

von: **Bürgermeister**

<b>Bürgermeister</b>	<b>Rechts- und Personalamt</b>	<b>Kämmerei</b>	<b>Bauamt</b>	<b>Wirtschaftsförderung</b>	<b>Ordnungsamt</b>

für

<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>02.06.2021</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>22.06.2021</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:**

**Grundsatzentscheidung für den Abschluss städtebaulicher Folgekostenverträge gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Stadt Zossen prüft bei jeder zukünftigen Durchführung eines Bauvorhabens, ob ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB rechtmäßig abgeschlossen werden kann.
2. Ist der rechtmäßige Abschluss möglich, soll die Stadt Zossen in der Regel einen Folgekostenvertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB abschließen.
3. Ein Abweichen von Ziffer 2 ist durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, soweit es sich nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 5 BbgKVerf handelt.

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

  X   besteht nicht        besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

## Begründung:

1. Ebenso wie die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, dienen auch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben. Sie können insbesondere private Investitionsvorhaben durch kooperatives Verwaltungshandeln beschleunigen.

Dem Abschluss städtebaulicher Verträge sind dabei aber auch gesetzliche Zulässigkeitsgrenzen gesetzt. Insbesondere § 11 Abs. 2 BauGB normiert mit dem Kopplungsverbot und dem Angemessenheitsgebot eine solche Grenze und sichert damit, dass der städtebauliche Gemeinnutz und der Eigennutz des Vertragspartners zu einem fairen Ausgleich geführt wird.

2. Der Beschlussumfang bezieht sich ausschließlich auf „Folgekostenverträge“ im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.
  - a) Nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages insbesondere die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind sein. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken. Gesetzgeberisches Ziel des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist auch, mangels ausreichender finanzieller Mittel der Kommunen die Überwälzung bzw. Übernahme kommunaler Folgekosten, für die nach Bundes- bzw. Landesrecht Beiträge nicht erhoben werden können, auf bzw. durch an dem Angebot städtebaulicher Bauleitplanung interessierte Private zu eröffnen (vgl. Bank in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Werkstand 117. Lieferung Januar 2021, § 11, Rn. 67).
  - b) Ausgehend davon, beabsichtigt die Stadt Zossen zukünftig in der Regal vom Instrumentarium des „Folgekostenvertrages“ Gebrauch zu machen.
3. Voraussetzung hierfür ist, dass ein „Folgekostenvertrag“ im jeweiligen Einzelfall rechtmäßig abgeschlossen werden kann.

Eine abschließende Aufzählung aller rechtmäßigen Fallgestaltungen ist dabei im Rahmen dieser Beschlussbegründung nicht möglich. Denn insbesondere die Frage, welche Kosten „Folgekosten“ im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind, hängt vom jeweiligen Planungsvorhaben und dessen Auswirkungen ab.

4. Dies anerkennend, geht die Beschlussvorlage von folgendem Rechtsrahmen aus:
  - a) § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erfasst vertragliche Absprachen zur Übernahme aller Kosten, die ursächlich mit einer städtebaulichen Maßnahme verbunden sind, auch soweit sie als Folge oder Voraussetzung des Vorhabens bereits entstanden sind oder außerhalb des Baugebiets anfallen, in dem das beabsichtigte Vorhaben liegt (vgl. BVerwG, U. v. 29.01.2009 – 4 C 15.07 – juris). Gegenstand eines Kostenfolgevertrages können dabei nur Kosten und Aufwendungen sein, die bei der Gemeinde entstanden sind oder noch entstehen. Grob gesprochen ist letztlich jede Folgekostenvereinbarung zulässig, die sich auf gemeindliche Infrastruktureinrichtungen bezieht, die der Allgemeinheit dienen (vgl. Bank in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Werkstand 117. Lieferung Januar 2021, § 11, Rn. 71).
  - b) Das entscheidende Kriterium für die Folgekostenfähigkeit besteht damit in dem Ursachenzusammenhang zwischen Vorhaben und Folgeeinrichtung (vgl. OVG Niedersachsen, B. v. 02.06.2020 – 1 MN 116/19 – juris). Fehlt es hieran, ist der städtebauliche Folgekostenvertrag nichtig (vgl. OVG Niedersachsen, U. v. 18.02.2016 – 1 L C 28/12 – juris). Daher ist es in der Praxis unerlässlich, zu prüfen, ob das Infrastrukturvorhaben und die beabsichtigte Kostenübernahme im Ursachenzusammenhang zueinander stehen. Die Notwendigkeit dieses Kausalzusammenhangs folgt daraus, dass hoheitliche Entscheidungen nicht von zusätzlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden dürfen, so dass die Übernahme von Folgekosten nur zuläs-

sig ist, soweit es sich um einen Aufwendungsersatz für städtebauliche Maßnahmen handelt, die Voraussetzung oder Folge eines bestimmten Vorhabens bzw. des diesem zugrunde liegenden Bebauungsplans sind (vgl. BVerwG, U. v. 21.06.2005 – 4 B 32.05 – juris).

- c) Der damit grundsätzlich inhaltlich weitreichenden Gestaltungsmöglichkeit städtebaulicher Folgekostenverträge nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB sind – neben dem Erfordernis des Kausalzusammenhangs – auch weitere gesetzliche Grenzen gesetzt. Hierzu zählt insbesondere das Kopplungsverbot sowie das Gebot der Angemessenheit:
- aa) Das Koppelungsverbot gemäß § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB soll insbesondere den Ausverkauf von Hoheitsrechten verhindern (vgl. BVerwG, U. v. 6.7.1973 – IV C 22.72 – juris). Hierdurch soll auch der Rechtsunkundige davor geschützt werden, sich zu vertraglichen Gegenleistungen zu verpflichten, obwohl er die Leistung der Behörde auch ohne Gegenleistung verlangen könnte. In § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB findet damit der Grundsatz Ausdruck, dass hoheitliche Leistungen prinzipiell zu erbringen sind, wenn die jeweiligen Tatbestandsvoraussetzungen einer Anspruchsnorm vorliegen und nicht nur dann, wenn der Bürger ausreichend dafür bezahlt. Darüber hinaus soll die Behörde auch im Interesse der Unbefangtheit ihrer eigenen Entscheidungsfähigkeit gehindert werden, ein entsprechendes Leistungsverlangen zu äußern.
- bb) Ferner muss der Folgekostenvertrag den Anforderungen des Angemessenheitsgebotes aus § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprechen (vgl. hierzu auch BVerwG, U. v. 24.03.2011 – 4 C 11.10 – juris).

Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Letztlich ist hierbei eine wirtschaftliche Beurteilung vorzunehmen. Es ist zu prüfen, ob der Wert der kommunalen „Leistung“, die ohne dass die Gemeinde dazu verpflichtet ist, in der Schaffung von Baurecht besteht, im ausgewogenen Verhältnis zur Höhe der durch einen Bauwilligen aufzubringenden Gegenleistung steht. Bei der Beurteilung sind alle Umstände des Einzelfalls sowie der wirtschaftlich zufließende Vorteil auf Seiten der Gemeinde zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, U. v. 30.05.2012 – 9 C 5.11 – juris).

Generell lässt sich die Angemessenheit einzelfallbezogen insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilen

- Gesamtumfang der vom Bauwilligen getätigten Investitionen im Verhältnis zu der vereinbarten Kostenübernahme,
- Rentabilität des Vorhabens auf der Grundlage der vom Bauwilligen getätigten Investitionen,
- Ausmaß der planbedingten Werterhöhung der Grundstücke des Bauwilligen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja \_\_\_\_\_ Nein  X

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja \_\_\_\_\_ Nein \_\_\_\_\_

Finanzierung:

Finanzierung aus der Haushaltsstelle: