

Konzept über die Berechnung von Infrastrukturfolgekosten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)



Vorbemerkung

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 07.07.2022 die Gemeindeverwaltung beauftragt ein Konzept über die Berechnung von Infrastrukturfolgekosten im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu erstellen. Das Konzept bedarf des Beschlusses des Rates der Gemeinde Winsen (Aller). Dieses Konzept ist dabei zukünftig auf alle Bebauungsplanverfahren (oder sonstige Satzungen) anzuwenden.

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Dieses Konzept stellt die Grundlage dar, um anfallende Kosten für Infrastruktureinrichtungen, die sich aus der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ergeben, auf den/die Planungsbegünstigten zu übertragen. Hierbei wird ausschließlich der Bedarf an Betreuungsplätzen im Krippen- und Kindergartenbereich ermittelt und deren Kosten übertragen, die unmittelbar Voraussetzung oder Folge des Vorhabens bzw. der Neuplanung sind.

Aus der Rechtsprechung ergeben sich allgemeine Anforderungen, die zwingend zu beachten sind:

- Angemessenheitsgebot: Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.
- Koppelungsverbot: Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn dieser auch ohne die einen Anspruch auf die Gegenleistung hat.
- Formerfordernis: Der Vertrag über die Abrechnung der Infrastrukturfolgekosten bedarf der Schriftform.
- Nachweispflicht: Die Gemeinde hat den zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Einrichtungen nachzuweisen. Die Gemeinde hat transparent, nachvollziehbar und kontrollierbar zu belegen, dass die von ihr in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu beschließenden und in realistischerweise verwirklichungsfähigen Bebauungspläne (oder sonstige Satzungen) einen weiteren Bedarf an öffentlichen Einrichtungen hervorrufen.

Der Inhalt dieses Infrastrukturkostenkonzeptes greift dabei die oben aufgeführten Anforderungen auf, nach denen ein rechtmäßiges Gesamtkonzept zur Folgekostenabrechnung weitere Angaben erfordert:

- eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Abschnitt 2)

- die Darstellung des Bedarfsschlüssels (Abschnitt 3)
- die Prognose des Bedarfs an Folgeeinrichtungen (Abschnitt 4)
- die Ermittlung der Kosten für Folgekosteneinrichtungen (Abschnitt 5)

2. Bevölkerungsentwicklung und –prognose

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist eine Gemeinde im westlichen Bereich des Landkreises Celle in Niedersachsen. Die Gemeinde liegt am Südrand der Lüneburger Heide, am Ufer der Aller. Bei der Gemeinde Winsen (Aller) handelt es sich um eine Zuzugsgemeinde, die entgegen dem üblichen Trend der ländlich geprägten Gemeinden einen kontinuierlichen Zuzug neuer Einwohner*innen vorweisen kann. Lediglich zum Stichtag des 31.12.2021 ist eine marginale Rückzugsquote erkennbar. Unter Berücksichtigung des Neubaugebietes Südwinsen „An der Trift“, wo bereits eine gute Bautätigkeit herrscht und so mit weiteren Hauptwohnsitzen zu rechnen ist, sollte es sich hierbei um einen einmaligen Rückgang der Einwohnerzahl handeln. Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde Winsen (Aller) stetig neue Baugebiete und Wohnprojekte voranzubetrieben, die wiederum mit weiteren Einwohnern*innen verbunden sind. Die untenstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Winsen (Aller), sowie die Anzahl der Kinder unter 3 Jahren und der Kinder von über 3 Jahren bis unter 6 Jahren.

Jahr	Bevölkerung am		Zuwachs	Kinder unter 3 Jahre	Kinder über 3 Jahre bis unter 6 Jahre	Kinder bis 6 Jahre insgesamt	Zuwachs
	1.1.	31.12.					
2015		12.639		317	325	642	
2016	12.639	12.701	+ 62 (0,49 %)	326	318	644	+ 2 (0,31 %)
2017	12.701	12.764	+ 63 (0,49 %)	326	328	654	+ 10 (1,55 %)
2018	12.764	12.832	+ 68 (0,53 %)	325	333	658	+ 4 (0,61 %)
2019	12.832	12.869	+ 37 (0,29 %)	316	363	679	+ 21 (3,19 %)
2020	12.869	13.011	+ 42 (0,33 %)	326	358	684	+ 5 (0,73 %)
2021	13.011	12.993	- 18 (- 0,14 %)	333	351	684	-

Die oben aufgeführten Bevölkerungszahlen zeigen deutlich, dass die Gemeinde Winsen (Aller) im Durchschnitt einen jährlichen Bevölkerungszuwachs vorweisen kann. Der durchschnittliche Bevölkerungszuwachs der letzten sechs Jahre liegt bei 0,33 % pro Jahr. Geht man von diesem Durchschnittswert aus, könnte sich die Anzahl der Bevölkerung in den nächsten sechs Jahren wie folgt verändern:

Stichtag	Bevölkerungszahl
31.12.2022	13.036
31.12.2023	13.079
31.12.2024	13.122
31.12.2025	13.165
31.12.2026	13.209
31.12.2027	13.252

Auch bei der Anzahl der unter sechsjährigen Kinder ist ein stetiger Zuwachs in den letzten sechs Jahren erkennbar. Der durchschnittliche jährliche Zuwachs liegt bei 1,07 %. Geht man von diesem Wert aus, könnte sich die Anzahl der Kinder in den nächsten Jahren wie folgt verändern.

Stichtag	Kinderanzahl
31.12.2022	691
31.12.2023	699
31.12.2024	706
31.12.2025	714
31.12.2026	721
31.12.2027	729

Bei den hier ermittelten Werten handelt es sich lediglich um Schätzungen aufgrund der vorliegenden Bevölkerungszahlen vom 31.12.2015 bis zum 31.12.2021. Zu Bedenken hierbei ist, dass in diesem Zeitraum keine Neubaugebiete ausgewiesen und vermarktet wurden. Die Zahlen werden aufgrund der derzeit laufenden Planungen wie das Baugebiet westlich des Waller Kreisels, Ostenholzer Straße, Wohnanlage im Zentrum und die Neubaugebiete in Wolthausen und Walle wahrscheinlich von den tatsächlichen Bevölkerungszahlen abweichen, sodass zum jetzigen Zeitpunkt mit einem größeren Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist.

3. Darstellung des Bedarfsschlüssels

Neben der bereits dargestellten Bevölkerungsentwicklung nebst Bevölkerungsprognose ist für die Berechnung der Infrastrukturfolgekosten ein Bedarfsschlüssel zu ermitteln. Dieser hat auf Erfahrungswerten innerhalb des Gemeindegebietes zu beruhen. Zu diesem Zweck wurden die letzten beiden Neubaugebiete Winsen (Aller) „Hinteres Sandfeld“ (Gebiet 1) und Südwinsen „Oldauer Straße“ (Gebiet 2) dahingehend überprüft wie sich die Einwohneranzahl pro Wohneinheit aufschlüsselt. Hierbei wurde zwischen Einwohnern*innen über 6 Jahre, Einwohner*innen unter 3 Jahren und Einwohner*innen über 3 Jahre bis unter 6 Jahre unterschieden.

Die Auswertung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Gebiet	Untersuchte Wohneinheiten	Einwohner Ü6	Einwohner U3	Einwohner Ü3-U6
Gebiet 1	153	486	16	25
Gebiet 2	176	431	10	18

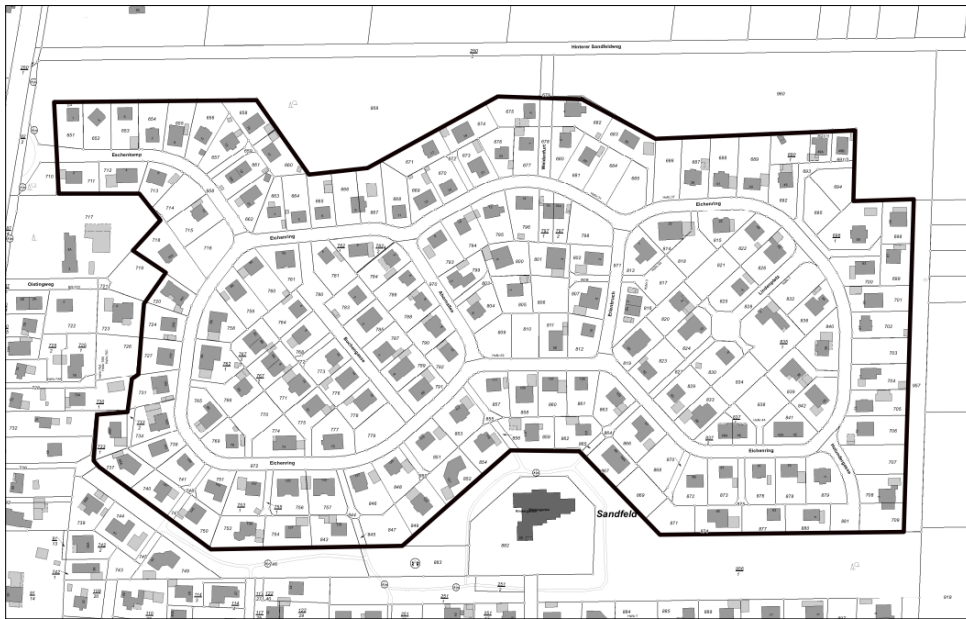
Stichtag der Untersuchung: 01.07.2022

Die durchschnittliche Einwohnerzahl in allen Altersklassen pro Wohneinheit liegt in diesen beiden Neubaugebieten bei 3,03.

Der Gesamtanteil der betreuungspflichtigen Kinder je Wohneinheit liegt im Gebiet 1 bei 0,28 und im Gebiet 2 bei 0,16. Hieraus ergibt sich ein pauschaler Erfahrungswert von 0,22 Kindern je Wohneinheit für die Gemeinde Winsen (Aller), der bei der Ausweisung von neuem

Wohnbauland als Anhaltspunkt für die Berechnung der Infrastrukturfolgekosten genutzt werden kann.

Im Rahmen der Abrechnung von Infrastrukturfolgekosten wird die Gemeinde Winsen (Aller) aus diesem Grund mit diesem errechneten Pauschalwert arbeiten. Je Wohneinheit ist also davon auszugehen, dass 0,22 neue betreuungspflichtige Kinder in die Gemeinde Winsen (Aller) ziehen werden, für die die Gemeinde Winsen (Aller) entsprechende Betreuungsangebote bereitstellen muss.



Gebiet 1



Gebiet 2

4. Prognose des Bedarfs an Folgeeinrichtungen

Seitens der Gemeindeverwaltung wird regelmäßig eine Kindergartenplatzprognose erarbeitet, welche den politischen Gremien der Gemeinde Winsen (Aller) zur Verfügung gestellt wird. Die aktuelle Prognose aus dem Jahr 2022 kommt zu dem Ergebnis, dass die derzeit angebotenen Betreuungsplätze dem errechneten Bedarf in den nächsten Jahren nicht Stand halten können. Aus diesem Grund ist dieses Konzept zur Abrechnung von Infrastrukturfolgekosten auf alle Bauleitplanverfahren anzuwenden, die das Ziel zur Ausweisung von Wohnbauland haben. Sollte die Gemeindeverwaltung im späteren Verlauf feststellen, dass ein weiterer Bedarf durch die vorhandene Infrastruktur gedeckt werden kann, so ist die Abrechnung von Infrastrukturfolgekosten rechtlich unzulässig, da der Gemeinde Winsen (Aller) tatsächlich keine Folgekosten entstehen werden.

5. Ermittlung der Kosten für Folgekosteneinrichtungen

Die investiven Kosten eines Krippen- bzw. Kindergartenplatzes ergeben sich aus einer Auswertung der in der Gemeinde Winsen (Aller) neu errichteten, gemeindlichen Einrichtungen. In diesem Fall hat der Fachdienst Baumanagement die angefallenen Investitionskosten pro Baumaßnahme ermittelt. Zuschüsse Dritter, soweit sie den Aufwand der Gemeinde Winsen (Aller) reduzierten, wurden in voller Höhe auf die Baukosten angerechnet.

Ausführung Jahr	Projekt	Anzahl der Gruppen				Anzahl der Plätze				Investitionen			
		Krippe	Kiga	Hort	gesamt	Krippe	Kiga	Hort	gesamt	Baukosten brutto	Zuschüsse	Kosten der Maßnahme	Baukosten/Gruppe brutto
2011/2013	Neubau KIGA Kleines Neues Land	1	3		4	15	75	90	2.277.510 €		2.277.510 €	569.378 €	
2012/2013	An- und Umbau Spielkreis Walle		1		1	5	15	20	304.419 €	151.000 €	153.419 €	153.419 €	
2013/2014	Anbau einer Krippe an den KIGA Allerstraße	1			1	15		15	336.186 €	0 €	336.186 €	336.186 €	
2014/2015	Umbau und Erweiterung KIGA Südwinsen	2	1		3	30	25	55	940.551 €	115.500 €	825.051 €	275.017 €	
2020/2021	An- und Umbau KIGA Meißendorf	1	1		2			0	340.833 €	0 €	340.833 €	170.417 €	
Baukosten/Gruppe im Durchschnitt:												300.883 €	
Baukosten/Gruppe im Durchschnitt gerundet:												300.000 €	

Für die oben aufgeführten Baumaßnahmen wurden gerundete Brutto-Investitionskosten von 300.000,- € pro Gruppe ermittelt. Der Ansatz des Grundstückswertes wurde dabei aus rechtlichen Gründen nicht mit berücksichtigt.

Aus diesen ermittelten Baukosten abgeleitet, entstehen für Krippen- und Kindergartenkinder die folgenden Kostenanteile je Kind bzw. Platz:

- a) Für 1- und 2-jährige Krippenkinder (U3-Kinder):
300.000,- €/Gruppe dividiert durch 15 Plätze/Gruppe
= 20.000,- €/U3-Kind
- b) Für 3- bis 5-jährige Kindergartenkinder (Ü3-Kinder):
163.000,- €/Gruppe dividiert durch 25 Plätze/Gruppe
= 12.000,- €/Ü3-Kind

Aus den hier ermittelten Werten wurde ebenfalls ein Durchschnittswert der anfallenden Investitionskosten je betreuungspflichtigem Kind ermittelt. Die anfallenden Investitionskosten liegen demnach bei **16.000 €/betreuungspflichtigem Kind**.

6. Kostenmodelle der Gemeinde Winsen (Aller)

Die Überprüfung der gemeindlichen Infrastruktur hat gezeigt, dass die Gemeinde Winsen (Aller) über keine Kapazitäten für die Betreuung weiterer betreuungspflichtiger Kinder im Alter bis 6 Jahren verfügt. Antragsteller*innen, die einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens einreichen, der das Ziel zur Ausweisung weiteren Baulands hat, haben sich zukünftig anteilig an der Deckung der Infrastrukturfolgekosten zu beteiligen und hierzu vertraglich zu verpflichten. Neben der Berechnung nach dem tatsächlichem Bedarf wird auch die Möglichkeit der Ablöse der Folgekosten ermöglicht. Hierdurch hat der Investor/die Investorin vorab Klarheit über die anfallenden Kosten und kann somit die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens kalkulieren. Die Gemeinde Winsen (Aller) bietet hierbei verschiedene Zahlungsmodelle an, die untenstehend erläutert werden.

Die Berechnung der Infrastrukturkosten erfolgt dabei wie folgt:

1) Berechnung nach tatsächlichem Bedarf:

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die das Ziel zur Ausweisung von neuem Wohnbauland haben, können zum einen nach dem tatsächlich entstehenden Bedarf abgerechnet werden. Die Folgekosten werden hierbei im Zuge der Kaufvertragsabschlüsse nach und nach vom Investor/der Investorin abgeschöpft. Im Rahmen der Abschöpfung wird überprüft wie viele betreuungspflichtige Kinder in das neue Baugebiet Einzug halten werden.

Beispiel: In einem Neubaugebiet entstehen zehn neue Baugrundstücke. Alle Grundstücke wurden verkauft. Die Investorin hat sich gegen eine Ablöse entschieden und fordert die Berechnung nach dem tatsächlichem Bedarf. Drei der zehn Erwerber/innen haben ein Kind im betreuungspflichtigem Alter. Die Berechnung der Folgekosten erfolgt nach dem tatsächlichem Bedarf.

$$3 \times 16.000 \text{ €} = \underline{\underline{48.000,- \text{ €}}}$$

2) Berechnung nach zulässigen Wohneinheiten

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die eine Wohneinheit je Baugrundstück festsetzen, wird die Berechnung der Infrastrukturfolgekosten nach den zulässigen Wohneinheiten berechnet. In einem Neubaugebiet mit zehn zulässigen Wohneinheiten wäre demnach Folgendes zu berechnen:

$$10 \times (16.000 \text{ €} * 0,22 \text{ Kinder/WE}) = \underline{\underline{35.200,- \text{ €}}}$$

3) **Berechnung nach zulässiger Grundfläche**

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die keine konkrete Anzahl an zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück festsetzen, erfolgt die Berechnung der Infrastrukturfolgekosten je m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). In sogenannten Angebots-Bebauungsplänen ist es den Grundstückseigentümern überlassen, wie das Grundstück letztendlich bebaut werden soll. Die Gemeinde Winsen (Aller) kann dies durch besondere Festsetzungen im Bebauungsplan einschränken. Da im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung der Bedarf an Folgeeinrichtungen schwer zu bestimmen ist und der/die Investor*in im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung jedoch eine gewisse Kostensicherheit benötigt, wird die Gemeinde Winsen (Aller) einen Ablösebetrag je m² zulässiger Grundfläche anbieten. Der Ablösebetrag je m² zulässiger Grundfläche wird dabei pauschal auf 20,00 €/m² zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Berechnung des Folgekostenbetrages erfolgt nach der zulässigen Grundfläche, da bei der Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung die gesetzlich geforderte Kausalität zu den Folgekostenbeiträgen eher gegeben ist. Investoren*innen eines Baugebietes, in denen eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke zulässig ist haben sich demnach mehr an den Folgekosten zu beteiligen als Investoren*innen, die in ein Neubaugebiet mit einer geringeren Ausnutzung der Grundstücke investieren. In einem Neubaugebiet mit einer Nettobaulandfläche von 50.000 m² (Gesamtfläche abzüglich Straßenverkehrsflächen und Grünflächen) und einer zulässigen Grundfläche von 0,3 wäre demnach folgendes zu berechnen:

$$50.000 \text{ m}^2 \times 0,3 \times 20,00 \text{ €} = \underline{\underline{300.000,- \text{ €}}}$$

4) **Berechnung nach zulässiger Grundfläche bei der Änderung von Bebauungsplänen**

Bei der Änderung von Bebauungsplänen, die das Ziel zur Erweiterung der bestehenden Baurechte haben, ist eine Berechnung im Einzelfall vorzunehmen. Hier darf lediglich das neu geschaffene Baurecht im Rahmen der Folgekostenberechnung bewertet und berechnet werden. In diesem Fall greift das gesetzliche Koppelungsverbot. Der/Die Antragsteller*in ist bereits im Besitz eines Baugrundstücks, welches bereits bebaut werden kann. Für diese bestehenden Baurechte ist es unzulässig eine zu erbringende Leistung (Folgekosten) zu vereinbaren, da bereits ein gesetzlicher Anspruch auf die Gegenleistung (Baugenehmigung) besteht. In diesen Fällen wird dem/der Antragsteller*in ein Ablösebetrag der Differenzgrundfläche von 20,00 €/m² angeboten.

Wird eine Grundfläche in einem Bebauungsplan von 0,2 auf 0,4 zur besseren Ausnutzung des Grundstückes erhöht, so ist bei einem 1.000 m² großen Grundstück folgende Berechnung aufzustellen:

$$1000 \text{ m}^2 \times (0,4 - 0,2) \times 20 \text{ €} = \underline{\underline{4.000,- \text{ €}}}$$

5) **Berechnung nach zulässiger Geschossfläche bei der Änderung von Bebauungsplänen**

Bei Bebauungsplanänderungen in denen die zulässige Geschossflächenzahl im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO erhöht wird, ist die Berechnung auf Grundlage der Differenzgeschossfläche durchzuführen. Auch in diesen Fällen gilt das gesetzliche Koppelungsverbot. Bei der Änderung einer festgesetzten Geschossfläche wird dem/der Antragsteller*in ein Ablösebetrag der Differenzgeschossfläche von 12,00 €/m² angeboten. Der Folgekostenbeitrag für eine erhöhte Geschossfläche fällt geringer aus, da die festgesetzte Geschossfläche in der Regel doppelt so hoch ist als die festgesetzte Grundfläche. Bei einem Ablösebetrag von 20,00 €/m² Differenzgeschossfläche würden unverhältnismäßige Ablösebeträge entstehen, sodass hier ein Wert von 12,00€/m² Differenzgeschossfläche als verhältnismäßig erscheint. Wird eine Geschossfläche in einem Bebauungsplan von 0,3 auf 0,6 zur besseren Ausnutzung des Grundstückes erhöht, so ist bei einem 1.000 m² großen Grundstück folgende Berechnung aufzustellen:

$$1000 \text{ m}^2 \times (0,6 - 0,3) \times 12 \text{ €} = \underline{\underline{3.600,- \text{ €}}}$$

Sollten in einem Bebauungsplanverfahren mehrere oben aufgeführte Voraussetzungen erfüllt sein, hat die Gemeinde Winsen (Aller) nach pflichtgemäßen Ermessen die Art der Berechnung der Folgekostenbeiträge zu wählen.

7. Abrechnung und Fälligkeit der Folgekostenbeiträge

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat mit Beschluss dieses Konzeptes entschieden, dass zukünftige Bebauungsplanverfahren nur unter der Voraussetzung der Akzeptanz dieses Konzeptes durch den/die Antragsteller*in durchgeführt werden. Der/Die Antragstellerin*in haben sich in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Übernahme der nach diesem Konzept anfallenden Folgekostenbeiträge zu verpflichten. In Hinblick auf das gesetzliche Koppelungsverbot ist der städtebauliche Vertrag spätestens vor Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB durch den/die Antragsteller*in zu unterzeichnen.

Die Fälligkeit der Folgekostenbeiträge wird mit den Antragstellern*innen im Einzelfall festgelegt. Bei der Ausweisung eines Neubaugebietes ist es allgemein üblich die Folgekosten nach prozentuellem Verkauf der Baugrundstücke abzuschöpfen. Bei Grundstückseigentümer*innen, die gleichzeitig auch einen Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens stellen, ist die Abschöpfung des Ablösebetrages mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes vorzunehmen. Da hier mehrere Fallkonstruktionen existieren, ist der Zeitpunkt der Fälligkeit im Einzelfall durch die Gemeindeverwaltung festzulegen.

8. Anwendung des Konzeptes über die Abrechnung von Infrastrukturfolgekosten

Mit Beschluss dieses Konzeptes durch den Rat der Gemeinde Winsen (Aller) wird die Gemeindeverwaltung bei allen zukünftigen Bauleitplanverfahren, die das Ziel zur Wohnbaulandausweisung haben, dieses Infrastrukturfolgekostenkonzept anwenden. Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Winsen (Aller) vom 07.07.2022 wird dieses Konzept auch bei bereits laufenden Bauleitplanverfahren angewendet.

Winsen (Aller), 14.10.2022

Gemeinde Winsen (Aller)
Der Bürgermeister

(Siegel) gez. Dirk Oelmann

Dirk Oelmann