent der jeweiligen Entwicklungsfläche bis 2030 voraussichtlich der Bebaubarkeit zugeführt werden (siehe Anlage 2b). Es wurden hierbei Flächenanteile von 0, 25, 50 und 100% (die Annahme von 75% kam in keinem Fall zum Tragen) angesetzt, d.h. es wird z.B. angenommen, dass von einer 9,40ha großen Fläche nördlich der Münchnerau 50%, also 4,70ha entwickelt werden. Eine feinere Einteilung der Prozentanteile war objektiv nicht darstellbar. Zudem wurde eine lagegenaue Definition von prognostizierten Entwicklungsflächen nicht vorgenommen, da es aufgrund der o.g. Abschätzungsgrundlagen und hierbei insbesondere der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist vorherzusagen, welche der Eigentümer aus einer bestimmten der in den Anlagen 2a und 2b dargestellten Flächen ihre Teilbereiche wann zur Verfügung stellen und welche Randbedingungen hieraus entstehen. Eine Abschätzung von Entwicklungsanteilen erschien hier sinnvoller. Die in Anlage 2a dargestellten Grünflächen und Wohnbauflächen – langfristige Planung werden auch in die Anlage 2b übernommen; sie bleiben aber genauso für die oben beschriebenen Prognosen unberücksichtigt. Im Übrigen kann – entsprechend den oben stehenden Annahmen für Flächen, die bereits über Baurecht verfügen – nicht ausgeschlossen werden, dass auch Flächen, für die in der Anlage 2b eine Entwicklung von 0% angenommen wird oder die dort als Grünflächen bzw. Wohnbauflächen – langfristige Planung dargestellt sind, in den nächsten 10 Jahren einer Bebauung zugeführt und dafür andere Flächen anteilig weniger entwickelt werden. Genauso könnten aufgrund einer kurzfristigen und zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbaren Verfügbarkeit Außenbereichsflächen, die nicht in den Anlagen 2a und 2b dargestellt sind, innerhalb des Prognosehorizontes zu entwickeln sein. Auch in diesem Fall wäre anzunehmen, dass andere Flächen dann anteilig weniger entwickelt werden würden.

Insgesamt ist aber anzumerken, dass die Größen der prognosemäßig bis 2030 einer Bebauung zuzuführenden Flächen unabhängig von einer lagegenauen oder anteiligen Flächendefinition bzw. Verschiebungen von Entwicklungen zwischen einzelnen Flächen mit und ohne bereits bestehendem Baurecht unverändert bleiben. Die prognosemäßig unter den oben stehenden Annahmen innerhalb der nächsten 10 Jahre zu entwickelnden Flächen weisen eine Fläche von 48,29ha auf:

## 2.2 prognostizierte Einwohnerzahlen in den Entwicklungsgebieten

Der prognostizierten Gebietsentwicklung wurde nun die sich hieraus ergebende Einwohnerzahl auf den einzelnen Flächen gegenübergestellt. In Anlage 2a sind die Einwohnerzahlen dargestellt, die bei kompletter Bebauung der einzelnen Flächen zu erwarten sind, und zwar unterschieden nach Einwohnern in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Für diese vier Bauformen wurde auf der Basis von 14 repräsentativen Bebauungsplänen, die in den letzten 10 Jahren rechtskräftig geworden sind, ermittelt, welche Einwohnerdichten jeweils anzunehmen sind (Anlage 1). Die Wahl des 10-jährigen Ermittlungszeitraumes wurde analog zum absehbaren Planungshorizont bis 2030 getroffen, da sich hieraus vergleichbare Werte für Einwohnerzahlen und Füllungsgrade von Baugebieten – jeweils abhängig von der Bauform – ableiten lassen. Berücksichtigt wurden Bebauungspläne, für die allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt wurden. Dabei wurde die komplette zulässige Geschossfläche angesetzt. Weitere Kriterien für die Auswahl der repräsentativen Bebauungspläne waren das insgesamt ausreichende Vorkommen der vier Bauformen,

eine adäquate Mischung aus Umnutzungen im innerstädtischen Bereich und klassischen Neubaugebieten sowie aus Berg- und Tallagen und die Berücksichtigung unterschiedlicher Anteile zusammenhängender Grünflächen in den jeweiligen Baugebieten. Dementsprechend konnten folgende Annahmen für die Einwohnerdichte abgeleitet werden:

Einfamilienhäuser	25 EW/ha
Doppelhäuser	55 EW/ha
Reihenhäuser	90 EW/ha
Geschosswohnungsbau	140 EW/ha

Diese stellen eine Rundung der Ergebnisse aus der Anlage 1 dar, nur beim Geschosswohnungsbau wurde eine geringfügig höhere Einwohnerdichte angenommen, da bei dieser Bauform aufgrund der derzeit hohen und weiter steigenden Grundstücks- und Baupreise insbesondere von Seiten der Bauträger das Bestreben besteht, die bauliche Dichte v.a. durch mehr Geschosse kontinuierlich nach oben zu entwickeln, um maximale Renditen zu erzielen. Unter Annahme der o.g. Dichtewerte ergibt sich für die Entwicklungsflächen ein Potential von 8.820 zusätzlichen Einwohnern.

Hieraus konnten in der Folge Aussagen getroffen werden, wie viele Einwohner tatsächlich in den prognosemäßig zu entwickelnden Gebieten im Prognosezeitraum zu erwarten sind. Dafür wurde für die o.g. repräsentativen Bebauungspläne ermittelt, welchen Füllgrad – d.h. wie viel Prozent der jeweils zulässigen Geschossfläche bereits verwirklicht und in Benutzung sind – die einzelnen Gebiete bis jetzt erreicht haben, und zwar getrennt für die vier Bauformen (siehe Anlage 1). Aus den Ergebnissen wurden folgende Annahmen für den zu erwartenden Realisierungsgrad in den voraussichtlich einer Bebauung zuzuführenden Gebieten abgeleitet:

Einfamilienhäuser	65%
Doppelhäuser	75%
Reihenhäuser	85%
Geschosswohnungsbau	100%

Die Annahme stellen für alle Bauformen eine Rundung aus den Ergebnissen der Anlage 1 dar. Unter Zuhilfenahme der Realisierungsgrade konnten nun die zu erwartenden Einwohner für jede vorhandene Entwicklungsfläche und jede der vier o.g. Bauformen einzeln ermittelt werden. Dies erfolgte unter Anwendung der folgenden Formel:

$$E_{\text{prog.}} = A_{\text{Entw.}} \times FA_{\text{prog.}} \times R \times D_{\text{Einw.}}$$

$E_{\text{prog.}}$ : Prognostizierte Einwohnerzahl

$A_{\text{Entw.}}$ : Fläche Entwicklungsgebiet in ha (aus Anlage 2a)

$FA_{\text{prog.}}$ : prognostizierter Flächenanteil in % (aus Anlage 2b)

$R$ : Realisierungsgrad in % (siehe oben)

$D_{\text{Einw.}}$ : Einwohnerdichte pro ha (siehe oben)

Somit kann für das Jahr 2030 mit 3.602 Einwohnern in den untersuchten Entwicklungsflächen gerechnet werden:

Die Gesamtzahl der zu erwartenden Einwohner in den vorhandenen Entwicklungsgebieten liegt bei etwa 51% der bis 2030 prognostizierten Erhöhung der Einwohnerzahl Landshuts um ca. 7.000. Der Prognosewert von 3.602 ist insofern als realistisch einzuschätzen, da im Stadtgebiet zusätzlich noch eine größere Anzahl bebaubarer, aber noch nicht oder nur gering bebauter Flächen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne sowie auf Innenbereichsflächen vorhanden sind, von denen voraussichtlich einige unter Einhaltung des bereits vorhandenen Baurechts bebaut werden. Insgesamt ist für diesen Bereich unter Rückschluss auf die bauliche Entwicklung der vergangenen Jahre eine ähnliche Einwohnerentwicklung zu erwarten wie auf den untersuchten Entwicklungsflächen.

### 3. Bedarfsermittlung

#### 3.1 Schulentwicklungsplan

Aufgrund der prekären räumlichen Situation der Landshuter Grundschulen wurde von der Stadt im Jahr 2015 die Erstellung eines Schulentwicklungsplanes beschlossen und an ein dafür geeignetes Planungsbüro vergeben. Der Schulentwicklungsplan wurde im Jahr 2016 fertig gestellt und hatte zum Ergebnis, dass der Neubau von zwei Grundschulen (und zusätzlich die Erweiterung der Grundschule Peter und Paul; siehe Nr. 1) die zielführendste Möglichkeit darstellt, die o.g. Lage nachhaltig zu verbessern. Das Stadtratsplenum beschloss dementsprechend am 17.06.2016 die Errichtung einer Grundschule Nordwest in unmittelbarer Nähe der Wirtschaftsschule und einer Grundschule Ost neben der bestehenden Mittelschule Schönbrunn (siehe Anlagen 3a und 3b).

Infolge dieser Entscheidung waren die Schulsprengel in der Stadt grundlegend zu überarbeiten und neu zu fassen. Hierzu wurde ergänzend zum Schulentwicklungsplan vom beauftragten Planungsbüro noch eine Analyse zur Umschneidung der Sprengel vorgenommen, die im Februar 2017 fertig gestellt wurde. Diese bildete die Grundlage für den Antrag auf Anpassung aller Grundschulsprengel bei der Regierung von Niederbayern, der am 01.03.2017 von der Stadt gestellt wurde. Dabei wurde entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 10.02.2017 bei der Grundschule Ost eine Dreizügigkeit und bei der Grundschule Nordwest eine Vierzügigkeit, jeweils mit Option auf Erweiterung um einen Zug, zugrunde gelegt. Die Anzahl der Züge in den neu zu bauenden Grundschulen berücksichtigt bereits den in der Nr. 3.3 dargestellten zusätzlichen Bedarf. Die Verordnung vom 08.08.2017 zum Neubau der beiden Grundschulen und zur Sprengelneuordnung tritt am 01.08.2021 in Kraft.

Aufgrund der in Folge des Schulentwicklungsplanes verordneten Sprengelneuordnung ist der im gesamten Stadtgebiet entstehende Bedarf an Unterrichtsräumen für das vorliegende städtebauliche Gesamtkonzept und zur Berechnung der weitergabefähigen Kosten heranzuziehen und nicht nur der in den jeweiligen Sprengeln entstehende Einzelbedarf. Der Schulentwicklungsplan und die Analyse zur Umschneidung der Grundschulsprengel können im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

#### 3.2 Anzahl der Schüler in der relevanten Altersgruppe

Um aus der prognostizierten Anzahl der Einwohner in den Entwicklungsgebieten die dort lebende Zahl der Schüler in der relevanten Altersgruppe von 7 bis 10 Jahren ermitteln zu können, musste entschieden werden, welche Berechnungsgrundlage hierfür anzuwenden ist. In Abstimmung mit dem Hauptamt, Sachgebiet Kommunikation, Statistik, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit wurde hierzu der Anteil der jeweiligen Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung der Stadt gewählt. Dadurch wird auch der sukzessiven Realisierung von mehreren Baugebieten (bereits bestehenden und prognosemäßig zu entwickelnden) entsprochen. In neu ausgewiesenen Baugebieten ist die Anzahl der Kinder anfangs relativ hoch, lässt später aber stark nach, da sich dort meist junge Paare ansiedeln, die Kinder haben oder erst noch bekommen. Diese Kinder benötigen dann später aber keine Grundschulplätze mehr. Neue Kinder kommen in diesen Gebieten aufgrund des ansteigenden Durchschnittsalters nur noch in geringer Anzahl hinzu. Diese Entwicklung gleichen später ausgewiesene Baugebiete mit ihren dann höheren Kinderzahlen aus. Insgesamt betrachtet bleibt der Anteil der relevanten Altersgruppe von 7 bis 10 Jahren an der Gesamtbevölkerung aber stabil. Als Referenzwerte wurden die Gesamteinwohnerzahl sowie die Zahl der Kinder der entsprechenden Altersgruppe am 01.01.2017 gewählt (siehe Anlage 4). Daraus ergibt sich ein Anteil der 7- bis 10-jährigen von 3,40%. Eine wesentliche Veränderung der Anteile ist in den kommenden



10 Jahren nicht zu erwarten. Es ergibt sich somit folgende Zahl für Ende 2029 in den Entwicklungsgebieten lebenden Kinder:

7-10-jährige:

122,59 EW

### 3.3 Bedarf an Plätzen und Klassenräumen

Für jedes Kind in der relevanten Altersgruppe ist ein Grundschulplatz zur Verfügung zu stellen. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben dürfen Grundschulklassen nicht mehr als 28 Schüler haben (in speziellen Fällen wie z.B. bei Integrationsklassen mit behinderten Kindern sind es sogar weniger).

Daher beläuft sich der bis 2030 in Folge der prognostizierten Entwicklung (siehe Nr. 2.1) entstehende zusätzliche Bedarf an Grundschulklassen auf eine pro Jahrgang, also insgesamt vier (siehe Anlage 4). Eine Unterbringung zusätzlicher Kinder in den bestehenden Grundschulen ist, wie in Nr. 1 bereits dargestellt, nicht möglich. Die prognostizierte Anzahl von 7- bis 10-jährigen Kindern, aus der sich 30,65 Grundschulplätze pro Jahrgang ableiten lassen, rechtfertigt aber trotz des Überhangs von 2,65 Schülern gegenüber der Höchstschülerzahl pro Klasse nicht den Bedarf einer zweiten Klassen pro Jahrgang. Es muss davon ausgegangen werden, dass die überzähligen 2,65 Schüler pro Jahrgang noch in den sonstigen Klassen der beiden geplanten Grundschulen untergebracht werden können, weil nicht alle Klassen die Höchstschülerzahl von 28 aufweisen werden.

### 3.4 Aufteilung auf einzelne Standorte

Es wurde daraufhin untersucht, wie der zusätzliche Bedarf von vier Grundschulklassen auf Basis des in Nr. 3.1 erläuterten Schulentwicklungsplanes am sinnvollsten unterzubringen ist. Dabei kam man überein, dass die Unterbringung durch Erweiterung des neuen Grundschulstandortes Ost am zweckmäßigsten ist. Der zweite im Schulentwicklungsplan vorgesehene Standort Nordwest ist dementsprechend nicht aufgrund des in den Entwicklungsgebieten entstehenden Bedarfes zu erweitern.

Der zu erweiternde Standort wurde gewählt, weil in den östlichen Stadtteilen (Stadtteilnummern 00, 05, 06, 07, 08, 09) ein größerer Einwohnerzuwachs in den für dieses städtebauliche Gesamtkonzept relevanten Gebieten zu erwarten ist als in den westlichen Stadtteilen (Nummern 01, 02, 03, 04, 10). Zudem ist am Standort Nordwest geplant, Synergieeffekte mit der Wirtschaftsschule (z.B. bei den Sportanlagen) zu nutzen, wodurch die Zuordnung einzelner Maßnahmenteile zu den beiden Schulen erschwert wird.

#### 4. Maßnahme

Aufgrund der in Nr. 3.4 erläuterten Standortaufteilung werden im Folgenden die Bau- und Kostenfrage nur für die Grundschule Ost näher erläutert. Zusätzliche Ausführungen hierzu sind der Anlage 5b zu entnehmen.

Die Grundschule Nordwest wird dementsprechend nur im Groben angerissen. Nähere Ausführungen zu dieser Schule sind in der Anlage 5a dargestellt.

##### 4.1 Maßnahmenbeschreibung

Die Grundschule Ost soll auf einer 31.464m<sup>2</sup> großen Fläche zwischen der Straße Am Schallermoos, der bestehenden Mittelschule Schönbrunn, der Isarhangleiten und der Bundesstraße B 299 entstehen. Diese Grundschule soll entsprechend der Nr. 3.4 den Bedarf an Schülerplätzen abdecken, der in Folge der in der Nr. 2 beschriebenen Entwicklungen zu erwarten ist.

Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis und dem anschließenden VgV-Verfahren umfasst die zugehörige Planung einen dreigliedrigen Baukörper, der die Funktionen Grundschule, Hort und Einfach-Sporthalle unter einem gemeinsamen Dach vereint. Die Außenanlagenplanungen umfassen sowohl die direkt der Schule zugeordneten Pausen- und Außensportanlagen als auch den Bereich zwischen Schulnutzung und Hangleiten sowie den Grüngürtel zur bestehenden Wohnbebauung. Der Wettbewerb wurde für eine dreizügige Grundschule mit der Option der Erweiterung auf vier Züge ausgeschrieben. Da für die höhere Zügigkeit ein größerer Anteil an Gemeinschaftsflächen, wie Mensa, Verwaltung, Pausenhallen, Schulhof, etc. vorgehalten werden muss, wurde in der Vorentwurfsplanung zunächst die Vierzügigkeit geplant, um sicher zu stellen, dass beide Optionen realisiert werden können.

Die Grundschule soll, begründet durch neue Lehrpläne und Lehrmethoden, auch räumlich auf diese Anforderungen reagieren und wird im Unterrichtsbereich in sogenannten Clustern mit Lernzentren realisiert. Die Vielfalt von Kindern und Jugendlichen mit ihren unterschiedlichen Lernstilen, Begabungen und Bedürfnissen soll sich in den Lernumgebungen widerspiegeln. Eine ausreichende Anzahl an Möglichkeiten für eine Differenzierung des Unterrichtes, insbesondere der Inklusion, Kleingruppenarbeit, Beratungsgespräche, für die Arbeit in Teams sowie Lagermöglichkeiten für Materialien soll realisiert werden. Die Grundschule erhält eine moderne medientechnische Grundausstattung im mittleren Standard. Es werden eine Mensa für 85% der Schüler und eine Aufbereitungsküche mit eingeplant. Die Primärenergielieferung erfolgt über Fernwärme und eine PV-Anlage auf der Sporthalle.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B 299 fallen im Bereich der Außensport- und Spielflächen Geräuschmissionen von ca. 65 db(A) und an den Fassaden bis zu 67 db(A) an. Diese Pegel sind für die Bebauung einer Schule bei den Außensport- und Spielflächen nach den anzuwendenden Lärmschutzverordnungen nicht zulässig und führen zu erhöhten Schallschutzanforderungen bei der Fassadenkonstruktion. Dementsprechend ist geplant, die bestehende Lärmschutzwand an der B 299 um 140m zu verlängern. In den Spielflächen in unmittelbarer Nähe zur B 299 werden damit Werte von 55 – 57 db(A) und an den Fassaden im Obergeschoss 57 – 59 db(A) erreicht.

Das Erdgeschoss des Schul- und Hortbereiches wird in massiver Bauweise ausgeführt, das Obergeschoss und die Sporthalle in Holzbauweise.

Die Schule ist, wie oben dargestellt, dreizügig (= 12 Klassen) mit einer späteren Erweiterungsoption auf einen vierten Zug (= 16 Klassen) geplant. Aus Kostengründen soll das Bauvorhaben gleich als vierzügige Schule errichtet werden und die für eine dreizügige Schule vorerst nicht benötigten Räumlichkeiten der Hort-Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Dafür wird der ursprünglich für den Hort konzipierte Gebäudeteil vorerst nicht realisiert. Dies ist gegenüber der dreizügigen Errichtung der Schule bei gleichzeitigem Bau des Hortes die kostengünstigere Variante. Das Hortgebäude wäre demnach dann zu errichten, wenn die Grundschule Ost tatsächlich als vierzügige Schu-

le erweitert und der vorerst für die Hort-Nutzung benötigte vierte Zug der schulischen Nutzung zugeführt werden müsste.

Unabhängig davon, ob die Grundschule Ost nun dreizügig mit gesondertem Hort oder vierzügig mit Hort-Nutzung des derzeit überzähligen Zuges errichtet wird, wird der gem. der Nr. 2 zu erwartende Bedarf durch einen Zug, d.h. vier Klassen und dem zugehörigen Anteil an den oben genannten Gemeinschaftsanlagen abgedeckt. Diese müssen, wie bereits erwähnt, aufgrund der Erweiterungsoption ohnehin für eine tatsächliche Vierzügigkeit ausgelegt werden, so dass dem Bedarf nach Nr. 2 rechnerisch 25% dieser Gemeinschaftsanlagen zuzuordnen sind.

Die entsprechende Ausgestaltung der geplanten Maßnahme ist also unmittelbare Folge der prognostizierten Entwicklung entsprechend Anlage 2b, da die Grundschule Ost ansonsten nur zweizügig mit Erweiterungsoption auf drei Züge errichtet werden müsste. Der Standort für die Einrichtung befindet sich auf den Fl.Nrn. 1089 und 1089/2 der Gemarkung Schönbrunn (siehe Anlage 3b). Die Flächen befinden sich im Eigentum einer Stiftung; die Nutzung zum Zweck der Errichtung einer Grundschule ist aber gesichert.

Die Grundschule Nordwest soll auf einer 12.861m<sup>2</sup> großen Fläche östlich der Wirtschaftsschule, zwischen Oberndorferstraße und Parkstraße errichtet werden. Derzeit wird diese als Bolz- bzw. Spielplatz genutzt. Entsprechend den Ausführungen aus der Nr. 3.4 sind hier keine Erweiterungsmaßnahmen als Folge der oben dargestellten baulichen Entwicklungen notwendig. Die Schule soll vierzügig (4 Jahrgänge mit je 4 Klassen = 16 Klassen) mit Erweiterungsoption für einen fünften Zug (4 Jahrgänge mit je 5 Klassen = 20 Klassen) errichtet werden. Das Baugrundstück umfasst im Wesentlichen die Fl.Nrn. 1218 und 1219/61 der Gemarkung Altdorf (siehe Anlage 3b), die sich im Eigentum der Stadt Landshut befinden.

Der Baubeginn für beide Schulen ist im Jahr 2021, die Fertigstellung für das Jahr 2023 geplant.

#### 4.2 Kosten

Die Gesamtkosten für die Errichtung der Grundschule Ost belaufen sich auf vsl. **32.500.000,- €** inkl. ges. Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuer ist mit einzubeziehen, da die Stadt Landshut nicht mehrwertsteuerabzugfähig ist. Die Höhe der Kosten ergibt sich aus einer Kostenschätzung des Amtes für Gebäudewirtschaft, die Bestandteil des Beschlusses des Bausenates der Stadt Landshut vom 08.11.2019 ist (siehe Anlage 5b). Diese beruht auf folgenden Grundlagen:

Unter Zugrundelegung der mittleren BKI-Werte für allgemeinbildende Schulen und Einfach-Sporthallen ergaben sich voraussichtliche Gesamtkosten von ca. 29.300.000,- € brutto für eine mit vier Zügen ausgebaute Grundschule inkl. Hort und Lärmschutzwand an der B 299.

Aufgrund der hohen Kosten wurde im Folgenden nach Einsparpotentialen gesucht. Als ein die Flächen und damit die Kosten stark reduzierender Eingriff wurde, wie unter Nr. 4.1 bereits erwähnt, ermittelt, die Flächen des Hortes entfallen zu lassen und stattdessen hierfür die Räume eines Zuges der Schulnutzung zu verwenden, wodurch die Grundschule Ost vorerst nur dreizügig beschult werden kann.

Die Kostenermittlung basiert auf dem aktuellen Kostenstand (3. Quartal 2019). Aufgrund fehlender Planungstiefe in der Phase Vorentwurf, der Baugrundverhältnisse mit dadurch entstehenden statisch bedingten Zusatzaufwendungen und möglichen Schadstoffen im Baugrund wurden Sicherheiten von ca. 5% der Bausumme einkalkuliert. Weiterhin waren die Preisindizierungen durch reguläre Kostensteigerungen und die angespannte Situation der Bauwirtschaft bis zur Vergabe aller Leistungen im Jahr 2022/23 einzukalkulieren.

Daraus ergeben sich folgende Baukosten:

Kosten GS Ost 4-zügig gesamt mit Hort (Stand Q III 2019)	29.300.000,- €
<u>zzgl. Sicherheit für Vorentwurf, Schadstoffe, Gründung, NT</u>	<u>1.500.000,- €</u>
Baukosten inkl. Sicherheiten ca. 5 %	30.800.000,- €
⇒ Kosten <b>preisindiziert</b> auf vergabezeitpunkt 2022/23 (ca.)	36.500.000,- €
<u>abzgl. Reduzierung Bauvolumen durch Wegfall Hort (ca.)</u>	<u>4.000.000,- €</u>
<b>Gesamtkosten preisindiziert ohne Hort</b>	<b>32.500.000,- €</b>

Zur Ermittlung des an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer weiterzureichenden Kostenanteils ist zuerst die Höhe der Förderung abzuziehen, da nur Kosten weitergegeben werden dürfen, die einer Kommune selbst entstehen.

Die förderfähigen Kosten betragen für die Schule, wie sie gem. dem Beschluss des Bausenates vom 08.11.2019 nun weiter geplant wird, nach Aussage des Amtes für Gebäudewirtschaft ca. 17,6 Mio. € (die in Anlage 5b genannten 20,6 Mio. € beziehen sich noch auf die Kosten GS Ost 4-zügig mit zusätzlichem Hort). Die Förderquote kann derzeit noch nicht exakt benannt werden, beträgt aber zwischen 50% und 60 % der förderfähigen Kosten. Im Weiteren wird von einer Förderung von 60% ausgegangen, da dies den geringstmöglichen gemeindlichen Eigenanteil zur Folge hat, der dann auch gesichert an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer weitergereicht werden kann. Als Höhe der Förderung für diese Grundschule wird dementsprechend ein Betrag von 10.560.000,- € angesetzt. Die Kosten für die Stadt belaufen sich demnach auf 21.940.000,- €.

Anschließend sind anhand des Anteils an der Maßnahme, der in Folge der in Nr. 2 dargestellten, bis 2030 prognostizierten Bebauung erst notwendig wird (siehe Nr. 4.1), die weiterzugebenden Kosten festzulegen. Diese lassen sich dementsprechend wie folgt ermitteln:

$$K_W = (K_{ges.} - F) * (KR_{Entw.} / KR_{ges.})$$

$K_W$ : weiterzugebende Kosten in €

$K_{ges.}$ : Gesamtkosten der Maßnahme in €

F: Summe der Förderung in €

$KR_{Entw.}$ : Anzahl der Klassenräume, die aufgrund der gem. Nr. 2 prognostizierten Bebauung notwendig werden

$KR_{ges.}$ : Anzahl der für die Maßnahme insgesamt geplanten Klassenräume

Unter Anwendung der oben stehenden Formel ergibt sich dann ein Betrag von **5.485.000,- €**, der an die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer weiterzugeben ist.

Die Kosten für die Grundschule Nordwest werden, wie unter Nr. 3.4 dargestellt, für die Weitergabe an die planungsbegünstigten Grundstückeigentümer nicht herangezogen.

## 5. Ermittlung des Kostenanteils

Zahlungspflichtig ist jeder planungsbegünstigte Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes neues Baurecht geschaffen oder bereits bestehendes Baurecht erhöht wird. Voraussetzung ist, dass Wohnnutzung auf diesen Flächen nach Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes allgemein zulässig ist. Die nachfolgend beschriebene Ermittlung des Kostenanteils, den jeder der genannten planungsbegünstigten Grundstückseigentümer zu entrichten hat, ist im Detail aus Anlage 6 ersichtlich.

Zielvorgabe ist, dass planungsbegünstigte Grundstückseigentümer zur Finanzierung der in Folge der Schaffung von neuem Baurecht notwendig werdenden Teile (ein Zug inkl. des zugehörigen Anteils an Gemeinschaftsflächen, siehe Nr. 4.1) bei der geplanten Grundschule Ost im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für ihre Flächen einen bestimmten Betrag pro Quadratmeter neu oder zusätzlich zulässiger Geschossfläche zu zahlen haben. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu diesem städtebaulichen Gesamtkonzept stellte sich heraus, dass es hierzu notwendig ist, für die Bauformen Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau jeweils unterschiedliche Beträge anzusetzen. Dies resultiert aus den Ergebnissen der Ermittlung der Einwohnerzahlen in den Bereichen repräsentativer rechtskräftiger Bebauungspläne (Anlage 1). In diesem Zusammenhang wurde auch die Anzahl der dort lebenden Kinder für die relevante Altersklasse ermittelt. Ergebnis war, dass in Geschosswohnungsbauten bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl am wenigsten Kinder leben und in den Reihenhäusern am meisten. Der genaue jeweilige Anteil ist aus den Anlagen 1 und 6 ersichtlich. Daher ist auch anzunehmen, dass bei der Realisierung von Geschosswohnungsbauten in den vorhandenen Entwicklungsgebieten im Vergleich pro Quadratmeter Geschossfläche am wenigsten Kinder zu erwarten und somit auch die Bedarfe an Grundschulplätzen entsprechend niedrig sind. Umgekehrt ist bei den anderen Bauformen von einer größeren Anzahl von Kindern und somit auch von einem höheren Bedarf auszugehen. Es werden also für jede Bauform eigene geschossflächenbezogene Kostenanteile ermittelt.

Für die Ermittlung der Kostenanteile sind zunächst die umlegbaren Kosten heranzuziehen, also der Betrag aus Nr. 4.2, der an die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer insgesamt weiterzugeben ist. Danach wurden für jede Bauform die entsprechend Anlage 2b für 2030 zu erwartenden Einwohner und anschließend der jeweils anteilige Bedarf in Prozent pro Bauform an der Erweiterung der Grundschule Ost ermittelt. Basis waren die in Anlage 1 ermittelten Anteile der relevanten Altersgruppe von 7 bis 10 Jahren an den Bewohnerzahlen in jeder Bauform. Aus dem jeweils prozentualen Bedarf ergeben sich dann die Anteile an den anrechenbaren Gesamtkosten für die vier Bauformen. Die genaue Berechnung hierzu ist in Anlage 6 dargestellt.

Bei dem in Anlage 6 ermittelten altersgruppenspezifischen Rechenwert ergibt sich eine Diskrepanz zu der in Anlage 4 ermittelten Kinderanzahl (siehe auch Nr. 3.2). Die unterschiedlichen Ergebnisse sind erklärbar und auch akzeptabel aus folgenden Gründen: Für die Ermittlung der tatsächlich zu erwartenden Bedarfe wurde ein stadtweiter Mittelwert von 3,40% verwandt. Die Gründe hierfür sind in Nr. 3.2 dargelegt. Die Ermittlung in Anlage 6 dient allein der Bestimmung des prozentualen Anteils, den jede Bauform zur Notwendigkeit an der oben genannten Maßnahme beiträgt. Diese Anteile werden am sinnvollsten hergeleitet aus dem Verhältnis der in Anlage 6 ermittelten Rechenwerte für die einzelnen Bauformen zueinander. Als Basis wurden die in Anlage 1 ermittelten Anteile der Altersgruppen von 7 bis 10 Jahren an den dort errechneten Bewohnerzahlen verwendet, da auch die dort dargestellten Gesamteinwohnerzahlen als für die Einwohnerprognose in den vorhandenen Entwicklungsgebieten maßgeblich angesehen werden (siehe Nr. 2.2) und zudem Zahlen spezifisch für jede Bauform errechnet worden sind, die ansonsten so nicht vorliegen.

Weiterhin wurden den aus Anlage 2b errechneten, innerhalb der nächsten 10 Jahre prognosemäßig mit den einzelnen Bauformen zu bebauenden Flächen die Geschoss-

flächen gegenübergestellt, die pro Hektar entwickelter Fläche zu erwarten sind. Es wurden hierzu folgende Annahmen für die vier Bauformen getroffen:

Einfamilienhäuser	1.900 m <sup>2</sup> /ha
Doppelhäuser	2.700 m <sup>2</sup> /ha
Reihenhäuser	6.300 m <sup>2</sup> /ha
Geschosswohnungsbau	10.000 m <sup>2</sup> /ha

Die Annahmen stellen eine Rundung der Ergebnisse aus der Anlage 1 dar. Aus den prognosemäßig bebauten Flächen und den oben stehenden Geschossflächen pro Hektar konnten die bis Ende 2029 voraussichtlich gem. Nr. 2 realisierten Geschossflächen ermittelt werden (siehe Anlage 6). Dabei ist nochmals zu erwähnen, dass die Berechnungen hilfsweise unter der Annahme durchgeführt wurden, dass neues Baurecht in den nächsten 10 Jahren ausschließlich auf den in den Anlagen 2a und 2b dargestellten Flächen geschaffen wird (siehe Nr. 2.1). Für den ermittelten Bedarf an Klassenräumen und zuzuordnenden Gemeinschaftsanlagen ist es aber unerheblich, ob die gesamte daraus entstehende Geschossfläche auf diesen Flächen oder ein Teil davon auf Flächen mit bereits bestehendem Baurecht – durch Erhöhung dieses Baurechts – realisiert wird; die für die nächsten 10 Jahre prognostizierte Geschossfläche bleibt gleich. Dementsprechend kann die Kostenweitergabe auch an Eigentümer von Flächen erfolgen, für die bestehendes Baurecht erhöht wird und muss nicht auf die Eigentümer neu zu entwickelnder Flächen beschränkt bleiben.

Die nun endgültigen, von den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern zu entrichtenden Anteile an der Maßnahme ergeben sich durch Teilen der auf jede Bauform anrechenbaren Gesamtkosten durch die für jede Bauform zu erwartenden Geschossflächen.

Entsprechend der in Anlage 6 dargestellten Ergebnisse sind durch planungsbegünstigte Grundstückseigentümer im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die folgenden Kostenanteile **pro Quadratmeter im Bebauungsplan neu oder zusätzlich zulässiger Geschossfläche** zu tragen:

<b>für Einfamilienhäuser</b>	<b>20,52 €</b>
<b>für Doppelhäuser</b>	<b>33,85 €</b>
<b>für Reihenhäuser</b>	<b>24,32 €</b>
<b>für Geschosswohnungsbauten</b>	<b>17,09 €</b>

Die für die Berechnung der Kostenanteile heranzuziehenden Geschossflächen berechnen sich wie folgt:

- In Kleinsiedlungsgebieten (**WS**), reinen Wohngebieten (**WR**) und allgemeinen Wohngebieten (**WA**): 100% der zulässigen Geschossfläche,
- in besonderen Wohngebieten (**WB**) und Urbanen Gebieten (**MU**): 100% der zulässigen Geschossfläche, mit Ausnahme der Geschossfläche, für die eine andere Nutzung explizit festgesetzt ist,
- in Dorfgebieten (**MD**) und Mischgebieten (**MI**): 50% der zulässigen Geschossfläche,
- in Kerngebieten (**MK**) und sonstigen Sondergebieten (**SO**): diejenige Geschossfläche, für die explizit Wohnnutzung festgesetzt ist,
- in Gewerbegebieten (**GE**), Industriegebieten (**GI**) und Sondergebieten, die der Erholung dienen (**SO**) sowie auf Flächen für den **Gemeinbedarf**: 0% der zulässigen Geschossfläche.

Bei der Änderung von Bebauungsplänen ist die zusätzlich heranzuziehende Geschossfläche aus der Differenz der neu heranzuziehenden und der bis dahin heranzuziehenden Geschossfläche zu ermitteln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die zusätzlich heranzuziehende Geschossfläche aus der Differenz der neu heranzuziehenden und der im Planungsgebiet bisher gem. § 34 BauGB zulässigen Geschossfläche zu ermitteln.

Zusätzlich ist Folgendes zu beachten:

- Als Geschosswohnungsbauten werden definiert: Einheiten bzw. Parzellen, für die drei oder mehr Wohneinheiten zulässig sind. Einheiten oder Parzellen mit zwei Wohneinheiten und einer zusätzlichen Einliegerwohnung mit weniger als 40m<sup>2</sup> Wohnfläche sind nicht als Geschosswohnungsbau anzusehen (siehe auch Nr. 2.1).
- Sind mehrere der vier Bauformen an einer Stelle zulässig, ist die anzusetzende Geschossfläche durch die Anzahl der zulässigen Bauformen zu teilen und den einzelnen Bauformen jeweils ein Anteil der Geschossfläche zuzuordnen.

Der Gesamtbetrag, den ein Planungsbegünstigter zu entrichten hat, ist die Summe der Einzelanteile, die sich aus dem jeweiligen Produkt der o.g. quadratmeterbezogenen Kostenanteile und der zulässigen Geschossflächen für alle vier Bauformen ergeben.

BAUSENAT 31.01.2023

## 6. städtebauliche Verträge

Die Begleichung des Kostenanteils an den geplanten Grundschulen für einen planungsbegünstigten Grundstückseigentümer ist in einem Folgelastenvertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB, der zu den städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB gehört, zu regeln.

Dieser Vertrag hat hierfür folgende rechtliche Vorgaben einzuhalten:

- Er darf nicht gegen das Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Art. 56 Abs. 1 VwVfG, Art. 20 Abs. 3 GG) verstoßen. Hierfür ist es notwendig, dass ein Folgekostenvertrag in einem Ursächlichkeitszusammenhang mit dem entsprechenden Bebauungsplan steht. Die hier geplante Erweiterung der Grundschule Ost muss also Voraussetzung oder Folge der Bauleitplanung sein. Dies muss sich entsprechend der aktuellen Rechtsprechung aber nicht auf einen Bebauungsplan allein beschränken. Der Abschluss eines Folgekostenvertrages ist auch möglich, wenn eine städtebauliche Maßnahme durch die Überplanung und Bebauung mehrerer Bebauungsplangebiete verursacht wird. Als Beleg für die Notwendigkeit einer Maßnahme kann auch die Gesamtkonzeption einer Gemeinde geeignet sein, wie sie mit diesem städtebaulichen Gesamtkonzept zur Erweiterung von zwei Grundschulen vorliegt. Die Erweiterung ist somit unmittelbar Folge der Bebauung im Laufe der nächsten 10 Jahre, wie sie in Nr. 2 dargestellt wird. Gegen das Koppelungsverbot wird bei Abschluss eines diesbezüglichen Folgelastenvertrages also nicht verstoßen. Die durch den Abschluss der entsprechenden Verträge der Stadt Landshut zu zahlenden Mittel sind zweckgebunden für die Maßnahme zu verwenden.
- Das Angemessenheitsgebot (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) muss gewahrt bleiben. Dieses muss immer im Einzelfall beurteilt werden; als grober Anhaltspunkt für die Abschöpfung der Bodenwertsteigerung kann mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes zum Halbteilungsgrundsatz im Steuerrecht ein Anteil von 50% angesehen werden. Es sind aber auch andere Ansätze möglich; so schöpft die Stadt München maximal zwei Drittel der Bodenwertsteigerung ab. Im Hinblick auf die derzeitigen Bodenwerte im Stadtgebiet Landshut kann man aber davon ausgehen, dass bezogen auf die Frage der Bodenwertsteigerung sämtliche Nachfolgelasten aus Baugebietsausweisungen den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern auch aufgelastet werden können. Ein zur Finanzierung von einem Zug (entspricht vier Klassen) der Grundschule Ost abgeschlossener Vertrag wird also dem Angemessenheitsgebot genügen.
- Ein Folgekostenvertrag muss sich auf den Ersatz von Kosten und Aufwendungen einer Gemeinde beschränken. Eine prozentuale Bodenwertabschöpfung ist nicht möglich. Die in Nr. 5 ermittelten geschossflächenbezogenen Kostenanteile wurden direkt aus der Kostenschätzung für die zu erweiternde Grundschule abgeleitet. Dabei wurde auch die zu erwartende Förderung, also Kosten, die nicht die Gemeinde zu tragen hat, abgezogen. Somit ist auch dieses Kriterium beim Abschluss diesbezüglicher Folgekostenverträge erfüllt.
- Das Gleichbehandlungsgebot (Art. 3 Abs. 1 GG) muss erfüllt sein. Es ist also sicherzustellen, dass im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen **immer**, wenn es in Folge der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zur Schaffung von neuem oder Erhöhung von bestehendem Baurecht kommt, ein Folgekostenvertrag mit dem jeweiligen planungsbegünstigten Grundstückseigentümer abgeschlossen wird, der die Finanzierung dieser Maßnahme entsprechend der in Nr. 5 ermittelten Kostenanteile regelt. Andernfalls würde es zu Ungleichbehandlungen der einzelnen Planungsbegünstigten kommen und eine entsprechende Vereinbarung rechtswidrig werden.
- Die in einem städtebaulichen Gesamtkonzept dargelegten Berechnungen müssen dokumentiert und den betroffenen planungsbegünstigten Grundstückseigentümern offengelegt werden. Das Konzept muss transparent, nachvollziehbar und kontrollierbar sein. Dies wird durch die oben stehenden Darstellungen in Verbindung mit



den Anlagen des Konzeptes erreicht. Ein städtebauliches Gesamtkonzept ist vom Gemeinderat zu beschließen, womit es den kommunalen Planungswillen darstellt (siehe auch Nr. 7).

Die Begleichung des Kostenanteils kann auch mit anderen, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu regelnden Aspekten, wie etwa der Erschließung oder dem naturschutzrechtliche Ausgleich zusammen in einem städtebaulichen Vertrag abgehandelt werden. Der Abschluss solcher Verträge folgt somit auch dem Grundsatz der kostenneutralen Bauleitplanung.

BAUSENAT 31.01.2020

7. **Stadtratsbeschluss**

Das vorliegende städtebauliche Gesamtkonzept zur Erweiterung von zwei Grundschulen und für die Weitergabe von Nachfolgelasten an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer wird wie vorgelegt beschlossen.

BAUSENAT 31.01.2020

Landshut, den 31.01.2020  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 31.01.2020  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor