

Antrag der Fraktionen von CDU und BfB

## Folgekostenvereinbarungen im Rahmen städtebaulicher Verträge der Stadt Boizenburg/Elbe

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung Boizenburg/Elbe möge folgenden Beschluss fassen:

- (1) Stellt die Stadt Boizenburg/Elbe einem Dritten in Aussicht, eine vorbereitende oder verbindliche Bauleitplanung auf seinem Grundstück durchzuführen und würde dadurch ein Wertzuwachs des betreffenden Grundstücks erreicht (planungsbedingte Bodenwertsteigerung), so ist der Wertzuwachs in Höhe der dadurch notwendig gewordenen Erschließungs- und Folgemaßnahmen abzuschöpfen.
- (2) Die Abschöpfung soll mittels städtebaulichem Vertrag nach §11 Abs.1 Satz 2 Nr. 3 BauGB in der Form eines Aufwendungsersatzes erfolgen. Als notwendige Erschließungs- und Folgemaßnahmen sind insbesondere auch Investitionen in Schulen, Kindergärten, Freizeit- und Erholungsflächen, ÖPNV-Haltestellen anzusehen, insofern sie dem geplanten Vorhaben dienen und von diesem kausal ausgelöst werden. Der Gesamtbetrag ist den unterschiedlichen Verwendungszwecken nach Satz 2 allgemein zuzuordnen.
- (3) Davon unberührt bleibt die Möglichkeit zur Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten nach §11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, insbesondere betreffend die Herstellung technischer und verkehrstechnischer Erschließungsanlagen.
- (4) Die Stadtvertretung kann Ausnahmen zulassen, wenn ein städtisches Interesse an der Bauleitplanung besteht.

**Sachdarstellung und Begründung:**

Gemäß Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) hat die Stadt Boizenburg/Elbe aufgrund ihrer Größe, der spezifischen Lage als westlichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und seiner Bedeutung als Wirtschafts- und Wohnstandort eine hervorgehobene Stellung im Siedlungsnetz Westmecklenburgs. Damit verbunden ist die siedlungspolitische Zielstellung, Boizenburg/Elbe weiter zu stärken und zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum zu entwickeln. Mit der Neuordnung des Finanzausgleichsgesetzes (FAG) hat der Landesgesetzgeber jedoch die Möglichkeit verpasst, diese Entwicklung durch einen zusätzlichen Nebenansatz für übergemeindliche Aufgaben für sich entwickelnde Grundzentren zu begleiten. Aufgrund der bereits erfolgten erheblichen Investitionen in bevölkerungsabhängige Infrastruktur (Grundschulzentrum, Erweiterung Regionale Schule, Kindertagesstätte etc.) ist zudem festzustellen, dass die investiven Möglichkeiten der Stadt Boizenburg/Elbe begrenzt sind. Um daher auch weiterhin die Zielstellung des RREP WM erfüllen zu können, erscheint die Erschließung zusätzlicher Einnahmen – gerade im Zusammenhang mit neuen Wohnbauprojekten – notwendig.

Eine Möglichkeit dazu ist der Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanungen. Notwendige Kosten für technische Erschließungsanlagen (z.B.

Kanalisation) und verkehrstechnische Erschließungseinrichtungen (z.B. Straßen, Gehwege) sollen (auch weiterhin) durch den Vorhabenträger übernommen werden.

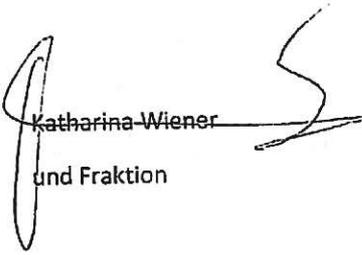
Die Anlagen sind danach ins Eigentum der Stadt Boizenburg/Elbe zu übergeben.

Neu hinzukommen sollen allerdings auch Kosten für Erschließungs- und Folgemaßnahmen nach §11 Abs. 1 Satz 2 Nr.3 BauGB. Dahinter steht die Erkenntnis, dass neue Wohngebiete auch außerhalb des Wohngebietes notwendige Folgekosten auslösen. So kann ab einer bestimmten Größe des Vorhabens z.B. der Ausbau der Kita-, Hort- und Schulkapazitäten notwendig werden. Insofern das Vorhaben diese Bedarfe kausal auslöst, können die notwendigen Kosten im Rahmen städtebaulicher Verträge dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt werden. Da die Ermittlung der notwendigen Erschließungs- und Folgemaßnahmen im Einzelfall schwierig sein kann, ist eine externe Vergabe bei Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers zu prüfen. Alternativ kann durch die Verwaltung auch auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

Ansatzpunkt für aus diesem Beschluss resultierende Zahlungen sind nur die tatsächlich notwendigen Infrastrukturkosten. Eine pauschale Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist, mangels gesetzlicher Grundlage, unzulässig.



Lutz Heinrich  
und Fraktion



Katharina Wiener  
und Fraktion