

**Stadt Schwentimental
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
---------------	--	---

Beschlussvorlage	Nr.:	217/2021	Datum:	18.11.2021
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4		Ausschuss für Bauwesen	
5	X	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	25.11.2021
6	X	Hauptausschuss	07.12.2021
7	X	Stadtvertretung	16.12.2021

Schluss- und Mitzeichnungen:			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1. TOP:

Beteiligung von Vorhabenträgern an den Infrastrukturkosten in Folge städtebaulicher Maßnahmen

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen entstehen der Stadt Schwentimental regelmäßig Folgekosten. Dazu gehören insbesondere Aufwendungen für einen zusätzlichen Bedarf an Schul- und Kindergartenplätzen sowie zur Pflege und Unterhaltung von Verkehrs- und Grünflächen.

Die Gemeinden können auf Grundlage des § 11 BauGB im Rahmen städtebaulicher Verträge mit Vorhabenträgern und Grundstückseigentümern vereinbaren, dass Kosten, die aus Anlass bzw. als Folge des geplanten Vorhabens entstehen, von den Vorhabenträgern zu übernehmen sind.

Gegenstand eines Folgekostenvertrages können nur städtebauliche Maßnahmen der Gemeinde sein.

Zu diesen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB zählen nicht nur solche, welche exklusiv dem geplanten Vorhaben dienen, sondern auch der Allgemeinheit dienende Maßnahmen wie soziale Einrichtungen, die eine Gemeinde für die Bewohner neuer Wohngebiete bereitzustellen hat, insbesondere

auch Schulen und Kindergärten.

Bei der vertraglichen Regelung zur Kostenbeteiligung Dritter sind das Angemessenheitsgebot und das Kopplungsverbot zu beachten. Die Kosten, die auf die Vorhabenträger durch einen Folgekostenvertrag umgelegt werden, müssen bei der Gemeinde entstehen und nicht etwa bei anderen Kostenträgern. Die Betriebskosten von Infrastruktureinrichtungen können nach allgemeiner Auffassung nicht im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übertragen werden. Der Betrieb solcher Einrichtungen ist keine städtebauliche Maßnahme. Weiterhin ist das Kausalitätsprinzip zu beachten, d.h. die städtebaulichen Maßnahmen, deren Finanzierung Gegenstand eines Folgekostenvertrages sind, müssen Folge von oder Voraussetzung für das geplante Vorhaben sein.

Es ist nicht ausreichend, dass die städtebaulichen Maßnahmen lediglich im sachlichen Zusammenhang mit dem vom Bauwilligen geplanten Bauvorhaben und mit den städtebaulichen Planungen der Gemeinde stehen.

Nicht zulässig ist daher beispielsweise die Deckung eines Nachholbedarfs für bereits zuvor verwirklichte Planungen oder andererseits das Bilden eines finanziellen Polsters für gegenwärtig noch nicht absehbare Planungen.

Grundsätzlich werden die Infrastrukturmaßnahmen, die Gegenstand einer Folgevereinbarung sind, genau und überprüfbar abgerechnet.

Rechtlich besteht ebenso die Möglichkeit, mit dem Planbegünstigten anstelle der Übernahme der tatsächlichen Kosten einen Ablösebetrag zu vereinbaren. Diese Möglichkeit wird nach erster Einschätzung verwaltungsseitig favorisiert.

In dieser Angelegenheit wurde auch bereits Kontakt mit Umlandkommunen aufgenommen, die entsprechende Folgekostenvereinbarungen bereits jetzt in ihren Verträgen mit den Erschließungsträgern vereinbaren.

Unabhängig davon, dass es noch keine konkreten Berechnungsmodelle gibt bzw. Angaben zu der Höhe möglicher Ablösebeträge, wird nach entsprechender Beschlussfassung von der Verwaltung ein Berechnungsmodell erarbeitet, welches eine Beteiligung der Vorhabenträger an der sozialen Infrastruktur nachvollziehbar darstellt bzw. einen Ablösebetrag festsetzt.

Ziel sollte sein, dass die Beteiligung an der sozialen Infrastruktur unabhängig von der Größe eines möglichen Baugebiets ist. Dieses ist vom Gesetzgeber auch bewusst so gewollt.

Der Gesetzgeber will die Gemeinden nicht dazu veranlassen, B-Pläne mit möglichst großem Geltungsbereich zu erlassen, um damit die Notwendigkeit der Errichtung von Infrastruktureinrichtungen besser begründen zu können. Ihm ist vielmehr bewusst, dass sich der heutigen Stadtentwicklung eher Aufgaben stellen, die die Schaffung kleinerer Baugebiete oder die Umstrukturierung von Gebieten erfordern.

Bevor verwaltungsseitig weitere Bedarfsprognosen im Zusammenhang mit der Entstehung von einzelnen Baugebieten sowie mögliche Kostenberechnungen erstellt werden, soll zunächst ein politischer Grundsatzbeschluss gefasst werden, der die Verwaltung ermächtigt, über den § 11 des BauGB mit dem jeweiligen Vorhabenträger eine entsprechende vertragliche Vereinbarung abzuschließen. Die entsprechenden städtebaulichen Verträge sind vor Satzungsbeschluss von der Stadtvertretung zu beschließen.

Die Folgekosten durch die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Grundschulen, Auswirkungen auf die Verwaltung und öffentlichen Einrichtungen) sind erfahrungsgemäß sehr groß und stellen eine starke Belastung für den kommunalen Haushalt dar. Neben der Vorhaltung von Kindergarten- und Schulplätzen wird auch die technische Infrastruktur langfristig den Haushalt durch entsprechende Unterhaltungsbedarfe belasten.

Eine Gemeinde, so nach gängiger Rechtsprechung, darf die Städtebaupolitik betreiben, die ihr richtig erscheint und dementsprechend auch ihre städtebaulichen Ziele setzen. Dies bedeutet, dass sie sich einerseits auch gegen die Ausweisung neuer Baugebiete entscheiden darf, weil sie die als Folge einer solchen Entwicklung erforderlich werdenden öffentlichen Einrichtungen nicht errichten kann bzw. die vorhandenen Einrichtungen nicht erweitern möchte.

Aus Sicht der Verwaltung ist es verhältnismäßig, die Vorhabenträger an den Kosten der sozialen Infrastruktur, die durch die Ausweisung neuer Baugebiete entstehen, finanziell zu beteiligen, weil diese bzw. die Erwerber*innen der Grundstücke auch die Kostenverursacher sind und von den Vorteilen der zusätzlichen Infrastruktur partizipieren, so dass verwaltungsseitig empfohlen wird, einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zu fassen.

3. Lösungsvorschlag

Siehe Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

- keine -

5. Beschlussempfehlung:

1. Bei der Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten sind die Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer ab sofort grundsätzlich an den daraus entstehenden städtebaulichen Maßnahmen zu beteiligen, die aus Anlass bzw. als Folge des geplanten Investitionsvorhabens entstehen.
2. Von der Verwaltung wird ein entsprechendes Berechnungsmodell erarbeitet, welches eine Beteiligung der Vorhabenträger an der sozialen Infrastruktur nachvollziehbar darstellt bzw. einen Ablösebetrag festsetzt. Das Ergebnis ist den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Kostenbeteiligung ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu regeln.

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung: