

Mitteilungsvorlage

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG MONTABOUR

Drucksache-Nr. 044/01Sta/2021

Nachtrag zu Drucksache-Nr.

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Fachbereich/Az.:

Datum

SG 2.1 / 2.1/Be

06.04.2021

Beratungsfolge:

Sitzungstermin

Bauausschuss des Stadtrates der Stadt Montabaur

22.04.2021

Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Montabaur

22.04.2021

Betreff:

**Darstellung der Kosten, die den Steuerzahlern für eine Bebauungsplanänderung entstehen,
Antrag der FWG - Fraktion**

Inhalt der Mitteilung:

1. Allgemeines

Zunächst ist anzumerken, dass nach § 1 III i.V.m. 1 VIII BauGB die Gemeinden u.a. Bebauungspläne zu ändern haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sobald diese Voraussetzungen vorliegen, sind die Kommunen gehalten tätig zu werden, ohne dass es auf die „Wirtschaftlichkeit“ oder entstehende Kosten ankommt.

Außerdem entstehen die maßgeblichen Kosten nicht der planenden Kommune, sondern der Personal- und Sachaufwand wird unmittelbar ausschließlich von der Verbandsgemeinde getragen, weshalb entsprechende Erstattungsleistungen auch der Verbandsgemeinde zustehen. Dementsprechend müssten auch die Gremien der Verbandsgemeinde darüber entscheiden, ob und ggf. nach welchen Vorgaben der Verwaltungsaufwand geltend gemacht werden soll. Natürlich finanzieren die verbandsangehörigen Kommunen diese Ausgaben anteilig über die zu zahlende Umlage mit.

2. Bebauungsplanverfahren

2.1 Zunächst ist zu unterscheiden zwischen Bebauungsplanverfahren, die zwar auf Grund eines einzelnen Antrages oder auf Initiative der Verwaltung oder der Gremien eingeleitet werden, die aber letztlich Regelungen für ein gesamtes Baugebiet und damit für eine abstrakte sowie generelle Anzahl von betroffenen Bauherrn, Eigentümern usw. treffen, z.B. Aufstellung der Bebauungspläne „Sommerwiese“ oder „Tiergartenstraße“, Änderung der Bebauungspläne „Verlängerte Südstraße“ (Dachneigung) oder „Bornwiese“ (Gaubenbreite).

Häufig werden auch konkrete Vorhaben zum Anlass genommen, einen älteren Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten, neu zu fassen und damit an die aktuellen gesetzlichen und von der Rechtsprechung entwickelten Rahmenbedingungen anzupassen.

In diese Gruppe fallen auch die Anträge, bei denen nicht von Seiten der Bauherrn oder der Verwaltung, sondern durch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises als Untere

Bauaufsichtsbehörde die Erteilung einer Befreiung usw. nicht mitgetragen und stattdessen eine Änderung/Aufstellung eines Bebauungsplanes gefordert wird.

In solchen Fällen können keine Kosten geltend gemacht werden, da ein konkreter Rechnungsadressat fehlt und alle Beteiligten in einem Planbereich gleichermaßen tangiert werden.

2.2 Die zweite Fallkonstellation stellt ein Bebauungsplanverfahren dar, von dessen Durchführung ausschließlich ein bzw. eine kleine bestimmbare Zahl von Bauherren/Grundstückseigentümern profitieren, z.B. „Eichendorffstraße“ (Umwandlung Grün- in Baufläche), „Allmannshausen (Sondergebiet Einzelhandel), FOC – Erweiterung usw..

Hier werden regelmäßig die entstehenden Kosten über städtebauliche Verträge an die Verursacher weitergegeben. Das betrifft insbesondere den Aufwand für externe Planungsbüros, Gutachter usw..

Darüber hinaus wird ein Pauschbetrag für den voraussichtlichen Verwaltungsaufwand bestimmt, der sich nach Erfahrungswerten, der Größe des Plangebietes, absehbaren rechtlichen und/oder tatsächlichen Problemen usw. richtet und grob geschätzt wird. Die in Vergangenheit vereinbarten Beträge lagen im Durchschnitt zwischen 500 – 1.500,- € pro Verfahren.

3. Kostenermittlung

3.1 Kosten für Veröffentlichungen im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur

Eine Umlage der Veröffentlichungskosten ist nicht möglich, da von Seiten der Verbandsgemeinde Montabaur vierteljährlich – grundsätzlich unabhängig von der Anzahl der amtlichen Bekanntmachungen – ein Pauschalbetrag an den Verlag gezahlt wird. Daher wäre es nach Auffassung des Unterzeichners auch nicht korrekt, die Gebühren für eine entsprechend große private Anzeige zu Grunde zu legen.

Das gleiche gilt auch für das Einstellen der Bebauungsplanunterlagen bei Offenlagen usw. auf der Homepage der Verbandsgemeinde.

3.2 Sitzungskosten

Auch eine Umlage der gezahlten Sitzungsgelder ist u.E. nicht verursachungsgerecht, da diese sich nicht nach der Anzahl usw. der Tagesordnungspunkte bestimmen, sondern ausschließlich pauschal für die Teilnahme an einer Sitzung gezahlt werden - die Höhe des Sitzungsgeldes beträgt 30 Euro pro Sitzung für Ausschuss- und Ratsmitglieder; die Ratsmitglieder erhalten dazu noch eine monatliche Aufwandsentschädigung von 30 Euro -. Da in einer Sitzung der Gremien in den allermeisten Fällen viele und völlig unterschiedliche Punkte behandelt werden und die Rats-/Ausschussmitglieder also auch zu anderen Beratungen anwesend sind, wäre eine Umlage der Sitzungskosten ebenfalls nicht verursachungsgerecht.

3.3 Kosten Planer, Gutachter, Rechtsberatung usw.

Wie bereits oben dargestellt werden die Kosten für externe Beteiligte ausnahmslos über städtebauliche Verträge weitergegeben, wobei in letzter Zeit auf Grund einer entsprechenden juristischen Stellungnahme von Herrn Prof. Birk in Sachen FOC – Erweiterung, die Aufträge nicht mehr von der jeweiligen Gemeinde, sondern direkt vom Investor vergeben werden, nachdem eine Abstimmung zu den ausgewählten Büros, Gutachter, Anwälte usw. stattgefunden hat.

3.3 Verwaltungskosten

3.3.1 Analoge Anwendung der HOAI

3.3.1.1 Die Höhe von Planungshonoraren bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorgaben der HOAI, d.h. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Ausschlaggebend für die Höhe des Honorars sind – siehe Anlage – die Zuordnung in eine der drei Honorarzonen – 1 – 3/ geringe, durchschnittliche und hohe Planungsanforderungen – und der Umfang des Plangebietes.

Ausgehend von einer Größe des Änderungsbereichs von 0,3 Hektar und geringen Planungsanforderungen ergäbe sich für die Änderung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ ein Honorar von mindestens 5.000,- €.

Dieser Ansatz erscheint aus Sicht der Verwaltung im Vergleich mit dem voraussichtlichen Sach- und Personalaufwand als deutlich zu hoch. Hinzu kommt, dass in größeren Verfahren mit entsprechend umfangreicheren Flächen – der Bebauungsplan „Quartier Süd“ der für die Quartiersmanufaktur entwickelt wurde, umfasst ein Gebiet von rund 40 ha – die Honorarzonen enden bei 15 ha und bei einfachen Anforderungen wäre der Höchstsatz von rund 60.000,- € fällig geworden – bei kleineren bzw. größeren Flächen werden die Honorare ausgehandelt.

Grundsätzlich wäre es auch denkbar, dass die HOAI zu Grunde gelegt wird, dann aber von vorneherein ein genereller Abschlag, z.B. 50 %, abgezogen wird, da in den Honoraren der HOAI auch eine gewisse Gewinnmarge, Bürokosten usw. enthalten sind, die durch die Verwaltung nicht oder nicht in vergleichbarem Umfang in Rechnung gestellt werden können. Außerdem würde auch auf die Geltendmachung von Nebenkosten und Mehrwertsteuer verzichtet.

3.3.1.2 Beachtlich ist auch, dass in größeren investorenbezogenen Bebauungsplanverfahren die Planungsleistungen nach der HOAI von gesondert beauftragten externen Planungsbüros erbracht werden, z.B. Bebauungspläne „Quartier Süd“, „Allmannshausen“, „FOC – Erweiterung“ usw., da die Verwaltung sowohl von der personellen als auch der technischen Ausstattung – häufig geht es auch um Fragen der Ver- und Entsorgung, der Erschließung usw. – nicht in der Lage ist, die entsprechenden Anforderungen zu erfüllen. Das Tätigwerden der Verwaltung beschränkt sich dann auf die Vorbereitung der Beschlussvorlagen, die Prüfung der Unterlagen, die Wahrnehmung der Interessen der betroffenen Kommunen, Teilnahme an Besprechungen usw..

3.3.2 Anwendung der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 8. November 2007

3.3.2.1 Die bei der Verbandsgemeinde Montabaur in der Bauleitplanung tätigen KollegInnen sind entweder im höheren – IV. Einstiegsamt – oder im gehobenen Dienst – III. Einstiegsamt – oder vergleichbare Angestellte. Nach dem allgemeinen Gebührenverzeichnis des Landes Rheinland – Pfalz belaufen sich die Personal- und Sachkosten (wobei die Sachkosten insbesondere auch Raum-, Programm-, Telefon-, Kopier- und sonstige Kosten beinhalten) je angefangene Viertelstunde auf

für das vierte Einstiegsamt	25,70 EUR,
für das dritte Einstiegsamt	17,51 EUR.

3.3.2.2 Der tatsächliche Aufwand, der für die Anwendung der Gebührensätze maßgeblich wäre, ist zu Beginn eines Verfahrens nie ganz absehbar, da sich immer wieder Probleme und Schwierigkeiten ergeben, die so nicht kalkulierbar waren, da weder abschätzbar ist, ob und welche Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit oder den Fachbehörden vorgetragen werden, welche Ergebnisse die einzuholenden Gutachten aufzeigen usw..

Daraus folgt, dass außerdem für eine genaue Kostenabrechnung der gesamte mit einem Verfahren verbundene Zeitaufwand Viertelstunden genau dokumentiert werden müsste – angefangen von Telefonaten, über die Beantwortung von Mails, Fertigen von Beschlussvorlagen, Ortsbesichtigungen usw.. Da an einer Planung üblicherweise auch mehr als ein/e SachbearbeiterIn oder auch andere Fachbereiche beteiligt sind, z.B. Anfertigen der Planzeichnungen mit speziellen Kenntnissen in Zeichenprogrammen oder das Versenden von Anschreiben in Beteiligungsverfahren etc., müssten alle Betroffenen gesondert die jeweiligen Zeitanteile entweder händig oder mit Hilfe entsprechender Software auflisten.

3.3.2.3 Weiterhin gibt es auch immer wieder Fallkonstellationen, dass sich im Rahmen einer einzelfallbezogenen Planänderung durch vorgetragene Anregungen der Öffentlichkeit oder der Fachbehörden die Notwendigkeit zur Einarbeitung genereller Regelungen ergibt. Dieser Aufwand kann dann nicht dem ursprünglichen Antragsteller in Rechnung gestellt werden.

4. Von Seiten der Verwaltung wird daher zusammenfassend vorgeschlagen, es bei der bisherigen Praxis zu belassen, dass bezogen auf den Einzelfall sowie nach Abschätzung des mutmaßlichen Verwaltungsaufwands und unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Vorteile der Planung für den Antragsteller jeweils individuelle Pauschalbeträge in städtebaulichen Verträgen vereinbart und erhoben werden.

Anlagen

§ 5 Honorarzonen

(1) Die Grundleistungen der Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen werden zur Berechnung der Honorare nach den jeweiligen Planungsanforderungen Honorarzonen zugeordnet, die von der Honorarzone I aus ansteigend den Schwierigkeitsgrad der Planung einstufen.

(2) Flächenplanungen und die Planung der Technischen Ausrüstung werden den folgenden Honorarzonen zugeordnet:

1. Honorarzone I: geringe Planungsanforderungen,
2. Honorarzone II: durchschnittliche Planungsanforderungen,
3. Honorarzone III: hohe Planungsanforderungen.

(3) Die Honorarzonen sind anhand der Bewertungsmerkmale in den Honorarregelungen der jeweiligen Leistungsbilder der Teile 2 bis 4 und der Anlage 1 zu ermitteln. Die Zurechnung zu den einzelnen Honorarzonen ist nach Maßgabe der Bewertungsmerkmale und gegebenenfalls der Bewertungspunkte sowie unter Berücksichtigung der Regelbeispiele in den Objektlisten der Anlagen dieser Verordnung vorzunehmen.

§ 21 Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen

(1) Für die in § 19 und Anlage 3 genannten Grundleistungen bei Bebauungsplänen sind in der nachstehenden Honorartafel aufgeführten Honorarspannen Orientierungswerte:

Fläche in Hektar	Honorarzone I geringe Anforderungen		Honorarzone II durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone III hohe Anforderungen	
	von	bis	von	bis	von	bis
	Euro		Euro		Euro	
0,5	5 000	5 335	5 335	7 838	7 838	10 341
1	5 000	8 799	8 799	12 926	12 926	17 054
2	7 699	14 502	14 502	21 305	21 305	28 109
3	10 306	19 413	19 413	28 521	28 521	37 628
4	12 669	23 866	23 866	35 062	35 062	46 258
5	14 864	28 000	28 000	41 135	41 135	54 271
6	16 931	31 893	31 893	46 856	46 856	61 818
7	18 896	35 595	35 595	52 294	52 294	68 992
8	20 776	39 137	39 137	57 497	57 497	75 857
9	22 584	42 542	42 542	62 501	62 501	82 459
10	24 330	45 830	45 830	67 331	67 331	88 831
15	32 325	60 892	60 892	89 458	89 458	118 025

(2) Das Honorar für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach der Fläche des Plangebiets in Hektar und nach der Honorarzone zu berechnen.

(3) Welchen Honorarzonen die Grundleistungen zugeordnet werden, richtet sich nach folgenden Bewertungsmerkmalen:

1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte,
2. Baustruktur und Baudichte,

3. Gestaltung und Denkmalschutz,
4. Verkehr und Infrastruktur,
5. Topografie und Landschaft,
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz.

**Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art
(Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 8. November 2007**

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 2 und Anlage geändert, § 3 aufgehoben durch
Verordnung vom 22.03.2019 (GVBl. S. 31)

§ 2

Sind Gebühren nach dem Zeitaufwand zu bemessen, werden für Personal- und Sachkosten je
angefangene Viertelstunde für Beamtinnen und Beamte mit der Befähigung für

das vierte Einstiegsamt	25,70 EUR,
das dritte Einstiegsamt	17,51 EUR,
das zweite Einstiegsamt	15,08 EUR und
das erste Einstiegsamt	12,72 EUR

erhoben. Satz 1 gilt auch für Beschäftigte in vergleichbaren Entgeltgruppen.

Im Auftrag



Gerd Becher