



RICHTLINIE ÜBER DIE
ERHEBUNG VON
FOLGEKOSTEN GEM. § 11
ABS.1 S. 2 NR.3 BAUGB DER
STADT BOGEN



14. JUNI 2021

Inhalt

§ 1 Allgemeines	2
§2 Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie	2
§3 Kausalität	3
§ 4 Richtlinienanwendung.....	3
§ 5 Angemessenheit	4
§ 6 Höhe der Folgekostenumlage.....	5
§ 7 Formelle Anforderungen	6
Anlage 1.....	7

§ 1 Allgemeines

- (1) Da vielfach neue Wohnbebauung im Stadtgebiet der Stadt Bogen angestrebt bzw. bereits verwirklicht wird, ist unstrittig ein Infrastrukturausbau im Bereich Kinderkrippen, Kindertagesstätten, sowie Grundschulen unabdingbar. Die Verwirklichung der genannten Projekte wurde in ersten Ansätzen bereits begonnen.

Allerdings bringt dieser Ausbau hohe Kosten mit sich. An dadurch entstehenden Kosten sollen die Vorhabenträger, in angemessener Weise, beteiligt werden. Deshalb werden bei Neuausweisung von Baugebieten und anschließendem Verkauf der Grundstücke durch Dritte, die der Stadt entstehenden Kosten, auf die jeweiligen Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages umgelegt. Gem. § 11 Abs. 1 BauGB kann die Stadt städtebauliche Verträge mit den Vorhabenträgern von Bauvorhaben schließen. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages kann gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB „die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind, sein.“ Sie müssen „die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens“ sein; „Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken“.

- (2) Gegenstand der Folgekostenvereinbarung sind investive Aufwendungen und Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Der Anwendungsbereich der Stadt Bogen bezieht sich auf den Neubau bzw. Erweiterung zweier Kindertagesstätten, sowie den Grundschulneubau.

§2 Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie

- (1) Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB, sowie nach §§ 13, 13a und 13b BauGB) oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 s. 1 Nr. 2 und 3 BauGB ermöglicht wird.
- (2) Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer. Die Planungsbegünstigten werden im Folgenden nicht nur als Grundstückseigentümer, sondern auch als Bauherrn oder Vertragspartner der Stadt Bogen bezeichnet.
- (3) Es werden nur Vorhaben berücksichtigt, die eine Wohnbebauung vorsehen.
- (4) Die Vereinbarung von Folgelasten ist ausgeschlossen, wenn der Vorhabenträger bereits Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung hat.

§3 Kausalität

- (1) Die veranlassten Aufwendungen müssen als unmittelbare Folgen des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens eingestuft werden. Der Ursachenzusammenhang muss unmittelbar und konkret durch das Vorhaben des leistungspflichtigen Vorhabenträgers veranlasst sein.
- (2) Der Finanzierungsanteil ist auf den Anteil zu beschränken, der durch das Vorhaben des Vorhabenträgers ausgelöst wird.
- (3) Die Kausalität ist immer dann gegeben, wenn die Anlage oder Einrichtung der Versorgung der Bewohner des neuen Wohngebiets mit sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule) zu dienen bestimmt ist. Ob und in welcher Höhe ein konkreter Zusammenhang besteht, kann nur unter Berücksichtigung der Besonderheiten jedes einzelnen Bauvorhabens festgestellt werden.
- (4) Ein überschaubarer zeitlicher Zusammenhang muss gegeben sein¹.
- (5) Folgekosten können auch bei der Erschließung kleinerer Baugebiete erhoben werden.²
- (6) Die Folgeeinrichtungen können auch außerhalb des betreffenden Baugebietes liegen.³

§ 4 Richtlinienanwendung

- (1) Die Richtlinienanwendung soll parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.
- (2) Ein städtebaulicher Vertrag kann erst geschlossen werden, wenn die endgültige Höhe der Folgekostenumlage auf Grund der Planunterlagen klar berechnet werden kann.
- (3) Der Schluss eines vorläufigen städtebaulichen Vertrages vor Beginn des Bauplanungsverfahrens ist möglich.
- (4) Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan ist vor dem Abwägungsbeschluss des Bauausschusses vom Vorhabenträger zu unterzeichnen. Die Unterschrift der 1. Bürgermeisterin der Stadt Bogen erfolgt nach Beschluss des Bauausschusses über

¹ Vgl. Quaas, in: Schrödter, BauGB, 6. Aufl. 1998, § 11 Rdnr. 30: ein bis zwei Jahre; Scharmer, NVwZ 1995, S. 219, 222: fünf Jahre

² Vgl. BVerwG, U. v. 14.08.1992 - 8 C 19.90 -, BVerwGE 90, S. 310, 315; Quaas, in: Schrödter, BauGB, 6. Aufl. 1998, § 11 Rdnr. 34, m.w.N.

³ Vgl. BT-Drucks. 13/6392, S. 50

den städtebaulichen Vertrag. Wird der städtebauliche Vertrag nicht unterzeichnet wird dem Bauausschuss empfohlen, den Abwägungsbeschluss nicht zu fassen.

- (5) Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn der Vorhabenträger auch ohne sie Anspruch auf Gegenleistung hätte.⁴

§ 5 Angemessenheit

- (1) Das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs.2 S.1 BauGB gilt generell für alle städtebaulichen Verträge. Danach müssen die Folgekosten bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs in angemessenem Verhältnis zum Wert des Vorhabens stehen. Es dürfen auch sonst keine Anhaltspunkte erkennbar sein, dass die vertragliche Übernahme der Kosten zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.⁵ Unter diesem Aspekt muss auch der Grundsatz der Gleichbehandlung gelten. Alle Vertragspartner müssen nach dem ausgearbeiteten Gesamtkonzept gleichbehandelt werden.
- (2) Bestehen seitens des Vorhabenträgers ernstliche Zweifel über die Angemessenheit der Höhe der Folgekostenumlage, hat der Stadtrat darüber zu entscheiden, ob die Erhebung der Folgekostenumlage eine unbillige Härte darstellt.
- (3) Der Antrag auf Prüfung der Angemessenheit durch den Stadtrat ist schriftlich bei der Stadtverwaltung Bogen einzureichen.
- (4) Zusätzlich zu diesem Antrag sind folgende Unterlagen beizubringen:⁶
- a. Darstellung des Gesamtumfangs der vom Vorhabenträger getätigten Investitionen im Verhältnis zu der zu zahlenden Folgekostenumlage
 - b. Darstellung der Rentabilität des Vorhabens durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Basis einer Vollkostenrechnung
 - c. Ausmaß der durch die gemeindliche Planung bedingten Werterhöhung, der dem Vorhabenträger gehörenden Grundstücke

⁴ § 11 Abs. 2 S.2 BauGB

⁵ BVerwG, Urt. V. 29.01.2009 – 4 C 15/07 -, Juris Rn.34

⁶ Vgl. Bunzel, Städtebauliche Verträge – ein Handbuch 2. Auflage 1999, S. 146 ff.

§ 6 Höhe der Folgekostenumlage

- (1) Die Zahlungspflicht ergibt sich aus den der Stadt durch die konkreten neuen Wohnbauprojekte entstandenen Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen.
- (2) Es dürfen nur Kosten und Aufwendungen der Gemeinde umgelegt werden, die ihr tatsächlich entstanden sind oder entstehen. Der Folgekostenvertrag stellt einen reinen Aufwendungsersatz dar.⁷
- (3) Erhaltene Zuschüsse müssen die umlagefähigen Kosten verringern.⁸
- (4) Der vereinbarte Folgekostenvertrag muss in bestimmter Höhe bestimmten Folgemaßnahmen zugeordnet werden⁹.
- (5) Aktuelle folgekostenfähige Maßnahmen im Sinne dieser Richtlinie sind:¹⁰
 - a. Die Errichtung einer neuen Grundschule in Bogen
 - b. Die Errichtung eines neuen Kindergartens in Bogen
 - c. Die Erweiterung des Kindergartens in Degernbach
- (6) Die bestehenden Einrichtungen sind bereits voll ausgelastet.¹¹
- (7) Die Folgekosten für den Bereich Kindertagesstätten und Schulen werden wie folgt ermittelt (siehe auch Anlage 1):
 - a. Ermittlung der Gesamtkosten abzüglich erhaltener/ zu erwartender Förderungen der in Abs. 4 dieser Richtlinie genannten Projekte
 - b. Ermittlung der zusätzlich zu erwartenden Kinder (nur unter 10-Jährige) aus den neuen Baugebieten¹²¹³
 - c. Ermittlung der Kostendeckelung: Es dürfen nur diejenigen Kosten umgelegt werden, die tatsächlich durch Kinder aus den neuen Baugebieten verursacht werden
 - d. Verteilung der umlagefähigen Kosten auf das einzelne Kind
- (8) Die aktuellen umlagefähigen Kosten pro Kind betragen 26.686,09€.

⁷ Schrödter, BauGB, 6. Aufl. 1998, § 11 Rdnr. 26; Bunzel (Hrsg.), Städtebauliche Verträge – ein Handbuch, 2. Aufl. 1999, S. 137.

⁸ Vgl. hierzu im einzelnen Bunzel (Hrsg.), Städtebauliche Verträge – ein Handbuch, 2. Aufl. 1999, S. 137 m.w.N.

⁹ Vgl. BVerwG, U. v. 06.07.1973 - IV C 22.72 -, BVerwG 42, S. 331, 343.

¹⁰ Vgl. Quaas, in: Schrödter, BauGB, 6. Aufl. 1998, § 11 Rdnr. 26

¹¹ Vgl. Schäfer/Lau/Specovius, in: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Baulandbereitstellung, bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse, 2001, S. 28.

¹² Bayerisches Landesamt für Statistik, regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, Demographisches Profil für den Landkreis Straubing-Bogen, 01/2020

¹³ Vgl. BVerwG, U. v. 06.07.1973 - IV C 22.72 -, BVerwGE 42, S. 331, 344.

- (9) Davon sind lt. Stadtratsbeschluss vom 09.06.2021 30%, also gerundet 8.005€ zu erheben.
- (10) Die Anzahl der relevanten Kinder ist für jeden Einzelfall gesondert zu ermitteln.
- (11) Hierzu sind die Verteilungsschlüssel des Grundlagenkonzeptes zu verwenden.
- (12) Vorhaben, die Wohnungsbau nur für Bevölkerungsgruppen realisieren, die keinen Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und der Grundschule generieren (z.B. Studentenwohnheime, betreutes Wohnen etc.), müssen von der Erhebung der Folgekostenumlage ausgenommen werden, sofern der spezifische Nutzungszweck dauerhaft gesichert wird. Diese Ausnahme bedarf eines schriftlichen Antrags und der Zustimmung des Bauausschusses.

§ 7 Formelle Anforderungen

- (1) Die Folgekostenvereinbarung bedarf der Schriftform.

.....
1. Bürgermeisterin, Frau Andrea Probst

Anlage 1

Zu erwartende Kinderanzahl aus den Neubaugebieten: 452

Da die Kapazitäten der derzeitigen Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen voll ausgereizt sind, sind Neubauten bzw. Erweiterungen zwingend erforderlich.

Allerdings sind für die weitere Berechnung und Verteilung der Kosten auf die einzelnen Kinder nur die Kinder im Alter von 0-10 Jahren relevant. Da die folgenden Investitionen (Kita's, Neubau Grundschule) nur diese Kinder betreffen, muss der Anteil Kinder, die älter als 10 sind von der gesamten Kinderanzahl abgezogen werden.

Da lt. der aktuellen Statistik des bayerischen Landesamtes für Statistik der Anteil der „Über-10-Jährigen“ bei 31% liegt, ergibt sich folgender relevanter Kinderanteil:

$452 \times 31\% = 140$ nicht anzurechnende Kinder

Relevanter Kinderanteil: $452 - 140 = 312$

1.1. Aufstellung und Berechnung der umlagefähigen Kosten der zu errichtenden Objekte

1.1.1. Neubau Grundschule (5-zügig)

Voraussichtliche Gesamtkosten: 32.000.000€

Abzgl. Förderungen:

- Förderung Schule:
 $4.715\text{€} \times 4000\text{m}^2 = 18.860.000\text{€}$
Davon 50% Förderung = 9.430.000€
- Förderung Turnhalle= 2.173.950€

= umlagefähige Kosten Schule 20.396.050€

1.1.2. Erweiterung Kindergarten Degernbach

Voraussichtliche Gesamtkosten: 1.726.508€

Abzgl. Förderung:

943.000€

= umlagefähige Kosten Kindergarten 783.508€

1.1.3. Neubau Kindertageseinrichtung (2 Krippen und 2 Kindergärten)

Voraussichtliche Gesamtkosten: 5.295.000€

Abzgl. Förderung	2.647.500€
= Umlagefähige Kosten	2.647.500€

1.2. Zusammenfassung der Kosten:

Grundschule:	20.396.050€
Zzgl. Kindergarten Degernbach	783.508€
Zzgl. Kindertagesstätte Neubau	2.647.500€
= Gesamtkosten	23.827.058€

1.3. Kostendeckelung

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen den Umständen nach angemessen sein. Die Kostenbeteiligung darf deshalb zu keiner wirtschaftlichen Überforderung des Vorhabenträgers führen.¹⁴

Zu überprüfen ist nun, inwieweit und in welcher Höhe die errechneten umlagefähigen Kosten umgelegt werden können.

Die neue Schule und der erweiterte Kindergarten werden zukünftig nicht nur durch die Kinder aus den Neubaugebieten genutzt.¹⁵

Nach dem Bericht des bayerischen Landesamtes für Statistik hinsichtlich des Bevölkerungswachstums wird für das Jahr 2020 ff. folgende Untergliederung der Kinder vorgenommen¹⁶:

- Kinder unter 3: 30,2%
- Kinder von 3 bis unter 6: 31,25%
- Kinder von 6 bis unter 10: 38,55%

Bei einer Gesamtanzahl „neuer“ Kinder von insgesamt 312 würde sich die Aufteilung folgendermaßen gestalten:

- Kinder unter 3: 94
- Kinder von 3 bis unter 6: 98
- Kinder von 6 bis unter 10: 120

Die Kindergartenerweiterung Degernbach bringt zusätzliche 25 Kindergartenplätze. Diese zusätzlichen Plätze werden allerdings komplett für die neu hinzukommenden Kinder benötigt, wobei der Bedarf an Kindergartenplätzen höher, als die tatsächlich zur Verfügung gestellte Anzahl beziffert ist.

¹⁴ Arno Bunzel, Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen, Berlin 2012

¹⁵ Vgl. Bunzel (Hrsg.), Städtebauliche Verträge – ein Handbuch, 2. Aufl. 1999, S. 162.

¹⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, Demographisches Profil für den Landkreis Straubing-Bogen, 01/2020

Die fünfzügige Grundschule wird voraussichtlich eine Kapazität von ca. 500 Schülern aufweisen.

Dieser Komplettneubau ersetzt allerdings die bereits vorhandenen Grundschulen im Bereich der Stadt Bogen, weshalb nicht die volle Höhe der Kosten auf die Vorhabenträger umgelegt werden kann.

Kapazität gesamt: 500 Schüler
Davon aus den Neubaugebieten: 120

Somit wären lediglich 24,00% der Kinder neu hinzugekommen.

Dies wirkt sich auf die umlagefähigen Kosten folgendermaßen aus:

Gesamtkosten Schule abzgl. Förderungen: 20.396.050€

Davon 24,00%

= tatsächlich umlagefähige Kosten Grundschule: 4.895.052€

Der Neubau einer Kindertagesstätte muss komplett den Kindern aus den Neubaugebieten zugeordnet werden, da er erstens in einem solchen entstehen soll und zweitens die Kinder auf Grund der oben bereits erwähnten Komplettauslastung in keinem der anderen Kindergärten Platz fänden. Hier sind also die kompletten umlagefähigen Kosten anzurechnen.

Ermittlung der tatsächlich auf ein Kind entfallenden anzurechnenden Kosten:

tatsächlich umlagefähige Kosten Grundschule:	4.895.052€
Zzgl. Kosten Erweiterung Kindergarten Degernbach	783.508€
Zzgl. Kosten Neubau Kindertagesstätte	2.647.500€
= Gesamtsumme tatsächlich umlagefähiger Kosten:	8.326.060€

/ durch 312

Tatsächlich entstandene Kosten pro Kind: 26.686,09€

Da allerdings die Attraktivität von Bauvorhaben im Bereich der Stadt Bogen für die Vorhabenträger bestehen bleiben soll, sind lediglich **30%** anzusetzen.

1.4. Anrechnungsparameter

1.4.1. Geschosswohnbau, Mehrfamilienhäuser:

Grundparameter: prozentuale Anrechnung:

- Keine Kinder: 35%
- 1 Kind: 45%
- 2 Kinder: 20%

Allerdings sind hier die tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Wenn beispielsweise Studentenwohnheime oder Alterswohnsitze errichtet werden, bzw. aus der Quadratmetergröße der Wohnungen ersichtlich ist, dass nur eine begrenzte Kapazität für Kinder gegeben ist, muss die Folgekostenumlage durch den Parameter „Wohnungsgröße“ ergänzt und angepasst werden oder ganz entfallen.

Weiterer Anrechnungsparameter „Wohnfläche“ bei:

- Bis 60m² Wohnfläche: keine Folgekostenumlage
- Bis 89m² Wohnfläche: einfach Folgekostenumlage pro Kind
- Bis 109 m² Wohnfläche: zweifach Folgekostenumlage pro Kind
- Weiter Steigerungen sollen immer in Schritten von 20m² erfolgen

1.4.2. Bauparzellen, die Ein/Zweifamilienhaus- und Reihenhausbau vorsehen:

Die Anrechnung soll hier prozentual erfolgen, da bei Ein/Zweifamilienhäusern auf Grund ihrer Größe nur schwer Rückschlüsse auf eine mögliche Kinderanzahl gezogen werden können. (meist mindestens 120m² Wohnfläche).

Deshalb könnte der folgende Verteilungsschlüssel angewandt werden:

- Keine Kinder: 15%
- 1 Kind: 35%
- 2 Kinder: 35%
- 3 Kinder: 13%
- 4 Kinder: 2%

Bei kleineren Bauten ist eine entsprechende Anpassung des Prozentsatzes auf Grund der individuellen Gegebenheiten möglich.

Die Anrechnung muss für jedes neue Projekt einzeln geprüft werden und kann nur nach genauer Sichtung der tatsächlichen Baupläne, bzw. der genauen Vermessung der zu verkaufenden Parzellen erfolgen.

Des Weiteren ist dieses Konzept den jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten immer fortlaufend anzupassen. Zudem können in die einzelnen Verträge zusätzliche Parameter mit aufgenommen werden.

Um den Vertrauensschutz der Vertragspartner zu gewährleisten ist immer nur derjenige Stand des Konzeptes maßgebend, der bei tatsächlichem Vertragsschluss aktuell ist.