

## TOP: 5

**Vorlage**  
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen  
**Federführendes Amt** :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-56-2022  
12.05.2022

### Beratungsfolge

| Gremium/Ausschuss                        | Termin     | Genehmigung | Stimmverhältnis | J | N | E |
|--|------------|-------------|-----------------|---|---|---|
| Bau-/Wirtschafts- und<br>Umweltausschuss | 30.05.2022 |             |                 | 0 | 0 | 0 |

Betreff:

**Beratung und Empfehlung: Städtebauliche Folgekosten - Folgekostenrichtlinie der Stadt Kremmen**

Inhalt

Der Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss der Stadt Kremmen empfiehlt, die Städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge bei der Baulandentwicklung in der Stadt Kremmen nebst Anlage (Berechnungsblatt).

### Beratungsergebnis:

|          |             |     |
|----------|-------------|-----|
| Gremium: | Sitzung am: | TOP |
|----------|-------------|-----|

|                |               |         |           |              |
|----------------|---------------|---------|-----------|--------------|
| Anz. Mitgl. :5 | dav. anwesend | Ja..... | Nein..... | Enthalt..... |
|----------------|---------------|---------|-----------|--------------|

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Laut Vorlage..... | Abweichende Vorlage |
|-------------------|---------------------|

eingebraucht durch :Bürgermeister  
Bearbeiter :Herr Wießner

.....  
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

### **Problembeschreibung/Begründung**

Durch die kommunale Bauleitplanung werden im Regelfall neue Baurechte geschaffen, mit denen erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen können. Dieser Wertsteigerung stehen aber auch Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben. Dazu gehören namentlich Erschließungskosten, Kosten umweltbezogener Kompensationsmaßnahmen und Ausgaben für soziale Infrastruktur.

Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssten diese Kosten von der Allgemeinheit getragen werden, während die Bodenwertsteigerung in der Regel allein den Planungsbegünstigten (in der Regel den Grundstückseigentümern) zusteht. Ohne zusätzlichen städtebaulichen Vertrag gibt es Ausnahmen von der hier beschriebenen Regel nur dort, wo sie im Gesetz vorgesehen sind.

Im Baugesetzbuch ist als Aufgabe der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Daraus wird das Ziel abgeleitet, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, sozialgerecht zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag Instrumente entwickelt, die eine Verteilung der Wertsteigerung und der Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen.

Durch die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kremmen in den letzten Jahren gibt es nur wenige freie Plätze in Kindertageseinrichtungen und Schulen. Damit müssen, einhergehend mit der Entwicklung neuer Baugebiete, im Regelfall neue Kinderbetreuungs-, Hort- und Grundschulplätze errichtet werden. Diese Errichtung ist mit erheblichen Kosten verbunden, die bislang durch Direktinvestitionen der Kommune bzw. indirekt über Kostenbeiträge aus dem städtischen Haushalt sowie Elternbeiträge gedeckt werden.

Die Richtlinie regelt die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Kosten bei der Baulandentwicklung für soziale Infrastrukturmaßnahmen.

Instrumente zur Umsetzung der Richtlinie sind der städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB), der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) sowie der Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen hat durch Beschluss vom 17. Juni 2021 die Verwaltung damit beauftragt, eine Folgekostenrichtlinie zu erarbeiten.

Soweit der Beschluss vom 17. Juni 2021 die Prüfung der Möglichkeit einer rechtssicheren Satzung beinhaltete, soll dieser Weg nicht gegangen werden. Zum einen unterliegt eine solche Infrastrukturfolgekostensatzung einem Genehmigungsvorbehalt durch das Ministerium des Innern im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen, da es im Ergebnis eine Infrastrukturfolgekostensteuer ist. Zum anderen werden durch die Kommunen im Land Brandenburg solche Infrastrukturfolgekostensteuern nicht mehr erhoben, seitdem das Verwaltungsgericht Potsdam im Jahr 1993 eine solche Satzung nicht als genehmigungsfähig angesehen hatte. Die Ziele, welche die Stadt Kremmen verfolgt, sind durch eine Folgekostenrichtlinie erreichbar, sodass es keiner Folgekostensteuer bedarf.

### **Anlagen:**

- Städtische Richtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge bei der Baulandentwicklung in der Stadt Kremmen
- Berechnungsblatt
- Beispiel Berechnungsblatt

gez. Enrico Wießner  
Leiter Bauamt

| Finanzielle Auswirkungen                             |   |   |
|--|---|---|
| haushaltsmäßige Berührung: ja                        |   | keine haushaltsmäßige Berührung   |
| Mittel stehen zur Verfügung:                         | Mittel stehen nur zur Verfügung in Höhe von:<br><br>_____Euro |   |
| HH-Jahr: 2022<br><br>_____<br><br>_____<br><br>_____ |   | Produktkonto<br>Ergebnishaushalt:<br>51101.54310000<br>Produktkonto<br>Finanzhaushalt:<br>_____<br><br>Investitionsmaßnahme:<br>_____<br>_____<br>_____ |

.....

.....