
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1887

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs-und Verkehrsausschuss	30.01.2020	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Hz 21, 17. Änderung
- Antrag auf Befreiung zur Übernahme von Folgekosten -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss lehnt den Antrag auf Befreiung zur Übernahme von Folgekosten ab, da gemäß Ratsbeschluss vom 25.09.2018 Folgekostenvereinbarungen für **alle** Planungsbegünstigten zu veranlassen sind. Die in dem Ratsbeschluss formulierten Einschränkungen treffen nicht auf das Verfahren zu.

Sachverhalt:

Auf den anliegenden Antrag vom 10.12.2019 wird verwiesen (Anlage A).

Am **04.12.2015** wurde durch eine Projektgesellschaft die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Hz 21 beantragt. Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses hat der Rat daraufhin in seiner Sitzung am **05.07.2016** die Durchführung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Hz 21 beschlossen. Die Planungsabsicht war, auf dem unbebauten Grundstück (Gemarkung Heimerzheim, Flur 22, Flurstück 1063) ein Einzelhaus und zwei Doppelhaushälften zu errichten. Auf die Sachverhaltsdarstellungen sowie Antragsunterlagen zur Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom **23.06.2016** (TOP 11) wird hiermit verwiesen.

Da die Verwaltung seit **November 2016** keine Informationen mehr von der Projektgesellschaft erhalten hat, wurde davon ausgegangen, dass das Verfahren nicht weiter fortgesetzt und offiziell eingestellt wird. Erst im **Oktober 2018** wurde durch die Eigentümergemeinschaft ein erstmaliger Neuantrag zur Fortführung des Verfahrens eingereicht, mit der Absicht auf dem Grundstück statt einem Einzelhaus und zwei Doppelhaushälften nun ein Mehrfamilienhaus (Einzelhaus) mit sechs Wohneinheiten, die hierfür notwendigen Stellplätze sowie eine größere Spielfläche für Kinder zu realisieren.

Hierüber beriet der Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am **14.02.2019** und beschloss die Fortführung des Verfahrens. Auf die Vorlage dieser Ausschusssitzung wird ebenfalls verwiesen.

Noch vor dem o.g. erneuten Antrag auf Fortführung des Verfahrens hat der Rat auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses in seiner Sitzung am **25.09.2018** unter TOP 14 beschlossen, dass künftig Folgekostenvereinbarungen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB gegenüber den Planungsbegünstigten zu veranlassen sind. Da die Verwaltung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung von der Einstellung des Verfahrens ausging, wurden der Projektentwickler bzw. die Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht über die Erhebung von Folgekosten informiert. Die Information und Zusendung der Einwilligungserklärung erfolgte im Nachgang zur Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom **21.11.2019**, in der die einmonatige Offenlage beschlossen wurde.

In dem Beschluss zur Erhebung von Folgekosten wurde festgelegt, dass sämtliche Maßnahmen, für die zu diesem Zeitpunkt 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) anstand, von der Folgekostenvereinbarung ausgenommen sind. Obwohl der Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 21 bereits im Juli 2016 beschlossen wurde, treffen diese Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht auf das Verfahren zu.

Weitere Ausnahmen wurden im selben Beschluss begründet. Die in Durchführung befindlichen Bauleitplanverfahren Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ sowie Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung, sind von der Folgekostenvereinbarung ausgenommen, da diese Planverfahren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits inhaltlich und gutachterlich fortgeschritten waren. Bei diesen Verfahren gelten zusätzlich sowohl eine Frist von 2 Jahren bis zur Öffentlichkeitsbeteiligung als auch die Voraussetzung, dass die Verfahren fortwährend vorangebracht werden. Wie den o.g. Verfahrensdaten zu entnehmen ist, treffen diese Voraussetzungen ebenfalls nicht auf die 17. Änderung des Bebauungsplanes Hz 21 zu.

Aus den o.g. Gründen schlägt die Verwaltung vor, den Antrag abzulehnen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich auch weitere Verfahren ebenfalls seit mehreren Jahren in der Bearbeitung befinden und die jeweiligen Projektentwickler bzw. Grundstückseigentümer bereits ihr grundsätzliches Einverständnis zur Übernahme von Folgekosten erteilt haben.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte über den dargestellten Sachverhalt beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.

Es sei denn, der Ausschuss fasst einen Beschluss bezüglich einer Bagatellgrenze für die Erhebung von Folgekosten. Das jetzige Folgekostenkonzept sieht bisher eine Obergrenze von 3 Wohneinheiten für die Erhebung von Folgekosten vor. Demnach werden für Verfahren/Projekte mit 3 oder weniger Wohneinheiten keine Folgekosten erhoben. Die Entscheidung hierzu steht noch aus.