

R i c h t l i n i e n
über die Erhebung von Folgekosten
gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB
in der Stadt Ahrensburg

Inhaltsverzeichnis**Seite**

| | | |
|-----|------------------------------|------|
| § 1 | Allgemeines | 2 |
| § 2 | Anwendungsbereich | 2 |
| § 3 | Ursächlichkeit der Leistung | 2/ 3 |
| § 4 | Höhe der Leistungen | 3/ 4 |
| § 5 | Formelle Anforderungen | 4 |
| § 6 | Erhebung von weiteren Kosten | 4 |

§ 1 Allgemeines

- (1) Die Anzahl und Größe kommunaler Anlagen und Einrichtungen bestimmt sich nach der Anzahl der in der Stadt wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Schaffung neuer Wohnungen und Arbeitsplätze löst deshalb grundsätzlich einen gewissen Bedarf aus, die Anlagen und Einrichtungen der Stadt entsprechend zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Gem. § 11 Abs. 1 BauGB kann die Stadt städtebauliche Verträge mit den Vorhabenträgern von Bauvorhaben schließen. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages kann gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen sein, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken. Die Stadt darf durch derartige Vereinbarungen im Sinne eines Aufwendungsersatzes nur von Kosten entlastet werden.

- (2) Gegenstand der Kostenvereinbarung können investive Aufwendungen und Kosten für Anlagen und Einrichtungen sein, die der Allgemeinheit dienen, insbesondere Grundschulen, weiterführende Schulen, Schulsportanlagen und Kindertagesstätten.

§ 2 Anwendungsbereich

Die Richtlinie findet nur in den Fällen Anwendung, in denen durch die Planung Wertzuwächse für die Grundstücke des Vorhabenträgers und Kosten für die Stadt entstehen, die durch die Realisierung der Planung auf den Grundstücken, für die ein Wertzuwachs entsteht, ursächlich ausgelöst werden. Der Richtlinie unterliegen im Grundsatz: Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB, Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB, Abrundungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Die Vereinbarung von Folgelasten ist ausgeschlossen, wenn der Vorhabenträger einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung hat.

§ 3 Ursächlichkeit der Leistung

- (1) Die veranlassten Aufwendungen müssen als unmittelbare Folgen des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens eingestuft werden. Der Ursachenzusammenhang muss unmittelbar und konkret durch das Vorhaben des leistungspflichtigen Vorhabenträgers veranlasst sein.

Hieran fehlt es, wenn die Einrichtung oder Anlage auch unabhängig von der Realisierung des Vorhabens des Vorhabenträgers errichtet werden würde. Der Finanzierungsanteil ist auf den Anteil zu beschränken, der durch das Vorhaben des Vorhabenträgers ausgelöst wird.

- (2) Die Ursächlichkeit ist immer dann gegeben, wenn die Anlage oder Einrichtung der Versorgung der Bewohner des neuen Wohngebietes mit sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätten, Kinderspielplatz, Grundschule etc.) zu dienen bestimmt ist. Ob ein solcher konkreter Zusammenhang besteht, kann nur unter Berücksichtigung der Besonderheit jedes einzelnen Bauvorhabens festgestellt werden. Erforderlich ist, dass aus Anlass der Ausführungen eines bestimmten Vorhabens etwas geschieht und somit ein zeitlicher Zusammenhang besteht. Eine unmittelbare Verursachung durch ein Vorhaben liegt deshalb nur vor, wenn die Folgeinvestitionen nicht wesentlich später getätigt werden als die Durchführung des Vorhabens.
- (3) Folgekosten können auch bei der Erschließung kleinerer Baugebiete erhoben werden.
- (4) Die Folgeeinrichtungen können auch außerhalb des betreffenden Baugebietes liegen.
- (5) Die Vereinbarung einer allgemeinen Zuzugsabgabe und einer Pauschale ohne Zuordnung ist nicht zulässig.

§ 4 Höhe der Leistungen

- (1) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.
- (2) Da die Zahlungspflicht der Finanzierung ganz bestimmten Aufwendungen dient, müssen die zu ersetzenden Kosten nach ihrer absoluten Höhe bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Eine abstrakte Zahlungspflicht pro Wohneinheit ist nicht zulässig.
- (3) Für den Bereich der Schulen/ Kindertagesstätten werden die Folgekosten wie folgt ermittelt:
 - a) Ermittlung der neuen Schülerzahlen/ benötigte Plätze für Kindertagesstätten aufgrund der neuen Baugebiete anhand der Vorgaben des Schulentwicklungsplanes/ Kindergartenbedarfsplanung.

Sofern die neuen Baugebiete noch nicht eingearbeitet sind, anhand entsprechender Nachweise in Anlehnung an die Grundsätze der Schulentwicklungsplanung und der Kindergartenbedarfsplanung durch die zuständigen Fachdienste. Grundlage ist die theoretisch angenommene zusätzliche Einwohnerzahl.
 - b) Ermittlung der ggf. bereits angefallenen und noch entstehenden Kosten, Baukosten für Anbauten, Neubauten, Grunderwerbskosten etc. zur Unterbringung der zusätzlichen Schüler und der Kinder in Kindertagesstätten.
 - c) Der Vorhabenträger trägt die nach § 4 Abs. 3 a, b ermittelten tatsächlichen ursächlich durch sein Bauvorhaben ausgelösten Kosten unter Berücksichtigung eventueller Zuwendungen.

- (4) Statt der Erhebung von Folgekosten, kann der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt auch selbst die Kindertagesstätte/ die Schule bzw. Anbauten errichten.
- (5) Sofern mehrere Vorhabenträger Veranlasser der Neu-/ Anbauten sind, werden die ermittelten Kosten anteilig auf die Vorhabenträger aufgeteilt.

§ 5

Formelle Anforderungen

- (1) Die Folgekostenvereinbarung soll vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.
- (2) Die Folgekostenvereinbarung bedarf der Schriftform.
- (3) Die Gegenleistung muss vertraglich für einen bestimmten Zweck vereinbart werden.

§ 6

Erhebung von weiteren Kosten

Neben den Folgekosten können auch weitere Kosten, z. B. nach § 11 BauGB (z. B. Bauplanungskosten), erhoben werden.

Der Gesamtumfang der von der Stadt angeforderten Kosten muss angemessen sein. Objektiv nachprüfbare Kriterien sind die vom Bauwilligen getätigten Investitionen im Verhältnis zu der vereinbarten Kostenübernahme, die Rentabilität der Investitionen und die durch die gemeindliche Planung bedingte Werterhöhung der den Vertragspartner gehörenden Grundstücke.

Ahrensburg, 10. Mai 2004

(Pepper)
Bürgermeisterin

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Richtlinien am 26. April 2004 beschlossen.