Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses beschließt der Rat, dass künftig Folgekostenvereinbarungen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB gegenüber den Planungsbegünstigten zu veranlassen sind. Diese Grundsatzentscheidung betrifft sämtliche städtebauliche Maßnahmen, so auch die Neuaufstellung verbindlicher Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen. Die Folgekosten sind bedarfsgerecht zu ermitteln.

Die Folgekostenvereinbarung ermöglicht eine liegenschaftliche Partizipation und trägt dazu bei, die steuerbeitragenden Einwohner der Gemeinde nicht zu belasten.

Jeder betroffene Grundstückseigentümer hat diese Vorgehensweise anzuerkennen. Zur Sicherstellung der Einwilligung hinsichtlich des Abschlusses einer Folgekostenvereinbarung soll der Gemeinde im Falle der vorgesehenen Fassung eines Aufstellungsbeschlusses bereits eine schriftliche Einwilligung aller Eigentümer innerhalb des Geltungsbereiches vorgelegt werden. Spätestens jedoch vor Beschlussfassung über die Durchführung einer Öffentlichkeitbeteiligung (§ 3 Abs. 1 oder 2 BauGB) und/oder Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 oder 2 BauGB) sind diese Einwilligungen der Gemeinde schriftlich zu übergeben.

Sofern der/die Grundstückseigentümer prinzipiell mit der Tragung von Folgekosten und dem Abschluss einer Folgekostenvereinbarung nicht einverstanden ist/sind, wird von einer Entwicklung des Gebietes bzw. einer Fortführung der städtebaulichen Maßnahme abgesehen.

Ausnahmen:

Ausgenommen vom Abschluss einer Folgekostenvereinbarung sind sämtliche städtebauliche Maßnahmen, für die eine Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits durchgeführt worden ist und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ohne gravierende Änderungen (im Zusammenhang mit der Verursachung von Folgekosten) ansteht.

Weiterhin sind die in Durchführung befindlichen Bauleitplanverfahren Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ sowie Odendorf Od 15 „Robert-Koch-Straße“, 2. Änderung, ausgenommen, da diese Planverfahren inhaltlich und gutachterlich fortgeschritten sind. Im Übrigen erfolgten in der Vergangenheit hierzu in Vorgesprächen mit den Projektträgern keine Informationen zu ggfls. vorgesehenen Folgekostenregelungen. Vorausgesetzt wird aus Gründen der Gleichbehandlung, dass diese Verfahren von den Projektentwicklern fortwährend vorangebracht werden mit dem Ziel der Durchführung einer Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und/oder Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb von zwei Jahren.

Klarstellende Anmerkungen:

§ 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinden zur Aufstellung von Bebauungsplänen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Wann diese Anforderlichkeit allerdings gegeben ist, lässt sich nur eingeschränkt überprüfen: sie hängt wesentlich von den von der Gemeinde selbst entwickelten Vorstellungen über die Bauleitplanung sowie von künftigen Entwicklungen ab.

Die Gemeinde verpflichtet sich im Hinblick auf die vorgenannte Grundsatzentscheidung keinesfalls wegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB weder gegenüber privaten Dritten noch gegenüber anderen Gebietskörperschaften zur Aufstellung oder Nichtaufstellung eines Bauleitplanverfahrens und städtebaulichen Satzungen.

Die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches bleiben unberührt. So bleiben auch die gesetzlichen und mittelbaren Pflichten unverändert, wonach eine Planungspflicht besteht, wenn städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten sind.“