

**Beratung und Beschlussempfehlung über die Einführung einer „Infrastrukturabgabe“  
im Zuge von Folgekostenverträgen**

<b>Beratungsablauf:</b>		
08.06.2023	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität	Vorbereitung
22.09.2023	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
29.06.2023	Rat der Gemeinde Jade	Entscheidung

Im Zuge verschiedener Diskussionen wurde dargestellt, dass die Schaffung oder auch Sicherstellung von gemeindlichen Angeboten der Daseinsvorsorge oder auch des sozialen Lebens die finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde vielfach übersteigen. Deutlich wird dies derzeit an der Diskussion zur Umsetzung des bundesgesetzlich geschaffenen Anspruches auf Ganztagsbetreuung von Schulkindern ab 2026. Der Umfang der notwendigen Angebote wird sehr deutlich von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. In den Ortschaften Jaderberg und Schweiburg wurden und werden zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen. Dies geschieht aktuell überwiegend auf der Grundlage von städtebaulichen und Erschließungsverträgen durch private Investoren.

Als Folge aus der (gewünschten) Bevölkerungsentwicklung ergeben sich Anforderungen an die Gemeinde, soziale Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze usw. mit einer gewissen Kapazität vorzuhalten. Die Höhe der Kapazität wird dabei u.U. von der zusätzlichen Bebauung durch private Investoren geprägt. Die Kosten für diese Einrichtungen fallen derzeit vollumfänglich der Gemeinde, und damit dem Steuerzahler, zur Last.

Aus dieser Überlegung heraus wurde die Anforderung der Politik entwickelt, ob es Möglichkeiten gibt, die privaten Investoren an diesen Kosten zu beteiligen. Zudem ist die Anregung vorgetragen worden, ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde aufzustellen, um Entwicklungen frühzeitig zu steuern.

**Es bedarf einer Grundsatzentscheidung des Rates der Gemeinde, ob und ggfs. unter welchen Bedingungen Vorhabenträger zukünftig an den Kosten zu beteiligen sind. Nach einer möglichen Grundsatzentscheidung müsste dann beim Abschluss der einzelnen Folgekostenverträge geprüft werden, ob und in welchem Umfang eine Kostenbeteiligung zulässig ist.** Es wird also derzeit nicht über die konkrete Beteiligung eines bestimmten Erschließungsträgers bei einem konkreten Bebauungsplan beraten und entschieden.

Für einen ersten Überblick wurde der Niedersächsische Städte- und Gemeindebund beteiligt, der grundsätzliche Erklärungen erteilt hat, aber ausdrücklich die Hinzuziehung von Fachanwälten bei der konkreten Umsetzung empfohlen hat.

Die Erhebung von öffentlich-rechtlichen Steuern oder Gebühren nach dem NKAG ist für die diskutierten Sachverhalte nicht möglich, die Erhebung von Beiträgen wäre in der Praxis nur in theoretisch denkbaren Situationen möglich.

**Grundsätzlich vorstellbar wäre die Vereinbarung der Kostenübernahme der o.a. Kosten im Zuge von Folgekostenverträgen gem. § 11 BauGB.** Da an den Abschluss von rechtssicheren Folgekostenverträgen inzwischen insbesondere als Ausfluss vorliegender Rechtsprechung verschiedentlich formulierte Anforderungen gestellt werden, müssen diese Anforderungen berücksichtigt und erfüllt werden.

Das Nichterfüllen dieser Anforderungen kann im Zweifelsfall zur Nichtigkeit des abgeschlossenen Vertrages führen und damit Rückzahlungsansprüche des Vertragspartners nach sich ziehen. Da durch Folgekostenregelung die Schaffung von sozialen Einrichtungen dem Investor auferlegt werden soll, handelt es sich im Regelfall um hohe Beträge. Nichtigkeit bedeutet Unwirksamkeit von Beginn an und kann auch im Nachhinein erreicht werden. Daher besteht die Gefahr, dass auch wirtschaftliche Überlegungen eine nicht unbedeutende Rolle spielen könnten. Angesichts der Vielschichtigkeit der Anforderungen und des hohen, gerichtlich nachprüfbaren Prognosepotentials müssen entsprechende Verträge verwaltungsseitig wie auch politisch sehr gut vorbereitet werden und anschließend dementsprechend gehandelt werden.

Sofern der Gemeinderat **in Kenntnis der v.g. Risiken** zukünftig die Einbeziehung der dargestellten Folgekosten beschließen sollte, sind die folgenden Voraussetzungen zu berücksichtigen (Kurzfassung):

Es ist VOR dem Abschluss eines Folgekostenvertrages durch ein vom Rat der Gemeinde Jade zu beschließendes, transparentes und kontrollierbares Konzept die Kausalität und die Höhe der Kosten zu beschließen. Dieses Konzept muss mindestens enthalten:

- ⇒ Prognose der Bevölkerungsentwicklung
- ⇒ Festlegung der zu entwickelnden Wohnbauflächen
- ⇒ Prognose des Bedarfs an Folgeeinrichtungen und ihrer Kosten sowie
- ⇒ Eine Darstellung des Berechnungsmodus für die Folgekosten

Die Erstellung des Konzepts unterliegt nachprüfbar Prognoseentscheidungen und stellt eine Handlungsvorgabe für die weitere Entwicklung des Gebietes in Bezug auf die kommunalen Einrichtungen dar. Die Gemeinde geht also eine gewisse Selbstbindung ein. Fehlt ein Konzept oder sind die Folgekosten nicht schlüssig begründet, wäre die Folgekostenvereinbarung als unzulässige „Zuzugsabgabe“ anzusehen.

**In dem Konzept ist also darzustellen, dass genau das z.Zt. betrachtete Wohngebiet zu einem zusätzlichen Bedarf in einer festzulegenden, finanziellen Höhe führt (Ursächlichkeit). In der Praxis dürfte dieser Zusammenhang zu besonderen Herausforderungen führen, sobald mehrere Planverfahren in einem zeitlichen und / oder räumlichen Zusammenhang stehen, die Planverfahren nur zu teilweisem Mehrbedarf in den Einrichtungen führen oder in gleichen Einzugsbereichen unterschiedliche Planverfahren mit zeitlicher Verzögerung durchgeführt werden.**

Da das Konzept vor dem Abschluss des Folgekostenvertrages vom Gemeinderat zu beschließen ist und dieser wiederum vor einem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss, tritt eine weitere zeitliche Komponente in die Dauer eines Bebauungsplanverfahrens.

Der Abschluss von Folgekostenverträgen für Infrastrukturmaßnahmen ist dem Grunde nach möglich, sobald ein transparentes und kontrollierbares Konzept rechtzeitig vom Rat der Gemeinde Jade beschlossen wurde und die Gemeinde sich an die Umsetzung dieses Konzeptes hält.

### **Beschlussformulierung:**

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, vor dem Abschluss von Folgekostenverträgen gem. § 11 BauGB durch Erstellung eines Konzeptes zu beschließen, ob und in welcher Höhe die Vertragspartner zur Beteiligung an den Folgekosten für soziale Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten, Grundschulen, Spielplätze herangezogen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, vor jedem Bebauungsplanverfahren frühzeitig eine Kurzbeurteilung abzugeben, auf dessen Grundlage der Rat der Gemeinde die Erstellung von konkreten und transparenten Folgekostenkonzepten beschließen kann.