

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

---

**Betreff:** **Übernahme von Kosten für die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes**

Bezug: -

Anlagen: -

---

### **Beschlussantrag:**

Die Universitätsstadt Tübingen stellt künftig grundsätzlich Kosten für die Erstellung von Bebauungsplänen, die eine größere Ausnutzung der Grundstücke zum Inhalt haben (bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, vgl. Punkt 4) und die gleichzeitig im privaten Interesse aufgestellt bzw. geändert werden mittels städtebaulichen Vertrag Privaten/Investoren in Rechnung. Die Kosten umfassen sowohl die Planungs- als auch die verwaltungsinternen Kosten.

### **Ziel:**

Übernahme von Planungs- und verwaltungsinternen Kosten durch Private bei Bebauungsplanungen.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Nach § 11 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Kosten von vorbereitenden Maßnahmen, die Kosten der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie die Kosten des Umweltberichts durch einen städtebaulichen Vertrag auf einen privaten Vertragspartner übertragen.

Mit Urteil vom 25.11.2005 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass in einem städtebaulichen Vertrag auch vereinbart werden darf, dass der Vertragspartner der Gemeinde auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) zu tragen hat, die der städtebaulichen Planung einer Gemeinde zurechenbar sind. Ausgenommen hiervon sind Kosten für Aufgaben, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen dürfte, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss. Insgesamt müssen die vereinbarten Leistungen angemessen sein. Für die Angemessenheit der vertraglichen Zah-

lungspflicht ist entscheidend, dass der städtebauliche Vertrag auf Initiative des privaten Vertragspartners zustande gekommen ist.

Die Gemeinde kann u. a. folgende Kosten auf den Vertragspartner übertragen:

1. Kosten für die Erarbeitung eines Bebauungsplans (zeichnerischer Teil, textliche Festsetzungen, Begründung), § 40 HOAI
  - Klärung der Aufgabenstellung
  - Ermittlung der Planungsvorgaben
  - Vorentwurf
  - Entwurf
  - Planfassung für die Anzeige oder Genehmigung
2. Kosten für die Erarbeitung eines Umweltberichtes
3. Kosten für die Erarbeitung eines Grünordnungsplans, § 46 HOAI
4. Kosten für erforderliche Gutachten (z. B. Lärmgutachten, Bodengutachten...)
5. Verfahrenskosten:
  - Vorbereitung der Gemeinderatsvorlagen (Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss, Satzungsbeschluss)
  - Durchführung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
  - Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Vorbereitung der Abwägungsentscheidung
  - Kopierkosten, Portokosten

Nicht übertragen werden können die Kosten für die hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde. Dazu gehören z. B. die Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen im Schwäbischen Tagblatt oder die Kosten für die Letztverantwortung von z. B. Sitzungsvorlagen und Abwägungsentscheidung.

## 2. Sachstand

Eine Umfrage bei Städten in Baden Württemberg hat ergeben, dass bereits viele Städte Kosten für Bebauungsplanungen einschließlich der verwaltungsinternen Leistungen in Rechnung stellen:

Stuttgart	pauschalierte Abrechnung, (derzeit in Überarbeitung)
Esslingen	pauschalierte Beträge, abhängig von Größe und Schwierigkeitsgrad der Planung, Mindestgebühr 8.000 EUR
Freiburg	Planungskosten nach HOAI
Konstanz	pauschale Abrechnung (mindestens 7.000 EUR, höchstens 20.000 EUR)
Böblingen	Abrechnung auf Nachweis
Balingen	Abrechnung auf Nachweis
Rottenburg	pauschalierte Abrechnung
Kirchheim/ Teck	Planungskosten nach HOAI

Die Kosten werden dann in Rechnung gestellt, wenn auch ein wirtschaftliches Interesse von Privaten oder Investoren an der Planung besteht, d.h. wenn durch die Planung zum Beispiel eine größere Ausnutzung (bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung) des Grundstücks ermöglicht wird.

Die Kostenübernahme wird über einen städtebaulichen Vertrag vereinbart, bei Neubaugebieten mit vielen Eigentümern werden die Kosten über die Umlegungsverträge erhoben

### **3. Lösungsvarianten**

- 3.1. Die Verwaltung erhebt künftig Kosten für Bebauungsplanungen entsprechend dem Beschlussantrag.
- 3.2. Die Verwaltung verzichtet auf die Erhebung von Kosten für Bebauungsplanungen.

### **4. Vorschlag der Verwaltung**

Künftig sollen auch in Tübingen Kosten für die Erstellung von Bebauungsplänen erhoben werden. Kosten sollen für alle Bebauungspläne erhoben werden, die eine größere Ausnutzung der Grundstücke zum Inhalt haben und die gleichzeitig im privaten Interesse aufgestellt bzw. geändert werden. Eine größere Ausnutzung liegt z. B. dann vor, wenn durch geschossweise Aufstockung oder die Ausweisung zusätzlicher Baufelder im Bebauungsplan neue Baumöglichkeiten begründet werden.

Bei neu beginnenden Verfahren werden zunächst lediglich die Planungskosten nach HOAI in Rechnung gestellt. Die HOAI Sätze liegen erfahrungsgemäß unter dem tatsächlichen Aufwand für eine Planung – dies wurde auch von den angefragten Städten bestätigt. Die Verwaltung wird anhand mehrerer künftiger Bebauungsplanverfahren belegen, dass die tatsächlichen Planungskosten über den HOAI - Sätzen liegen. Liegen die Kosten dennoch unterhalb der HOAI - Sätze, werden die geringeren Kosten zugrunde gelegt.

Parallel dazu werden bei künftigen Verfahren auch die verwaltungsinternen Kosten ermittelt (z. B. durch Stundenaufschriebe, Rechnungen...), um auf einer gesicherten Datenbasis künftig Pauschalsätze für die Verwaltungskosten in Rechnung stellen zu können.

Hierüber werden mit den Privaten städtebauliche Verträge abgeschlossen. Sofern ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird, wird der städtebauliche Vertrag über die Kosten des Bebauungsplanes in den Umlegungsvertrag einfließen.

Beispiele für die Größenordnung von Planungskosten nach der gültigen HOAI:

- Für den Bebauungsplan „Gartenstraße/Hundskopf“ mit einer Fläche von 2,3 ha betragen die Kosten nach § 40 HOAI, Honorarzone IV Mitte, 24.488 €.
- Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Luise Poloni Heim“ mit einer Fläche von 1,3 ha betragen die Kosten nach § 40 HOAI, Honorarzone III dreiviertel, 12.529 €.

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschlussantrag in Verbindung mit der Lösungsvariante 3.1. zu folgen.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die Einnahmen werden auf der Haushaltsstelle 1.6100.1560.000 verbucht.

### **6. Anlagen**

-