

## Regelung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung

### Anwendung und Durchführung Regelverfahren (ohne Wertermittlung)

#### 1. Präambel

Diese Arbeitshilfe trifft Regelungen zur Kostenübernahme durch Planungsbegünstigte für Leistungen und Maßnahmen, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder eines Verfahrens zum Erlass städtebaulicher Satzungen zu erbringen sind.

#### 2. Vorbemerkung

Voraussetzung einer Kostenbeteiligung ist, dass durch die städtebauliche Planung Wertzuwächse für Grundstücke entstehen und die FHH für die Planung notwendig Kosten aufgewendet hat oder aufzuwenden hat. Die bei der FHH entstandenen oder noch entstehenden Kosten müssen also Voraussetzung oder Folge der plangemäßen Begünstigung sein. Die Planungsbegünstigten erklären sich, unter dem Vorbehalt der Angemessenheit, zur vollständigen Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten bereit.

Die Betriebskosten von Infrastruktureinrichtungen und Pflegekosten von Grünflächen sind nicht Bestandteil der Regelung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung. Kann ein Bebauungsplan nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, so ist dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern bzw. bei Verfahren nach § 13a BauGB zu berichtigen. Da der FNP als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtsfolge für den privaten Bürger/Grundstückseigentümer hat – im Vergleich zum Bebauungsplan – und zum Ausdruck der Planungshoheit der FHH werden Kosten im Zusammenhang mit dem FNP nicht erhoben.

#### 3. Anwendung

Die Regelung findet in den Fällen Anwendung,

- in denen Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) entstehen, die durch die Realisierung der Planung auf den Grundstücken ursächlich ausgelöst werden,
- und in denen keine Grundstückswertermittlung erforderlich ist.

Dieser Regelung unterliegen Kostenbeteiligungen der Planungsbegünstigten durch:

- Bauleitplanverfahren:
  - Bebauungsplanverfahren (§§ 8 „Normalverfahren“; 13 und 13a BauGB),
  - Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren (§ 12 BauGB),

- Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen (§§ 34 Abs. 4 Nr.2, 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

#### 4. Übertragung von Kosten und Verpflichtungen

##### 4.1 Übertragung von Kosten

Die Planungsbegünstigten sollen nur die Kosten übernehmen, die ursächlich durch die Planung ausgelöst werden. Gibt es mehrere Begünstigte, folgt die FHH grundsätzlich den Vorschlägen der Begünstigten zur Verteilung der Lasten. Ggf. sind anteilige auf die überplanten Flächen entfallende Kosten zu ermitteln.

Folgende Kosten und kostenrelevanten Verpflichtungen können in der Regel durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen werden:

- Planungs- und Verfahrenskosten für
  - Städtebauliche Wettbewerbe,
  - Vergabe von Planungsleistungen an Dritte, wie Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte (Planungsbüros),
  - Fachplanungen, Gutachten,
  - archäologische Untersuchungen,
  - Kosten für Öffentlichkeitsarbeit,
  - Kosten für Bodenordnung (Umlegungskosten), soweit es sich nicht um Verfahren nach den §§ 45 - 84 BauGB handelt,
- Unentgeltliche und lastenfreie Flächenabtretung von
  - Verkehrsflächen,
  - öffentlichen Grünflächen,
  - Flächen für Immissionsschutzanlagen u. ä., sofern die Unterhaltung bei der FHH liegt,
  - Flächen für die Ver- und Entsorgung,
  - Gemeinbedarfseinrichtungen,
  - Flächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich, sofern sie den begünstigten Flächen zugeordnet sind.
- Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) für
  - Erschließungsmaßnahmen,
  - Immissionsschutzanlagen, soweit diese von der FHH zu finanzieren wären,
  - Ver- und Entsorgungsanlagen,
  - öffentliche Grünflächen,
  - naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit eine Zuordnung zum Vorhaben erfolgt ist.

#### 4.2. Kostenrelevante Bindungen (Verpflichtungen)

- Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen zum Erhalt von Denkmälern, soweit sie die generelle Verpflichtung zum Erhalt übersteigen.
- Verpflichtung zur Errichtung eines Anteils von geförderten Wohnungen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob der geförderte Wohnungsbau kostenrelevant ist oder die mögliche Förderung dies ausgleicht.
- Herstellung von Einrichtungen für die Betreuung von Kindern (Krippe und Elementarbereich)

#### 5. Planungsbegünstigte

Planungsbegünstigte sind in der Regel die Grundeigentümer der Flächen, die überplant werden sollen. Je nach Sachlage können an deren Stelle auch die zukünftigen Erwerber der Flächen oder dinglich Berechtigte zur Übernahme der Kosten verpflichtet werden, diese weisen die Verfügungsberechtigung gegenüber der zuständigen Dienststelle nach. Des Weiteren weist der Planungsbegünstigte der zuständigen Dienststelle nach, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist.

#### 6. Verfahrensablauf

##### a) Städtebaulicher Vertrag über Rahmenbedingungen

Am Anfang des Verfahrens sollte mit dem Planungsbegünstigten ein Vertrag über die Rahmenbedingungen abgeschlossen werden. In dem Vertrag erklärt sich der Planungsbegünstigte zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen bis zur Grenze der Verhältnismäßigkeit bereit. Der Vertrag enthält für die Planungskosten und Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen keine abschließenden Werte, sondern eine Auflistung der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Kostenarten. Die Vertragsunterzeichnung dieses Vertrages sollte vor dem Aufstellungsbeschluss erfolgt sein.

##### b) Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag/Erschließungsvertrag

Während des Planverfahrens werden die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen und die Planungskosten konkretisiert. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag und/oder Erschließungsvertrag mit den Planungsbegünstigten geregelt. Der städtebauliche Vertrag/Durchführungsvertrag enthält eine Auflistung der Kosten bzw. Maßnahmen die nach Punkt 3 dieser Regelung übertragen werden sollen. Es wird empfohlen, dass der städtebauliche Vertrag/ Durchführungsvertrag und/oder Erschließungsvertrag vor der öffentlichen Auslegung unterzeichnet wird, aber spätestens vor der Zustimmung der Bezirksversammlung bzw. des zuständigen Ausschusses.

#### 7. Vertragliche Regelungen

Die für das Planverfahren zuständige Stelle klärt in Abstimmung mit den betroffenen Stellen die vertragliche Form der Verpflichtungserklärungen. In der Regel werden

dies städtebauliche Verträge und Erschließungs- bzw. Durchführungsverträge sein. Sofern in den städtebaulichen Verträgen, Durchführungsverträgen und/oder Erschließungsverträgen die Verpflichtung zur Übertragung von Grundstücken enthalten ist, bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung. Je nach Einzelfall können auch notarielle Grundstücksverträge erforderlich sein.

Die für das Planverfahren zuständige Stelle entwirft die Verträge und stimmt die inhaltlichen Regelungen mit den betroffenen Stellen und dem Planungsbegünstigten ab. Die für das Planverfahren zuständige Stelle koordiniert die Abstimmung.

### Anlage

Muster städtebaulicher Vertrag über Rahmenvereinbarungen

Hinweis: die *kursiv* und grau hinterlegten Abschnitte sind optional

**-MUSTER-**

## **Städtebaulicher Vertrag über Rahmenvereinbarungen zur Kostenbeteiligung**

Vereinbarung im Rahmen der Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung zur Zusammenarbeit und zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten und Kosten der Maßnahmen zwischen

Freie und Hansestadt Hamburg

*(Name und Adresse Bezirk)*

..

..

nachstehend Bezirksamt genannt

und

*(Name und Adresse Investor/Grundstückseigner)*

..

..

..

nachstehend *Investor/Grundstückseigner* genannt.

## § 1 Vorbemerkung

- (1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung einer Fläche (Ort des Vorhabens). Der Investor/Grundstückseigner beabsichtigt, (Art des Vorhabens) zu entwickeln. Diese Nutzungsabsicht wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt, die Fläche des Vorhabens „Vorhabenfläche“.
- (2) Das Bezirksamt beabsichtigt, für die Fläche das erforderliche Planungsrecht durch einen Bebauungsplan *oder Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr.2 oder Nr.3* mit der vorgesehenen Bezeichnung (Name Verfahren) zu schaffen. Der Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung (Name Bezirk) hat der Einleitung des Verfahrens im Grundsatz zugestimmt.
- (3) Bebauungsplangebiet und Vorhabenfläche sind in der Anlage ..., die Bestandteil des Vertrags ist, dargestellt. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (4) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird; § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Beiden Vertragspartnern ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die in Absatz 2 genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar. Ebenso bestehen keine Schadenersatzansprüche bei Abbruch des Verfahrens oder bei einem anderen Inhalt als dem erwarteten.
- (5) Dieser Vertrag regelt die Zusammenarbeit der Vertragsparteien und die Beteiligung des Investors/Grundstückseigners an der und der Kostentragung im Rahmen des Verfahrens und der Kostentragung der Maßnahmen zur Umsetzung.
- (6) Der Investor/Grundstückseigner hat die Regelung zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung (Anlage ...) zur Kenntnis genommen und ist damit einverstanden, dass offene Fragen der Planung und Finanzierung nach den dort beschriebenen Grundsätzen behandelt werden. Der Investor/Grundstückseigner ist in Anerkennung dieser Grundsätze bereit, entsprechende Lasten (Kosten) zu übernehmen.

## § 2 Zusammenarbeit

- (1) Investor/Grundstückseigner und Bezirksamt verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet in jedem Falle die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind, sowie die erforderliche Koordi-

nation und Abstimmung während der Planung. Zu diesem Zweck werden folgende Ansprechpartner benannt:

Projektbeauftragter von Seiten des Bezirksamts ist:

(Name Sachbearbeiter)

Ansprechpartner von Seiten des Investor/Grundstückseigner ist:

(evtl. Name des Planungsbüros und Mitarbeiter)

- (2) *Bis zur Zustimmung der Bezirksversammlung zum Bebauungsplanentwurf unterrichtet der Investor/Grundstückseigner oder das Planungsbüro den Ansprechpartner (gemäß § 2 Absatz 1) des Bezirksamtes sobald wichtige Erkenntnisse oder Tatsachen eingetreten sind, die sich auf das Bebauungsplanverfahren auswirken können. Während des Verfahrens sind Unterlagen, die für die Beteiligung der Bürger, der politischen Gremien und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange vorgesehen sind, mit dem Bezirksamt abzustimmen.*
- (3) Das Bezirksamt wird im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken um das Verfahren zügig abzuwickeln.
- (4) *Der Vorhabenträger weist dem Bezirk nach, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist. Des Weiteren weist der Vorhabenträger nach, dass er die Verfügungsbefugnis über die Vorhabenfläche hat. Anm.: Hier kann ergänzt werden welche Nachweise der Vorhabenträger beizubringen hat und zu welchem Zeitpunkt.*

### **§ 3 Ausarbeitung der Planung**

- (1) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt dem Bezirksamt. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die gemeindliche Planungshoheit aufgrund der Ausarbeitung der Planung durch den Investor/Grundstückseigner nicht eingeschränkt wird. Insbesondere obliegen dem Bezirksamt die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB und die sonstigen hoheitlichen Verfahrensschritte.
- (2) Der Investor/Grundstückseigner übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben des Bezirks (Name Bezirk) die anfallenden Planungs- und Gutachterkosten. Für diesen Zweck beauftragt der Investor/Grundstückseigner ein Stadtplanungsbüro und die entsprechenden Gutachter.
- (3) Die Beauftragung eines geeigneten, d.h. erfahrenen bzw. mit den rechtlichen und organisatorischen Gegebenheiten der Freien und Hansestadt Hamburg vertrauten Stadtplanungsbüros wird mit dem Bezirksamt abgestimmt.

### **§ 4 Kostentragung**

- (1) Herstellungskosten, Folgekosten, Bindungen  
Voraussichtlich werden gemäß den Regelungen der Kostenbeteiligung folgende Vertragsinhalte zu Lasten des Investors/Grundstückseigners vereinbart:

1. Herstellungskosten (Bau- und Baunebenkosten) für
  - Erschließungsmaßnahmen,
  - Immissionsschutzanlagen, soweit diese von der FHH zu finanzieren wären,
  - Ver- und Entsorgungsanlagen,
  - öffentliche Grünflächen,
  - naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit eine Zuordnung zum Vorhaben erfolgt ist.
2. Herstellungskosten soziale Infrastruktur (Bau- und Baunebenkosten) für Gemeinbedarfseinrichtungen
3. Kostenrelevante Bindungen
  - Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen zum Erhalt von Denkmälern, soweit sie die generelle Verpflichtung zum Erhalt übersteigen.
  - Geförderter Wohnungsbau

...

...

## (2) Planungs- und Gutachterkosten

Nach derzeitigem Planungsstand wird der Investor/Grundstückseigner folgende Planungs- und Gutachterkosten an geeignete Ingenieurbüros in Auftrag geben bzw. folgende Konzepte erarbeiten und abstimmen:

- Aufträge i.V. mit der Erarbeitung des Planrechtes (ggf. genauere Auflistung z.B: die vollständige materielle Erstellung des Bebauungsplans, die Erarbeitung von Niederschriften, Arbeitskreisvorlagen, Abwägungsvorschlägen sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)
- Funktionsplan
- Freiflächenkonzept
- Entwässerungskonzept
- verkehrliche Stellungnahme / Verkehrsplanung
- verkehrslärmtechnische Untersuchung
- Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Situation im Hinblick eines Verfahrens nach § 13a BauGB

...

...

- (3) Die Arten der Untersuchungen werden im Einleitungsgespräch mit den Fachdienststellen (Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange) festgelegt. Die fachlichen Inhalte der Aufträge an die externen Büros sind mit dem Projektbeauftragten des Bezirksamts und ggf. den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen. Im Verfahren können noch weitere Untersuchungen/Planungen hinzukommen.



### **§ 5 Hinweis auf den Städtebaulichen Vertrag**

- (1) Dem Investor/Grundstückseigner ist bekannt, dass im weiteren Verfahren der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages/Durchführungsvertrag zwischen dem Bezirk und dem Vorhabenträger erforderlich ist. Gegenstand dieses Vertrages wird insbesondere die Planung, Durchführung, und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen und die Folgekosten des Vorhabens sein. Während der Erarbeitung des Bebauungsplans – vor allem nach Durchführung des Arbeitskreises I – werden die Inhalte des Städtebaulichen Vertrages vom (Name Bezirk) erarbeitet und mit dem Investor/Grundstückseigner abgestimmt.
- (2) *Der städtebauliche Vertrag/Durchführungsvertrag wird spätestens vor der Zustimmung der Bezirksversammlung zum Verfahren unterzeichnet. Dieser Vertrag wird sämtliche Herstellungskosten, Folgekosten bzw. Bindungen enthalten.*

### **§ 6 Urheberrechte**

- (1) Das Bezirksamt darf die Leistungen des Investors/Grundstückseigners bzw. des von dem Investor/Grundstückseigner beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan auch vor ihrer Veröffentlichung ohne deren Mitwirkung und kostenfrei auf alle Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen wird das Bezirksamt den Investor/Grundstückseigner anhören.
- (2) Das Bezirksamt hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung. Hat das Bezirksamt die Leistungen nach Absatz 1 geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bezirksamts, das diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.
- (3) Dem Investor/Grundstückseigner ist das Hamburgische Transparenzgesetz (HmbTG) bekannt und stimmt einer Veröffentlichung im Rahmen des Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) zu. Dem Bezirksamt entstehen dadurch keine zusätzlichen Kosten. Die Leistungen und Dokumentationen sind entsprechend so vorzubereiten, dass keine persönlichen Belange berührt sind.
- (4) Dem Investor/Grundstückseigner ist bekannt, dass ihre Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme veröffentlicht werden soll. Mit der Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt gemäß § 10 Absatz 3 des Baugesetzbuchs entfällt der urheberrechtliche Schutz.

### **§ 7 Haftungsausschluss und Kündigung**

- (1) Bei Verzögerung oder Einstellung des Bebauungsplanverfahrens – aus welchem Grunde auch immer – verbleiben die entstandenen Kosten der Planung bei dem Investor/ Grundstückseigner; eine Erstattung der Planungs- Gutachter- und sonstigen Kosten oder Aufwendungen durch das Bezirksamt findet nicht statt. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan infolge einer Normenkontrollklage ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird. Der Investor/Grundstückseigner verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche; das Bezirksamt nimmt diesen Verzicht an.
- (2) Der Investor/Grundstückseigner kann den Vertrag mit Wirkung für die Zukunft kündigen, wenn sich im Laufe des Planverfahrens – z.B. aufgrund von Planänderungen - für ihn ergeben sollte, dass sich das Vorhaben voraussichtlich nicht wirtschaftlich realisieren lassen wird. Das Bezirksamt seinerseits ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Investor/Grundstückseigner seine sich nach §§ 3 und 4 ergebenden Pflichten nicht einhält oder der Investor/Grundstückseigner finanziell nicht oder nicht mehr in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Die entstandenen Kosten trägt der Investor/Grundstückseigner unverändert und ungeachtet des Zeitpunktes der Rechnungsstellung.

### **§ 8 Schlussbestimmungen, Rechtsnachfolge**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (3) *Der Investor/Grundstückseigentümer verpflichtet sich, dem Bezirk (Name) einen etwaigen Rechtsnachfolger anzuzeigen. Der Investor/Grundstückseigentümer verpflichtet sich die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger weiterzugeben.*
- (4) *Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Hamburg.*

Anlage 1 Regelungen zur Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung (Stand 22.05.2014)

Hamburg, den .....

Hamburg, den .....

*Name*  
*Investor/ Grundstückseigner*

Freie und Hansestadt Hamburg  
*(Name Bezirk)*

.....

.....  
(Unterschrift)

.....  
(Unterschrift)

Anlagen