

---

## BESCHLUSSVORLAGE

---

V/2014/1413

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	30.08.2018	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	25.09.2018	Entscheidung	Ö

---

### Tagesordnungspunkt:



Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik  
- Beratung über den Abschluss von Folgekostenvereinbarungen  
gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB bei der Baulandentwicklung  
der Gemeinde Swisttal

---

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde folgenden Beschluss zu fassen:

**„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses beschließt der Rat, dass künftig Folgekostenvereinbarungen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB gegenüber den Planungsbegünstigten zu veranlassen sind. Diese Grundsatzentscheidung betrifft sämtliche städtebauliche Maßnahmen, so auch die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen. Die Folgekosten sind bedarfsgerecht zu ermitteln.**

**Die Folgekostenvereinbarung ermöglicht eine liegenschaftliche Partizipation und trägt dazu bei, die steuerbeitragenden Einwohner der Gemeinde nicht zu belasten.**

**Jeder betroffene Grundstückseigentümer hat diese Vorgehensweise anzuerkennen. Zur Sicherstellung der Einwilligung hinsichtlich des Abschlusses einer Folgekostenvereinbarung soll der Gemeinde im Falle der vorgesehenen Fassung eines Aufstellungsbeschlusses bereits eine schriftliche Einwilligung aller Eigentümer innerhalb des Geltungsbereiches vorgelegt werden. Spätestens jedoch vor Beschlussfassung über die Durchführung einer Öffentlichkeitbeteiligung (§ 3 Abs. 1 oder 2 BauGB) und/oder Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 oder 2 BauGB) sind diese Einwilligungen der Gemeinde schriftlich zu übergeben.**

**Sofern der/die Grundstückseigentümer prinzipiell mit der Tragung von Folgekosten und dem Abschluss einer Folgekostenvereinbarung nicht einverstanden ist/sind, wird von einer Entwicklung des Gebietes bzw. einer Fortführung der städtebaulichen Maßnahme abgesehen.**

**Ausnahmen:**

**Ausgenommen vom Abschluss einer Folgekostenvereinbarung sind sämtliche städtebauliche Maßnahmen, für die eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits durchgeführt worden ist und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ohne gravierende Änderungen (im Zusammenhang mit der Verursachung von Folgekosten) ansteht.**

**Weiterhin sind die in Durchführung befindlichen Bauleitplanverfahren Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ sowie Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung, ausgenommen, da diese Planverfahren inhaltlich und gutachterlich fortgeschritten sind. Im Übrigen erfolgten in der Vergangenheit hierzu in Vorgesprächen mit den Projektträgern keine Informationen zu ggfls. vorgesehenen Folgekostenregelungen. Vorausgesetzt wird aus Gründen der Gleichbehandlung, dass diese Verfahren von den Projektentwicklern fortwährend vorangebracht werden mit dem Ziel der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und/oder Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb von zwei Jahren.**

**Klarstellende Anmerkungen:**

**§ 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wann diese Erforderlichkeit allerdings gegeben ist, lässt sich nur eingeschränkt überprüfen: sie hängt wesentlich von den von der Gemeinde selbst entwickelten Vorstellungen über die Bauleitplanung sowie von künftigen Entwicklungen ab.**

**Die Gemeinde verpflichtet sich im Hinblick auf die vorgenannte Grundsatzentscheidung keinesfalls wegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB weder gegenüber privaten Dritten noch gegenüber anderen Gebietskörperschaften zur Aufstellung oder Nichtaufstellung eines Bauleitplanverfahrens und städtebaulichen Satzungen.**

**Die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches bleiben unberührt. So bleiben auch die gesetzlichen und mittelbaren Pflichten unverändert, wonach eine Planungspflicht besteht, wenn städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten sind.“**

**Sachverhalt:**

Um künftig vor allem die steuerbeitragende Bevölkerung nicht zu belasten und eine liegenschaftliche Partizipation zu ermöglichen, wird empfohlen künftig Folgekostenvereinbarungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB gegenüber den Planungsbegünstigten zu veranlassen.

Hierzu zählen vor allem Aufwendungen für soziale öffentliche Einrichtungen, die für die

künftigen Bewohner eines neuen Wohngebietes bereitzustellen sind. Vordergründig sind dies Schulen und Kindergärten. Ferner können weitere soziale Einrichtungen einbezogen werden, wie beispielsweise die Errichtung oder Erweiterung

- eines öffentlichen Kinderspielplatzes,
- eines öffentlichen Bolzplatzes,
- eines Schwimmbades,
- von Freizeit- und Erholungsflächen,
- eines Jugendfreizeittreffs,
- von Alten- und Senioreneinrichtungen.

Im Einzelfall können auch weitere Maßnahmen folgekostenfähig sein.

Diese Folgekosten unterliegen einer transparenten und nachvollziehbaren Ermittlung des Bedarfes. Für die Folgekostenvereinbarung ist zunächst ein Folgekostenkonzept zu erarbeiten. Essentiell ist hierfür die Ermittlung des Ist-Zustandes, des genauen Bedarfes an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und weiterer sozialer Einrichtungen, als auch deren Prognose und Kostenabschätzung. Für diese Ermittlung ist im Falle einer Baulandentwicklung die Größe der voraussichtlichen Geschossfläche der Wohngebäude, die voraussichtliche Zahl an Wohneinheiten, die voraussichtliche Anzahl der in das Gebiet hinzuziehenden Kinder und Jugendlichen sowie die Prognose des Bedarfs an Folgeeinrichtungen und deren Kosten zur Errichtung der sozialen Einrichtungen heranzuziehen.

Für die rechtliche Begleitung zur Folgekostenvereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB stehen Lenz und Johlen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, der Gemeinde Swisttal zur Verfügung.

Für die Ermittlung des Ist-Zustandes, des Bedarfes und der Prognose hinsichtlich der Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen kann biregio aus Bonn, Projektgruppe Bildung und Region, herangezogen werden. Die Projektgruppe biregio wurde bereits im vergangenen Jahr mit der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes und der Erarbeitung des Demografieberichtes von der Gemeinde Swisttal beauftragt. In diesem Zusammenhang liegen die gemeindeweiten Berechnungen und Prognosen hinsichtlich des Bedarfes und der Entwicklung der Schülerzahlen vor.

Um die Folgekosten für ein Wohngebiet transparent und nachvollziehbar zu berechnen, bedarf es einer genauen Ermittlung des Bedarfes und der Prognose, als auch der daraus entstehenden Kosten der aus dem Gebiet voraussichtlich resultierenden Kinder und Jugendlichen. Für diese Bedarfsermittlungen wäre es aufgrund der bereits vorhandenen Berechnungen, sinnvoll und zweckmäßig, die Projektgruppe biregio zu beauftragen.

Nach der ersten Besprechungen konnte für diese Berechnungen folgende mögliche Vorgehensweise festgehalten werden: biregio würde eine Art Musterberechnung aufstellen, welche sich auf jeden Ortsteil von Swisttal abbilden lässt. Hierfür wäre zunächst vorzusehen, das Gemeindegebiet in drei Regionen (Buschhoven und Morenhoven/ Heimerzheim, Dünstekoven, Straßfeld und Ollheim/ Odendorf, Miel, Ludendorf und Essig) einzuteilen und die entsprechenden Schul- und Kinderzahlen hinsichtlich deren Ist-Zustand, Bedarf, Prognose und Kosten zu ermitteln. Zusätzlich wäre es sinnvoll, eine Unterprognose speziell für das zukünftige Wohnbaugebiet in Swisttal-Buschhoven Bu 20 „Schießhecke“ zu bilden. Die hierfür notwendigen Kennzahlen bezüglich der voraussichtlichen Wohneinheiten und Geschossfläche wären dann von der Verwaltung an biregio zu übermitteln. Daraufhin könnten die entsprechenden Folgekosten ermittelt werden. Gleichzeitig wäre es vorzusehen, für weitere Gebiete, wie beispielsweise in Odendorf (Verfahren nach § 13 b BauGB im Bereich „Römerstraße“) und Heimerzheim (südlich des Gebietes „Burglindchen“), mittels Unterprognosen Berechnungen aufzustellen. Anhand dieser ersten drei Gebiete könnten die

Folgekostenberechnungen auf weitere Gebiete innerhalb der Gemeinde angepasst werden.

Zu beachten ist, dass insbesondere für jedes künftige Wohnbaugebiet die Folgekosten individuell bedarfsgerecht zu ermitteln sind, um eine Transparenz gegenüber den Planungsbegünstigten herzustellen und um über einen Nachweis dieser Ermittlungen zu verfügen.

Die Projektentwickler des Baugebietes Buschhoven Bu 20 „Schießhecke“ wurden bereits über eine voraussichtliche Folgekostenvereinbarung in Kenntnis gesetzt. In diesem Fall soll von der Erhebung der Folgekosten - insbesondere auf die gravierenden Auswirkungen im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten- Gebrauch gemacht werden. Auf die im Beschlussvorschlag genannten Bauleitplanverfahren trifft dies dagegen nicht zu.

Die Verwaltung verfolgt außerdem das Ziel bei der Entwicklung von künftigen Baugebieten bzw. städtebaulichen Maßnahmen besser geeignete Baulandstrategien anzuwenden und die bisherigen Verfahrensweisen (hauptsächlich Maßnahmen von Projektentwicklern mittels Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB) ggfls. einzustellen. Durch anderweitige Baulandstrategien soll eine transparente, einheitliche, längerfristige und für alle Beteiligten verbindliche Verfahrensweise sowie eine beiderseitige liegenschaftliche Partizipation ermöglicht werden. Die infrage kommenden Strategien werden aktuell verwaltungsintern geprüft und sollen dem Planungs- und Verkehrsausschuss sowie dem Rat in einer seiner nächsten Sitzung zur Beratung und Entscheidung vorgestellt werden.

#### Handlungsempfehlung:

Aufgrund der o.g. Ausführungen wird empfohlen, gemäß dem Beschlussvorschlag zu entscheiden, damit für die Entwicklung zukünftiger Baulandgebiete eine Folgekostenvereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB gegenüber den Planungsbegünstigten veranlasst werden kann.