



Beschlussvorlage Nr.:	164/2022	Datum:	26.09.2022
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2	Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3	Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	x Ausschuss für Bauwesen	06.10.2022
5	x Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	06.10.2022
6	x Hauptausschuss	25.10.2022
7	x Stadtvertretung	27.10.2022

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. i.V. Sindt	gez. Hansen	gez. i.V. Finkeldey	gez. Finkeldey
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1. TOP:

1. Zustimmung zur Arbeitsgrundlage für die Kostenbeteiligung Dritter an Infrastrukturkosten

Anlage: Arbeitsgrundlage

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Die Gemeinden können auf Grundlage der §§ 11 und 12 BauGB städtebauliche Verträge schließen, in denen die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge eines geplanten Vorhabens sind, geregelt wird.

Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme bezieht sich auf das kommunale Handlungsfeld, das die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes zum Gegenstand hat. Hierzu gehören städtebauliche Planungen (z.B. Bauleitplanung) oder auch die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Der Betrieb von Infrastruktureinrichtungen ist keine städtebauliche Maßnahme. Daher können Sanierungs-, Erhaltungs- oder Betriebskosten nach allgemeiner Auffassung nicht im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen werden.

Die vertragliche Kostenübernahme muss sich auf das beschränken, was vom Vorhaben als Folge ausgelöst wird oder Voraussetzung für seine Verwirklichung ist (Erfordernis der Ursächlichkeit). Dem ist nur Genüge getan, wenn die vereinbarten Beträge durch den Vertrag in bestimmter Höhe bestimmten Maßnahmen zugeordnet werden und ein eindeutiger zeitlicher Zusammenhang gegeben ist. Die Deckung eines Nachholbedarfs für bereits verwirklichte Planungen oder das Bilden eines finanziellen Polsters für nicht absehbare Planungen sind nicht zulässig. Städtebauliche Maßnahmen sind auch dann als Voraussetzung oder Folge des geplanten

Vorhabens anzusehen, wenn eine Gemeinde nachvollziehbar davon ausgehen darf, dass durch die weitere Überplanung von bisher nicht bebaubaren Grundstücken Investitionskosten für öffentliche Einrichtungen entstehen, die sie zu tragen hätte, und sie im Hinblick auf diese Kosten abwägungsfehlerfrei von der Überplanung absehen dürfte.

Allgemein unterliegen die vorgenannten Verträge weiteren rechtlichen Anforderungen, die zu beachten sind wie folgt:

Angemessenheitsgebot:

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Angemessen sind Leistungen, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners nicht außer Verhältnis zum Wert der von der Stadt zu erbringenden Leistung steht und keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung bedeutet.

Koppelungsverbot:

Die Vereinbarung einer zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn auch ohne sie ein Anspruch auf Gegenleistung besteht.

Kein Raum für die Vereinbarung einer Kostenübernahme verbleibt, wenn Vorhabentragende bereits einen Rechtsanspruch auf Zulassung eines Vorhabens haben. Dieses trifft bei Entscheidungen nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB zu. Kostenvereinbarungen kommen in der Regel nur in Betracht, wenn für die geplante Maßnahme die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist oder eine andere städtebauliche Satzung zur Ermöglichung des Bauvorhabens aufgestellt werden soll.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 16.12.2021 wurde folgender Beschluss gefasst:

1. Bei der Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten sind die Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer ab sofort grundsätzlich an den daraus entstehenden städtebaulichen Maßnahmen zu beteiligen, die aus Anlass bzw. als Folge des geplanten Investitionsvorhabens entstehen.
2. Von der Verwaltung wird ein entsprechendes Berechnungsmodell erarbeitet, welches eine Beteiligung der Vorhabenträger an der sozialen Infrastruktur nachvollziehbar darstellt bzw. einen Ablösebetrag festsetzt. Das Ergebnis ist den gemeindlichen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen
3. Die Kostenbeteiligung ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu regeln.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die Beschlussvorlage Nr. 217/2021.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen und örtlichen Rahmenbedingungen wurde durch die Verwaltung eine Arbeitsgrundlage erstellt.

Kostenbeteiligung · Dritter · an · Infrastrukturkosten

im · Rahmen · von · städtebaulichen · Verträgen · (§ · 11 · BauGB) · und
Durchführungsverträgen · (§ · 12 · BauGB)



Quelle: · Nexus · MedienService

-Arbeitsgrundlage-

Diese Arbeitsgrundlage ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt und wird in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bauwesen sowie des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen am 06.10.2022 von der Verwaltung vorgestellt. Eine abschließende Beschlussfassung erfolgt in der Stadtvertretung.

Diese Ausarbeitung soll die rechtlichen Rahmenbedingungen zusammenfassen und gleichzeitig die Beteiligung von Vorhabentragenden an Infrastrukturfolgekosten nachvollziehbar darlegen.

Betrachtet wird die Situation zur Deckung des zusätzlichen Bedarfes an Plätzen in Grundschulen und Kindertagesstätten. Eine Differenzierung nach Altersstufen (U-3, Ü-3) findet nicht statt.

Aufgrund der Situation des Wohnungs- und Grundstücksmarktes in Schwentimental, die trotz der bauwirtschaftlichen Situation immer noch von einer starken Nachfrage bei unwesentlich steigendem Angebot geprägt ist, sind die Folgekostenbeträge in dem in der Arbeitsgrundlage dargestellten Umfang nach Auffassung der Verwaltung hinnehmbar und verhältnismäßig, so dass vorgeschlagen wird, der Arbeitsgrundlage für die Kostenbeteiligung Dritter an Infrastrukturkosten zuzustimmen, damit diese im Rahmen der städtebaulichen Verträge bzw. Durchführungsverträge Anwendung finden kann.

Die städtebaulichen Verträge bzw. Durchführungsverträge werden durch die Stadtvertretung beschlossen und müssen spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtsverbindlich abgeschlossen sein.

Nachfolgend werden die Stellschrauben aufgezeigt, die im Rahmen der Beratungen und Beschlussfassungen der gemeindlichen Gremien verändert werden können.

	„Stellschraube“	Konzept	Anforderungen
IV a1)	Anzahl Kinder/WE	„Kinder-Wohnung-Quote“ Kita: 0,13 Kinder/Whg. GS: 0,1 Kinder/Whg.	Begründete Herleitung
IV a2)	Differenzierung nach Art der baulichen Nutzung	Bauflächensystematik der BauNVO W: 100 % Wohnen M: 50 % Wohnen G: 0 % Wohnen	Begründete Herleitung

		S: individuell	
IV a3)	Abschlag bei kleinen Wohnungen Definition „klein“ Faktor	≤60 m ² 30 % Anrechnung	Begründete Herleitung Ermessensentscheidung
IV a4)	Differenzierung nach Wohnform („Haus“ „Wohnung“)	Keine Differenzierung (fehlende Daten)	Begründete Herleitung (Daten)
V	Höhe Baukosten Förderquote	Kita: 40.000 €/Platz GS: 50.000 €/Platz 60 % (Bund + Land)	Belastbare Zahlen
VI b)	Rechnerische Ermittlung der Anzahl an Wohneinheiten (ohne städtebauliches Konzept)	1 WE je angefangene 100 m ² GF	Ermessensentscheidung
VI b)	Sonderwohnformen (z.B. Studierendenheime, Altenwohnungen)	Keine Differenzierung (selten, ggf. in Sonderbaufläche)	Ermessensentscheidung
VI c)	Ablösung (ob) Ablösung (wie)	Vorgesehen 10 % Nachlass (keine Abrechnung, keine Nachzahlung/Erstattung)	Ermessensentscheidung Ermessensentscheidung

3. Lösungsvorschlag:

Wie Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Entsprechende Einnahmen bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen/Durchführungsverträgen.

5. Beschlussempfehlung:

1. Der Arbeitsgrundlage zur Kostenbeteiligung Dritter an Infrastrukturkosten vom 01.11.2022 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die gemäß der Arbeitsgrundlage ermittelte Kostenbeteiligung in die städtebaulichen Verträge bzw. Durchführungsverträge mit Vorhabenträgern bzw. Grundstückseigentümern aufzunehmen.

Abstimmung					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung

Kostenbeteiligung Dritter an Infrastrukturkosten

im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) und
Durchführungsverträgen (§ 12 BauGB)



Quelle: Naxus MedienService

-Arbeitsgrundlage-

I. Präambel.....	2
II. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
III. Örtliche Rahmenbedingungen	5
a) Bevölkerungsentwicklung	5
b) Auslastung bestehender Einrichtungen	10
IV. Planerische Rahmenbedingungen	12
a) Abschätzung des zusätzlichen Infrastrukturbedarfs	12
V. Kostenmäßige Rahmenbedingungen	15
a) Kostenschätzung Kindertagesstätten.....	15
b) Kostenschätzung Grundschulen	16
VI. Ermittlung einer Kostenbeteiligung.....	17
a) Verfahren.....	17
b) Berechnung	17
c) Ablösebeträge.....	18
VII. Berechnungsbeispiele.....	19
VIII. Bewertung der Angemessenheit	20

Schwentinental, den 01.11.2022

Stadt Schwentinental
Theodor-Storm-Platz 1
24223 Schwentinental

I. Präambel

Die Stadt Schwentimental ist offensichtlich ein attraktiver Wohnstandort gerade für junge Familien. Mit der Realisierung neuer Baugebiete ist regelmäßig auch ein Zuzug von Familien mit Kindern verbunden. Die Stadt begrüßt diese Entwicklung sehr.

Ausgangslage

Mit dem Zuzug junger Familien wird jedoch gleichzeitig ein weiterer Bedarf an Plätzen in Schulen und Kindertagesstätten ausgelöst. Die Platzsituation bei den Grundschulen und Kindertagesstätten im Stadtgebiet ist bereits seit längerer Zeit angespannt. Die Investitionskosten für diese infrastrukturellen Einrichtungen stellen eine hohe Belastung für den kommunalen Haushalt dar.

Aus diesem Grund hat die Stadtvertretung der Stadt Schwentimental in ihrer Sitzung am 16.12.2021 beschlossen, dass Vorhabentragende zukünftig an den Kosten für städtebauliche Maßnahmen, die aus Anlass bzw. als Folge des geplanten Investitionsvorhabens entstehen, zu beteiligen sind.

Grundsatzbeschluss

Die Verwaltung wurde gleichzeitig beauftragt, ein entsprechendes Berechnungsmodell zu erarbeiten, welches deren Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur nachvollziehbar darstellt bzw. einen Ablösebetrag festsetzt.

Ohne eine Beteiligung von Vorhabentragenden an den durch die jeweilige Planung verursachten Infrastrukturkosten können solche Planungsvorhaben möglicherweise nicht mehr umgesetzt werden.

Diese Ausarbeitung soll die rechtlichen Rahmenbedingungen zusammenfassen und gleichzeitig die Beteiligung von Vorhabentragenden an Infrastrukturfolgekosten nachvollziehbar darlegen.

Inhalt
der
Arbeitsgrundlage

Betrachtet wird die Situation zur Deckung des zusätzlichen Bedarfes an Plätzen in Grundschulen und Kindertagesstätten. Eine Differenzierung nach Altersstufen (U-3, Ü-3) findet nicht statt.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass im Zusammenhang mit der Realisierung eines neuen Baugebietes auch Bedarfe an Plätzen für weiterführende Schulen entstehen. Erfahrungsgemäß ziehen in ein Neubaugebiet überwiegend jüngere Menschen mit kleinen Kindern bzw. in der Familienplanung. Auch wenn diese Kinder zu einem späteren Zeitpunkt Bedarfe für einen Platz an einer weiterführenden Schule auslösen, steht dieser nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Entstehung des Baugebietes.

Schwentimental, den 01.11.2022

Stadt Schwentimental
Theodor-Storm-Platz 1
24223 Schwentimental

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Gemeinden können auf Grundlage der §§ 11 und 12 BauGB städtebauliche Verträge schließen, in denen die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge eines geplanten Vorhabens sind, geregelt wird.

Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme bezieht sich auf das kommunale Handlungsfeld, das die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes zum Gegenstand hat. Hierzu gehören städtebauliche Planungen (z.B. Bauleitplanung) oder auch die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen.¹ Der Betrieb von Infrastruktureinrichtungen ist keine städtebauliche Maßnahme. Daher können Sanierungs-, Erhaltungs- oder Betriebskosten nach allgemeiner Auffassung nicht im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen werden.²

Was ist eine städtebauliche Maßnahme?

Die vertragliche Kostenübernahme muss sich auf das beschränken, was vom Vorhaben als Folge ausgelöst wird oder Voraussetzung für seine Verwirklichung ist (Erfordernis der Ursächlichkeit). Dem ist nur Genüge getan, wenn die vereinbarten Beträge durch den Vertrag in bestimmter Höhe bestimmten Maßnahmen zugeordnet werden und ein eindeutiger zeitlicher Zusammenhang gegeben ist. Die Deckung eines Nachholbedarfs für bereits verwirklichte Planungen oder das Bilden eines finanziellen Puffers für nicht absehbare Planungen sind nicht zulässig.³ Städtebauliche Maßnahmen sind auch dann als Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens anzusehen, wenn eine Gemeinde nachvollziehbar davon ausgehen darf, dass durch die weitere Überplanung von bisher nicht bebaubaren Grundstücken Investitionskosten für öffentliche Einrichtungen entstehen, die sie zu tragen hätte, und sie im Hinblick auf diese Kosten abwägungsfehlerfrei von der Überplanung absehen dürfte.⁴

Was ist Folge bzw. Voraussetzung eines Vorhabens?

Allgemein unterliegen die vorgenannten Verträge weiteren rechtlichen Anforderungen, die zu beachten sind:

- Angemessenheitsgebot:

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Angemessen sind Leistungen, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners nicht außer Verhältnis zum Wert der von der Stadt zu erbringenden Leistung steht und keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung bedeutet.

Angemessenheit

- Koppelungsverbot

Die Vereinbarung einer zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn auch ohne sie ein Anspruch auf Gegenleistung besteht.

Kopplungsverbot

Kein Raum für die Vereinbarung einer Kostenübernahme verbleibt deshalb, wenn Vorhabentragende bereits einen Rechtsanspruch auf Zulassung eines Vorhabens haben. Dieses trifft bei Entscheidungen nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB zu. Kostenvereinbarungen kommen in der Regel nur in Be-

¹ Krautzberger in „BauGB Kommentar“, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Ausgabe August 2016, Rd.-Nr. 158 ff.

² Deutsches Institut für Urbanistik (difu), „Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen“, 30.03.2012, Seite 8

³ Krautzberger in „BauGB Kommentar“, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Ausgabe August 2016, Rd.-Nr. 164; BVerwG IV C 22.72 vom 06.07.1973 sowie 4 C 15.07 vom 29.01.2009

⁴ BVerwG vom 24.03.2011 – 4 C 11/10



tracht, wenn für die geplante Maßnahme die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist oder eine andere städtebauliche Satzung zur Ermöglichung des Bauvorhabens aufgestellt werden soll.

Dem Koppelungsverbot wird insbesondere durch den Zeitpunkt des Abschlusses von Städtebaulichen Verträgen /Durchführungsverträgen Rechnung getragen. Hierzu werden die entsprechenden Verträge im Einzelfall nach Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien bereits vor Beendigung der öffentlichen Auslage des entsprechenden Bebauungsplanes (vor einer sich ggf. ergebenden formellen Planreife nach § 33 BauGB) abgeschlossen. Die Verträge müssen jedoch spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtsverbindlich abgeschlossen sein.

- Formerfordernis

Soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form (z.B. notarielle Beurkundung) vorgeschrieben ist, bedarf der Städtebauliche Vertrag/Durchführungsvertrag der Schriftform.

[Formvorschriften](#)

III. Örtliche Rahmenbedingungen

Maßgebliche Faktoren für die Feststellung eines zusätzlichen Infrastrukturbedarfs sind zunächst die Bevölkerungsentwicklung sowie die Auslastung bestehender Einrichtungen.

a) Bevölkerungsentwicklung

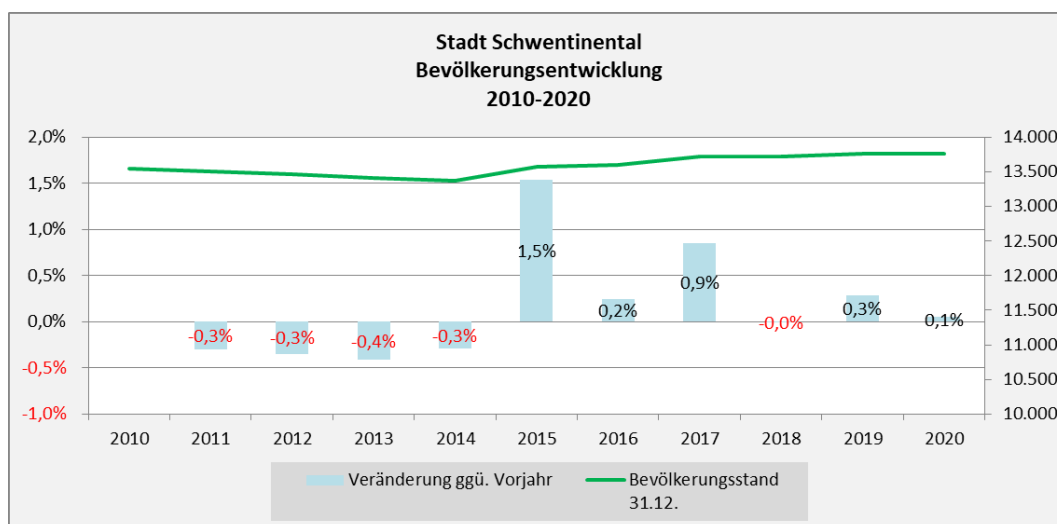
Die amtliche Fortschreibung weist für die Stadt Schwentental mit Stand 31.12.2020 einen Bevölkerungsstand von 13.769 Personen aus⁵.

Einwohnerzahl in
Schwentental

Die Bevölkerung ist im Zeitraum 2010 bis 2020 relativ konstant geblieben. Seit dem Jahr 2015 sind zwar tendenziell leicht steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Die prozentualen Veränderungen tendieren jedoch gegen Null⁶.

Jahr	Bevölkerung 31.12.	Veränderung ggü. Vorjahr
2010	13.552	
2011	13.511	-0,3%
2012	13.464	-0,3%
2013	13.408	-0,4%
2014	13.369	-0,3%
2015	13.575	1,5%
2016	13.608	0,2%
2017	13.724	0,9%
2018	13.723	-0,0%
2019	13.762	0,3%
2020	13.769	0,1%

Bevölkerungsentwicklung in der
Stadt Schwentental



⁵ Statistikamt Nord, „Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Schleswig-Holsteins 2020“, 16.06.2021

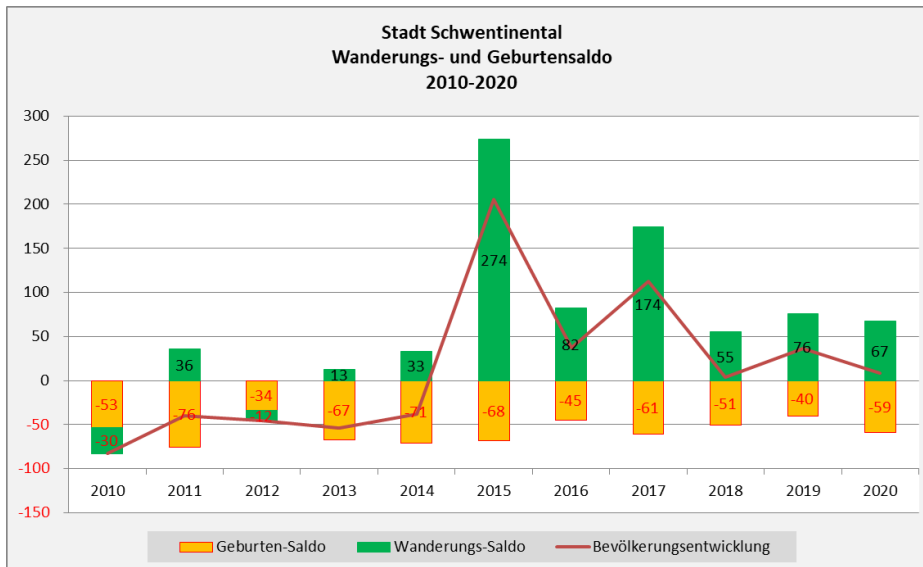
⁶ DESTATIS, Genesis Datenbank, abgerufen am 08.03.2022 unter <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online?operation=abrufabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1646737423385&auswahloperation=abrufabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12411-01-01-5&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb> sowie eigene Berechnung



Die Bevölkerungsentwicklung wird einerseits durch Wanderungsbewegungen (Zuzug/Wegzug) und andererseits durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) bestimmt.

Wanderung und
natürliche
Bevölkerungs-
entwicklung

Im Betrachtungszeitraum ab dem Jahr 2010 ist durchgängig ein negativer Geburtensaldo zu verzeichnen, d.h. die Sterbefälle überschreiten die Anzahl der Geburten. Die vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung ist auf den im selben Zeitraum positiven Wanderungssaldo (Zuzug>Wegzug) zurückzuführen. Dieser konnte in der Vergangenheit den negativen Geburtensaldo (über)kompensieren.



Jahr	Geburten	Sterbefälle	Geburten-Saldo	Zuzug	Wegzug	Wanderungs-Saldo	Bevölkerung 31.12.
2010	93	146	-53	645	675	-30	13.552
2011	76	152	-76	755	719	36	13.511
2012	100	134	-34	724	736	-12	13.464
2013	92	159	-67	804	791	13	13.408
2014	81	152	-71	813	780	33	13.369
2015	119	187	-68	1.009	735	274	13.575
2016	110	155	-45	924	842	82	13.608
2017	110	171	-61	885	711	174	13.724
2018	117	168	-51	832	777	55	13.723
2019	125	165	-40	809	733	76	13.762
2020	120	179	-59	730	663	67	13.769

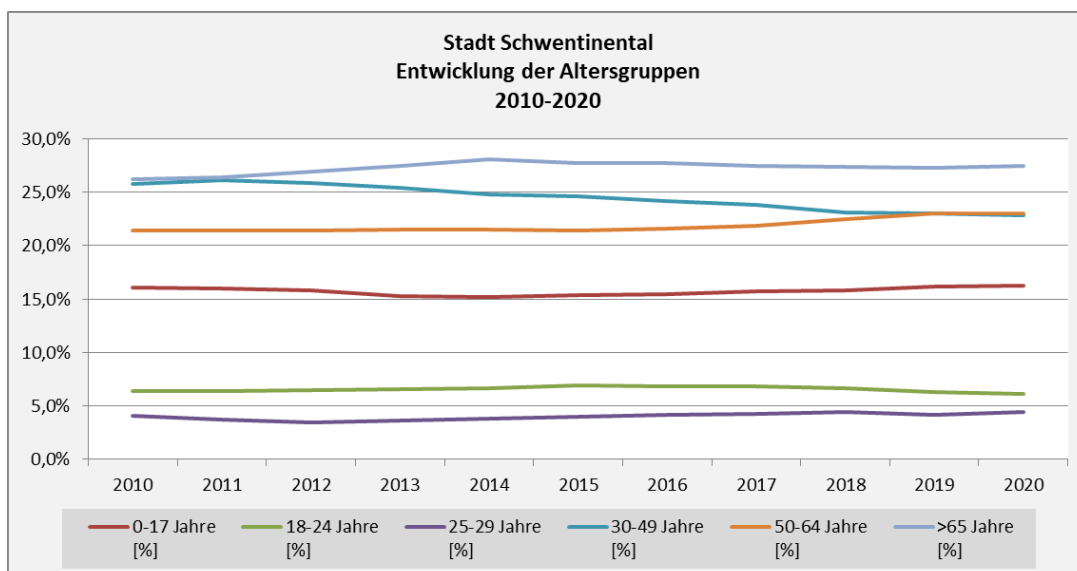
Geburten- und Wanderungssaldo in der Stadt Schwentimental

Die Altersstruktur der Schwententaler Bevölkerung ist seit 2010 relativ konstant geblieben. Lediglich der Anteil der 30-49 jährigen ist um 3 Prozentpunkte gesunken. Gleichzeitig ist der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen (>50 Jahre) insgesamt um 2,9 Prozentpunkte gestiegen.⁷

Entwicklung der Altersstruktur

Jahr	0-17 Jahre [%]	18-24 Jahre [%]	25-29 Jahre [%]	30-49 Jahre [%]	50-64 Jahre [%]	>65 Jahre [%]
2010	16,1%	6,4%	4,1%	25,8%	21,4%	26,2%
2011	16,0%	6,4%	3,7%	26,1%	21,4%	26,4%
2012	15,8%	6,5%	3,5%	25,9%	21,4%	26,9%
2013	15,3%	6,6%	3,6%	25,4%	21,5%	27,5%
2014	15,2%	6,7%	3,8%	24,8%	21,5%	28,1%
2015	15,4%	6,9%	4,0%	24,6%	21,4%	27,7%
2016	15,5%	6,8%	4,2%	24,2%	21,6%	27,7%
2017	15,7%	6,8%	4,3%	23,8%	21,9%	27,5%
2018	15,8%	6,7%	4,4%	23,1%	22,5%	27,4%
2019	16,2%	6,3%	4,2%	23,0%	23,0%	27,3%
2020	16,3%	6,1%	4,4%	22,8%	23,0%	27,5%

Altersaufbau in der Stadt Schwentental



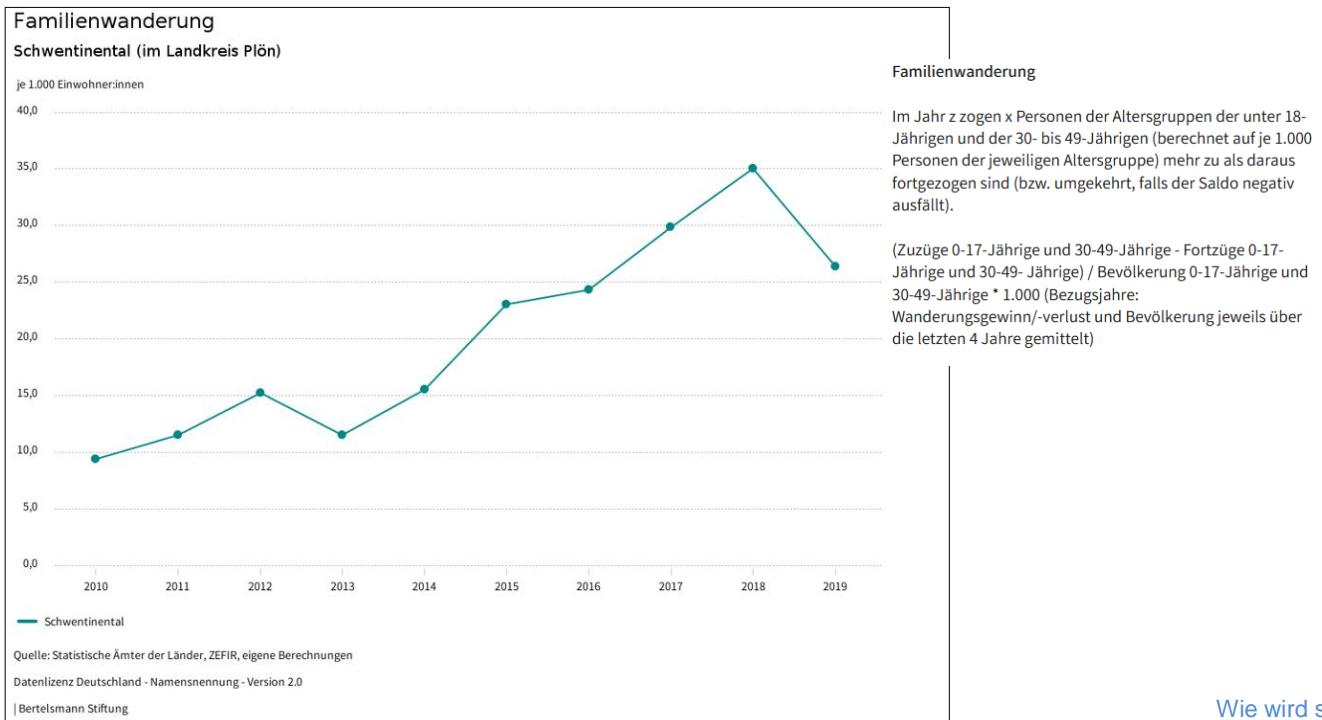
Auf Grund der hohen Bedeutung der Zuzüge für die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schwentental ist eine differenzierte Betrachtung der Wanderungsbewegungen hilfreich.

Im Zeitraum 2010-2019 sind bei den unter 18-jährigen sowie den 30- bis 49-jährigen durchgängig mehr Personen zugezogen als weggezogen (sog. „Familienwanderung“). Gleichzeitig sind bei der „Bildungswanderung“ (18- bis 24-jährige), der „Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte“ (50- bis 64-jährige) und der „Alterswanderung“ (über 65-jährige) im selben Zeitraum durchgängig (teilweise erhebliche) Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.⁸

Die Stadt Schwentental ist also offensichtlich vor allem für Familien attraktiv.

⁷ Statistikamt Nord, abgerufen am 08.03.2022 unter https://region.statistik-nord.de/detail_timeline/13/1102/5/1/350/119893/

⁸ Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune, abgerufen am 09.03.2022 unter <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+alterswanderung+schwentental+2010-2019+liniendiagramm>



Wie wird sich die Bevölkerung in Schwentinental entwickeln?

Als Anhaltspunkte für eine Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung können folgende Veröffentlichungen dienen:

- Die vom Land Schleswig-Holstein herausgegebene „Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030“ geht für das Kieler Umland von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 5 % bis 2030 aus⁹. Eine Differenzierung nach einzelnen Umlandkommunen erfolgt jedoch nicht.
- Eine vom Kreis Plön herausgegebene kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose prognostiziert für das Jahr 2030 einen Bevölkerungsrückgang in der Stadt Schwentinental von knapp 7 % bezogen auf das Basisjahr 2017. Das Gutachten betrachtet zwei Entwicklungsalternativen, nach denen die Bedeutung einzelner Teilräume im Kreisgebiet als Zuzugsziele anwächst (sog. „Szenario 3“) bzw. im Umland der Landeshauptstadt Kiel Wanderungsgewinne generiert werden, die von der Landesprognose abweichen (sog. „Szenario 4“). Sollte das Szenario 3 eintreten, würde sich der Bevölkerungsrückgang in Schwentinental auf ca. 5,5 % reduzieren, bei Eintritt von Szenario 4 sogar auf 0,5 %.¹⁰

Von der Prognose...

Bereits die vorgenannten Schätzungen zeigen auf, dass eine zuverlässige Prognose der Bevölkerungsentwicklung mit vielen Unsicherheiten verbunden ist. Wie aus der Szenarien-Betrachtung der Untersuchung des Kreises erkennbar ist, spielt sowohl die objektive aber auch die subjektiv empfundene Attraktivität einer Kommune eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung über die Wahl eines Wohnsitzes und damit über Wanderungsgewinne oder -verluste. Darüber hinaus haben in der Vergangenheit regelmäßig auch ungeplante Ereignisse wie Flüchtlingsbewegungen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung gehabt.

⁹ „Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030 – Kurzfassung“, Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, Seite 27, abgerufen am 09.03.2022 unter <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/wohnungsmarkt.html>

¹⁰ „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Plön bis zum Jahr 2030“, GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP, 27.03.2019, abgerufen am 09.03.2022 unter <https://www.kreis-ploen.de/Wirtschaft-Tourismus/Demografischer-Wandel/>

Es spricht einiges dafür, dass die Stadt Schwentinental auch weiterhin als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird und demzufolge von Wanderungsgewinnen profitieren kann:

... zu einer realistischen Einschätzung

- Für die Landeshauptstadt Kiel wird bis 2030 ein starkes Bevölkerungswachstum angenommen. Der Wohnungsmarkt in Kiel wird jedoch voraussichtlich nicht schnell genug ausreichend Wohnraum durch Neubau zur Verfügung stellen können, so dass die Umlandgemeinden eine attraktive Alternative darstellen. Durch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Kiel und die gute verkehrliche Anbindung könnte die Stadt Schwentinental von dieser Entwicklung in besonderem Maße profitieren.
- Einfamilienhäuser, die in der Landeshauptstadt Kiel nur ein vergleichsweise geringes Segment auf dem Wohnungsmarkt darstellen und die auf Grund begrenzter Flächen nur in relativ geringem Umfang angeboten werden können, sind weiter beliebt und können in den Umlandgemeinden noch angeboten werden.
- Das Leben in einer kleinstädtischen Wohnumgebung kommt dem Wunsch eines Teils der Stadtbevölkerung entgegen.

Bei der Stadt Schwentinental gehen regelmäßig Anfragen nach Wohnraum sowohl von innerhalb als auch von außerhalb des Stadtgebietes ein. Die Interessenbekundungen nach dem jeweils zur Planung anstehenden Projekt übertreffen das Wohnraumangebot häufig bei weitem. Dieser subjektive Eindruck einer großen Nachfrage ist nicht statistisch erfasst, belegt jedoch in einem gewissen Sinne die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort (auch für weitere Zuzüge).

Wohnbauflächenpotentiale

In wie weit sich eine entsprechende Nachfrage tatsächlich in steigenden Bevölkerungszahlen niederschlagen wird, hängt auch davon ab, ob es gelingt, der Nachfrage ein sowohl quantitativ als auch qualitativ passendes Angebot entgegen zu stellen. Dazu gehört in einem gewissen Umfang auch die Bereitschaft zur Ausweisung weiterer Bauflächen.

Welche
Bauflächenpotentiale
bestehen?

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand: Entwurf) wurden zwei Wohnbauflächen zur Größe von insgesamt ca. 5,4 ha neu dargestellt. Diese Flächen weisen ein Potential von voraussichtlich zwischen 70 und 115 Wohneinheiten in den Segmenten Einzel-/Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau auf.

Des Weiteren werden auf Basis des bestehenden Flächennutzungsplanes voraussichtlich auch größere Nachverdichtungspotentiale planerisch entwickelt. Aus konkreten Planungsabsichten bzw. eingeleiteten Bauleitplanungen lassen sich ca. 80 bis 100 Wohneinheiten ableiten.

Zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine Potentialanalyse zur Innenbereichsentwicklung erstellt, in dem mögliche Innenentwicklungspotentiale ermittelt und bewertet werden. Im Ergebnis wurde ein Potential von 176 bis 229 Wohnungen auf Flächen mit Baurecht festgestellt, teilweise mit Realisierungshemmnissen. Über die Bereitschaft der jeweiligen Verfügungsberechtigten, diese Grundstücke zu bebauen, bestehen keine Erkenntnisse.



Fazit zur Bevölkerungsentwicklung

- Die Voraussetzungen dafür, dass die Stadt Schwentimental insbesondere von der auf die Landeshauptstadt Kiel gerichteten Nachfrage nach Wohnraum direkt oder indirekt profitieren kann, sind auf Grund der Attraktivität des Standortes gegeben. Eine besondere Anziehungskraft scheint für Familien zu bestehen.
- Die Stadt verfügt grundsätzlich über Potentiale, ein zusätzliches qualitativ und quantitativ passendes Wohnraumangebot zu schaffen. Potentiale bestehen offensichtlich bei der Attraktivität in der Altersgruppe der über 50-jährigen.
- Die Stadt geht daher auch in den nächsten Jahren nicht von signifikant sinkenden Einwohnerzahlen aus.

Fazit zur
Bevölkerungs-
entwicklung

b) Auslastung bestehender Einrichtungen

Um einschätzen zu können, welche Auswirkungen eine wohnbauliche Entwicklung auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur hat, sind Hochrechnungen über die künftige Auslastung der Kindertagesstätten und Grundschulen anzustellen.

Ein durch die Stadt Schwentimental beauftragtes Gutachten aus dem Jahr 2019 zur Situation an den Schulen und Kindertagesstätten¹¹ beinhaltet eine solche Prognose bis ins Jahr 2038. Die seiner Zeit aus den Zahlen des Jahres 2018 abgeleitete Prognose hat sich bis heute in etwa bestätigt, so dass sie als Anhaltspunkt für die weitere Entwicklung zu Grunde gelegt wird.

Die Prognose berücksichtigt die allgemeine demografische Entwicklung sowie im Bereich der Krippen eine sukzessive Erhöhung der Betreuungsquote von ca. 46 % bis auf 56 % im Jahr 2038. Außerdem wurde eine Erweiterung der Wohnbebauung um 259 Wohneinheiten bis zum Jahr 2023 (zzgl. 280 Wohneinheiten für den weiteren Betrachtungszeitraum) angenommen. Die Annahmen des Gutachters zur wohnbaulichen Entwicklung haben sich bis zum jetzigen Zeitpunkt bei weitem nicht erfüllt. Die damit verbundenen Folgen für die Auslastung der sozialen Infrastruktur sind somit bisher auch nur teilweise eingetreten.

Kindertagesstätten:

Die Kinderbetreuung in der Stadt Schwentimental stellt sich wie folgt dar:

Grundlage: Anmeldezahlen Kindergartenjahr 2022/2023	Vorhandene Plätze	Bedarf	Unterdeckung
Elementarbereich (ab 3 Jahre)	510	530	-20
Krippe (bis 3 Jahre)	160	180	-20
Gesamt (Kindertagesstätten und Tageshäuser)	670	710	-40

Zu wenige
Kitaplätze
bei steigender
Nachfrage

Im Kindergartenjahr 2022/2023 kann der Bedarf an Betreuungsplätzen nicht in den vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden. Es fehlen aktuell 40 Betreuungsplätze.

In den vergangenen Jahren ergab sich ein ähnliches Bild. Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen überstieg jeweils das vorhandene Angebot. Teilweise konnte eine prognostizierte Unterdeckung durch Inanspruchnahme von Tagesmüttern verringert werden. Einige Kinder blieben jedoch unversorgt.

¹¹ „Schulentwicklungsplan“/ „Kindertagesstättenbedarfsplan“, Projektgruppe Bildung und Region (biregio), Bonn, Februar 2019

Für den Zeitraum ab 2024 wird unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen eine zunehmende Unterdeckung an den Kindertagesstätten prognostiziert¹².

Vorhandene und vorzuhaltende Plätze: IST (inkl. Tagespflege), SOLL, BILANZ mit: 15,0% Tagespflege angesetzt ...										Stadt Schwentimental
Jahr*	0-3-Jährige			3-6,5-Jährige			0-6,5-Jährige			BIL
	IST	SOLL	BIL	IST	SOLL	BIL	IST	SOLL		
2018	193	185	8	443	461	-18	636	646	-10	
2019	191	176	15	443	480	-37	634	656	-22	
2020	191	175	16	443	500	-57	634	675	-41	
2021	192	178	14	443	515	-72	635	693	-58	
2022	192	183	9	443	486	-43	635	669	-34	
2023	193	188	5	443	479	-36	636	667	-31	
2024	194	193	1	443	483	-40	637	676	-39	
2025	195	198	-3	443	487	-44	638	685	-47	
2026	195	203	-8	443	491	-48	638	694	-56	
2027	196	208	-12	443	499	-56	639	707	-68	
2028	197	213	-16	443	508	-65	640	721	-81	
2029	197	216	-19	443	516	-73	640	732	-92	
2030	198	220	-22	443	524	-81	641	744	-103	
2031	198	222	-24	443	532	-89	641	754	-113	
2032	199	224	-25	443	536	-93	642	760	-118	
2033	199	227	-28	443	540	-97	642	767	-125	
2034	200	230	-30	443	541	-98	643	771	-128	
2035	200	232	-32	443	542	-99	643	774	-131	
2036	200	236	-36	443	542	-99	643	778	-135	
2037	201	238	-37	443	546	-103	644	784	-140	
2038	201	241	-40	443	547	-104	644	788	-144	

* Kalenderjahre, nicht Halbjahresrhythmus

biregio, Bonn

Fazit:

Die vorhandenen Einrichtungen zur Kinderbetreuung reichten zur Deckung der Nachfrage an Betreuungsplätzen in den vergangenen Jahren nicht aus. Gleiches gilt für das anstehende Kindergartenjahr 2022/2023.

Mit der Realisierung von neuen Wohneinheiten geht ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsinfrastruktur (hier: Platz in Kindertagesstätte) einher.

Grundschulen:

Seit 2010 bis zum Schuljahr 2021/22 ist die Zahl der an den Grundschulen in Schwentimental unterrichteten Lernenden nahezu kontinuierlich von 461 auf derzeit 561 angestiegen. Die Astrid-Lindgren-Schule wird durchgängig dreizügig und die Grundschule am Schwentinepark vier- bzw. fünfzügig geführt. Sowohl die steigende Zahl der Lernenden als auch die Einrichtung der Unterrichtsform „Deutsch als Zweitsprache“ oder von „Intensivklassen“ haben in der Vergangenheit eine Erhöhung der Anzahl der Klassenverbände notwendig gemacht.

Steigende Nachfrage
macht
neue Klassenräume
erforderlich

Der Bedarf an zusätzlichen Klassenräumen konnte in der Vergangenheit durch den Umbau von Funktionsräumen oder organisatorische Änderungen gedeckt werden. Die Kapazitätsgrenze beider Grundschulen ist erreicht.

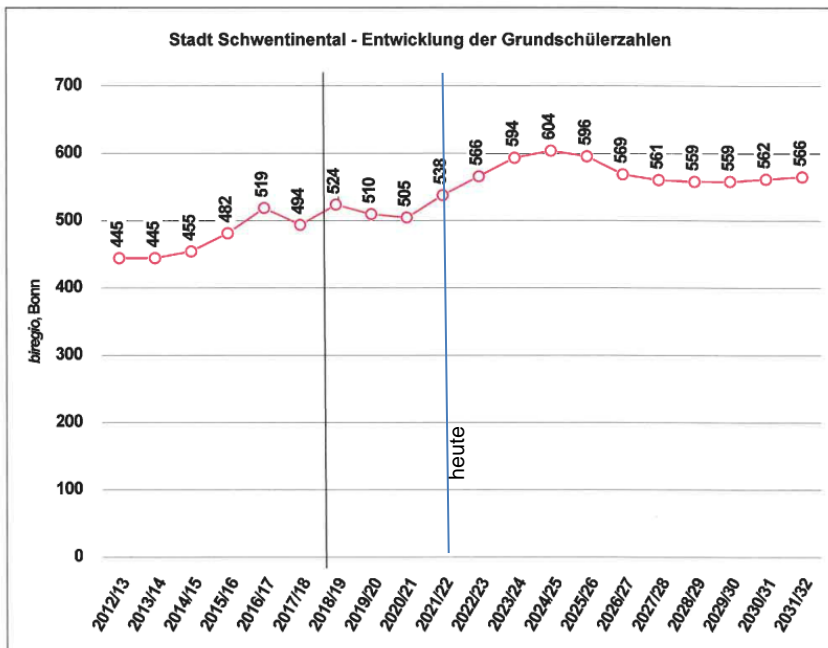
Ausweislich des vorliegenden Gutachtens der Projektgruppe Bildung und Region ist unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen in den Jahren 2023-2026 im Grundschulbereich mit einem Anstieg bis auf etwa 600 Lernende zu rechnen, bevor sich die Zahlen in der Folge wieder auf den aktuellen Stand einpendeln¹³. Mit dem kurzfristigen Anstieg

¹² „Kindertagesstättenbedarfsplan“, Projektgruppe Bildung und Region (biregio), Bonn, Februar 2019, Seite 18

¹³ „Schulentwicklungsplan“, Projektgruppe Bildung und Region (biregio), Bonn, Februar 2019, Seite 31



ist ein Mehrbedarf an Klassenräumen von bisher 24 auf voraussichtlich 26 verbunden.¹⁴



In der Vergangenheit konnte der Bedarf an Klassenräumen durch Umbau ehemaliger Funktionsräume gedeckt werden. Die Kapazitätsgrenze beider Grundschulen ist erreicht.

Fazit:

Die vorhandenen Einrichtungen an den Grundschulen konnten in der Vergangenheit nur mühsam vorgehalten werden.

Die Realisierung von neuen Wohneinheiten führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Schulinfrastruktur. Dieser lässt sich nicht mehr durch Umbauten im Bestand bewältigen, sondern macht umfangreiche Investitionen erforderlich.

IV. Planerische Rahmenbedingungen

a) Abschätzung des zusätzlichen Infrastrukturbedarfs

Der als Folge oder Voraussetzung entstehende zusätzliche Platzbedarf bei Grundschulen und Kindertagesstätten hängt zum einen vom Inhalt der konkreten städtebaulichen Planung und zum anderen davon ab, welche zusätzliche Kinderzahl in den relevanten Altersgruppen realistischerweise angenommen werden kann.

a₁) Kinder-Wohnung-Quote

Für dieses Konzept relevant ist die Kinderzahl in der Altersgruppe 0<6 Jahre (Kita-Alter) und 6-10 Jahre (Grundschulalter). Zur Ermittlung des zu erwartenden Kinderanteils wird die ausweislich des Melderegisters tatsächliche Kinderzahl in den relevanten Altersgruppen ins Verhältnis zum Wohnungsbestand gestellt.

Je 100 Wohnungen
13 Kitakinder
und
10 Grundschul Kinder

¹⁴ „Schulentwicklungsplan“, Projektgruppe Bildung und Region (biregio), Bonn, Februar 2019, Seite 28

	Anzahl Wohnungen ¹⁵	Anzahl Kita-Kinder (unter 6 J.) ¹⁶	Anzahl Grundschul Kinder (6-10 Jahre) ¹⁶
Stadt Schwentental	6.657	834	633
		($\approx 0,13$ Kinder/Whg.)	($\approx 0,1$ Kinder/Whg.)

Rechnerisch entfallen somit auf 100 Wohnungen 13 Kinder im Kita- und 10 Kinder im Grundschulalter.

a₂) Differenzierung nach Art der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden in Bebauungsplänen auf Grundlage der BauNVO festgesetzt. Die einzelnen Baugebietstypen unterscheiden sich hinsichtlich des zu erwartenden Anteils an Wohnbebauung.

Wohnanteil nach Wohngebiet

Die Stadt Schwentental legt für diese Bedarfsermittlung folgende Anteile in Abhängigkeit von der Bauflächensystematik der BauNVO zu Grunde:

Bauflächen	Baugebiete (in Schwentental verbreitete Festsetzungen)	Anteil Wohnbebauung
Wohnbauflächen (W)	Kleinsiedlungsgebiete (WS) reine Wohngebiete (WR) allgemeine Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB)	100 %
Gemischte Bauflächen (M)	Dorfgebiete (MD) dörfliche Wohngebiete (MDW) Mischgebiete (MI) urbane Gebiete (MU) Kerngebiete (MK)	50 %
Gewerbliche Bauflächen (G)	Gewerbegebiete (GE) Industriegebiete (GI)	0 %
Sonderbauflächen (S)	Sondergebiete (SO)	Individuell zu ermitteln

a₃) Differenzierung nach Wohnungsgröße

Es liegen kaum Anhaltspunkte dafür vor, wie groß üblicherweise eine Wohnung ist, in der Personen mit Kindern leben.

Auch wenn durchaus Alleinerziehende oder Paaren mit Kindern kleinere Wohnungen bewohnen, geht die Stadt davon aus, dass Wohnungen bis zu 60 m² in erster Linie attraktiv für Singles, Paare ohne Kinder oder ältere Bevölkerungsgruppen sind.

bis 60 m² anteilige Berücksichtigung

Im Sozialhilferecht wird eine Wohnung mit 60 m² üblicherweise als angemessen für 2 Personen beurteilt. Dies kann ein weiterer Anhaltspunkt dafür sein, dass Wohnungen unterhalb von 60 m² für Personen mit Kindern eher weniger genutzt werden.

Aus diesem Grund werden Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche nur mit einem Anteil von 30 % bei der Prognose der Kinderzahlen angerechnet.

¹⁵ Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Stand: 31.12.2020, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2022, abgerufen am 31.01.2022 unter <https://region.statistik-nord.de/compare/show/1/1643633158>

¹⁶ Melderegister, Stadt Schwentental, Stand 23.12.2021



a.) Weitere Differenzierungskriterien

Um abschätzen zu können, ob die Kostenbeteiligung im Hinblick auf die Wohnformen „Haus“ bzw. „Wohnung“ differenziert werden sollte, hat die Stadt verschiedene Objekte des Geschosswohnungsbaus und Quartiere mit Einfamilienhaussschwerpunkt ergänzend betrachtet.

Geschosswohnungsbau:

	Anzahl Wohnungen ¹⁷	Anzahl Kita-Kinder (unter 6 J.) ¹⁸	Anzahl Grundschulkinder (6-10 Jahre) ¹⁸
Zum See 9	72	3 ($\approx 0,04$ Kinder/Whg.)	3 ($\approx 0,04$ Kinder/Whg.)
Südring 40-50	36	1 ($\approx 0,03$ Kinder/Whg.)	0
Seebrookswiese 21-27	24	1 ($\approx 0,04$ Kinder/Whg.)	1 ($\approx 0,04$ Kinder/Whg.)
Klingenbergstraße 95-105	30	2 ($\approx 0,07$ Kinder/Whg.)	2 ($\approx 0,07$ Kinder/Whg.)
St.-Martins-Weg	58	4 ($\approx 0,07$ Kinder/Whg.)	0
Erenkamp 1, 3, 5, 7 (MFH)	29	2 ($\approx 0,07$ Kinder/Whg.)	0

Quartiere Einfamilienhausbebauung:

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Kita-Kinder (unter 6 J.) ¹⁸	Anzahl Grundschulkinder (6-10 Jahre) ¹⁸
Erenkamp 2-14a (EFH)	13	14 ($\approx 1,08$ Kinder/Whg.)	5 ($\approx 0,38$ Kinder/Whg.)
Rosentwiete	17	12 ($\approx 0,71$ Kinder/Whg.)	7 ($\approx 0,41$ Kinder/Whg.)
Wilhelm-Giesecke-Straße	158	19 ($\approx 0,12$ Kinder/Whg.)	42 ($\approx 0,27$ Kinder/Whg.)

Die Kinder-Wohnung-Quote fällt im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt im betrachteten Geschosswohnungsbau deutlich unterdurchschnittlich und im Einfamilienhausbereich deutlich überdurchschnittlich aus.

Keine
Unterscheidung
nach Wohnform

Allerdings sind die Stichproben zu klein, um hieraus für diese Wohnformen allgemeingültige Daten für das Stadtgebiet ableiten zu können. Eine stadtweite Datenbasis, auf deren Grundlage das Verhältnis der relevanten Kinderzahlen ermittelt werden könnte, liegt nicht vor. Vor dem Hintergrund der mehr als 300 Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen im Stadtgebiet erscheint eine detaillierte Ermittlung unverhältnismäßig.

Auf eine Differenzierung nach der Wohnform „Haus“ bzw. „Wohnung“ wird daher verzichtet.

¹⁷ Stadt Schwentimental, Bauakten

¹⁸ Melderegister, Stadt Schwentimental, Stand 23.12.2021



V. Kostenmäßige Rahmenbedingungen

Es dürfen nur Kosten umgelegt werden, die der Stadt entstehen. Wenn eine Einrichtung durch Dritte auf eigene Kosten errichtet wird, sind diese nicht übertragbar. Außerdem sind zu erwartende Zuschüsse Dritter abzugspflichtig.

a) Kostenschätzung Kindertagesstätten

Die Stadt Schwentental hat in der jüngeren Vergangenheit keine Kindertagesstätte neu gebaut bzw. in einer Weise erweitert, dass sich hieraus verlässliche Kostenschätzungen ableiten ließen.

Das Amt Probstei hat in den Jahren 2020/2021 neue Einrichtungen geschaffen bzw. Einrichtungen um Gruppen erweitert. Entsprechende Unterlagen wurden der Stadt Schwentental auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Auf Grund seiner Struktur und Lage im Kreis Plön mit der unmittelbaren Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Kiel ist davon auszugehen, dass die Baukosten mit denen in der Stadt Schwentental vergleichbar sein werden.

Kostenkalkulation für die Errichtung von Kinderbetreuungsplätzen

(Grundlage: 3 abgeschlossene Vorhaben mit Errichtung von 2, 3 bzw. 6 Gruppen (insgesamt 180 Plätze))

Gesamtbaukosten KG 200-700: ca. 7.200.000 € (alle Erweiterungen)
 \triangleq ca. 654.500 €/Gruppe bzw.
 ca. 40.000 €/Platz

Kosten für einen
Platz im
Kindergarten
16.000 €

Ausgehend von einem Preis von 40.000 € pro Kitaplatz und abzüglich einer angenommenen 60%igen Bundes- und Landesförderung ergibt sich ein Kostenanteil von 16.000 Euro pro Kindergartenplatz.



b) Kostenschätzung Grundschulen

Es liegt eine Kostenschätzung für die Baukosten einer Grundschule aus dem Jahr 2021 für Schwentimental vor.

Kostenkalkulation für den Neubau einer Grundschule¹⁹

(3-zügig, Ganztagschule, mit Zweifeld-Sporthalle)

Hauptnutzfläche (HNF):	2.250 m ² [300 Lernende * 7,5 m ²]
Verkehrs-/ Funktionsflächen (VFF):	675 m ² [30 % * HNF]
Bruttogeschossfläche:	ca. 3.700 m ² [(HNF+VFF)*1,26]

Kosten für einen
Platz in der
Grundschule
20.000 €

Kostenrahmen²⁰

KG 200	ca. 350.000 €
Erschließen und Freimachen	
KG 300+400	ca. 10.730.000 €
Bauwerk Konstruktion und Technische Ausstattung	
3.700 m ² BGF * 2.900 €/m ² BGF (inkl. Aufzug)	
KG 500	ca. 450.000 €
Außenanlagen	
KG 600	ca. 600.000 €
Ausstattung	
KG 700	ca. 3.004.000 €
Nebenkosten	
28 % von KG 300+400	
Gesamtbaukosten KG 200-700:	ca. 15.100.000 €
	≙ ca. 50.000 €/Platz

Ausgehend von einem Preis von 50.000 € pro Grundschulplatz und abzüglich einer angenommenen 60%igen Bundes- und Landesförderung ergibt sich ein Kostenanteil von 20.000 Euro pro Kindergartenplatz.

¹⁹ Beispielberechnung Mumm architekten + ingenieure, Kiel, 2021

²⁰ KG 200, 500, 600 an Hand grober Kostenansätze mit statistischen Werten geschätzt. Je nach Planung und Ausstattung starke Schwankungen möglich.

VI. Ermittlung einer Kostenbeteiligung

a) Verfahren

Für die Ermittlung der individuellen Höhe der Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur sind folgende Schritte durchzuführen:

- (1) Der Folgenkostenbetrag ist gemäß „b) Berechnung“ zu ermitteln.
Grundlage ist das durch die Vorhabentragenden vorzulegende städtebauliche Konzept bzw. die im Einzelfall rechnerisch hergeleitete Geschossfläche.
Eine Neuberechnung nach Bauantragstellung bzw. Umsetzung erfolgt grundsätzlich nicht.
- (2) Der Ablösebetrag ist gemäß „c) Ablösebeträge“ zu berechnen und den Vorhabentragenden anzubieten.
- (3) Vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist ein städtebaulicher Vertrag bzw. ein Durchführungsvertrag abzuschließen.
- (4) Bei jedem Vorhaben sind der Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur sowie die Angemessenheit der dieser Arbeitsgrundlage zugrunde liegenden Baukosten zu prüfen.

Ablauf
des
Verfahrens

b) Berechnung

Die Berechnung erfolgt separat für die städtebaulichen Folgemaßnahmen „Kindertagesstätte“ und „Grundschule“ nach folgender Formel:

Platzbedarf * Kostengröße = Folgekostenbetrag

es gilt:

$$\text{Platzbedarf} = \begin{aligned} & (\text{Anzahl WE}_{(>60 \text{ m}^2)} * \text{Kinderfaktor} * \text{Größenfaktor}) \\ & + (\text{Anzahl WE}_{(\leq 60 \text{ m}^2)} * \text{Kinderfaktor} * \text{Größenfaktor}) \end{aligned}$$

Anzahl WE

ermittelt nach städtebaulichem Konzept

Kinderfaktor

für Kinder < 6 Jahre: 0,13 Kinder/WE
für Kinder ≥ 6 Jahre: 0,10 Kinder/WE

Größenfaktor

für Wohneinheiten ≤ 60 m²: 0,3
für Wohneinheiten > 60 m²: 1,0

Kostengröße

je Platz Kindertagesstätte: 16.000 €
je Platz Grundschule: 20.000 €

Berechnung
des
Folgekostenbetrages

Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung der kaufmännischen Rundung auf volle Kinderzahl.



In jedem Einzelfall bedarf es einer Prognose über die Anzahl der aufgrund des Planungsrechts wahrscheinlich zu realisierenden Wohneinheiten.

Bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind regelmäßig die im geplanten Vorhaben festgelegten WE für die Bedarfseinschätzung entscheidend. Bei Aufstellung von Angebotsplänen bildet das üblicherweise vorliegende städtebauliche Konzept die Grundlage der Prognoseentscheidung. Die so prognostizierte Anzahl von Wohneinheiten wird im Vertrag festgeschrieben.

Wie wird die Zahl der Wohneinheiten ermittelt?

Soweit ein städtebauliches Konzept nicht vorliegt und soweit die Anzahl der Wohneinheiten nicht anderweitig abschließend bestimmbar ist, wird diese im Einzelfall rechnerisch hergeleitet. Dazu wird auf Grundlage des neu vorgesehenen Planungsrechts die sich nach der BauNVO ergebende höchstmögliche Geschossfläche ermittelt. Soweit keine verlässlichen Anhaltspunkte für die voraussichtliche Größe der einzelnen Wohneinheiten vorliegen, wird je 100 m² angefangene Geschossfläche eine Wohneinheit unterstellt. Die sich so ergebene Anzahl an Wohneinheiten wird für die Berechnung des Folgekostenbetrages herangezogen.

Sonderwohnformen, z.B. Studierendenwohnheime oder Wohnanlagen für ältere Menschen, werden nicht gesondert berücksichtigt. Sonderwohnformen können bei der Kostenermittlung geltend gemacht werden, wenn die Verwirklichung abgesichert ist, z.B. durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan oder einer Sondergebietsfestsetzung.

c) Ablösebeträge

Die Stadt bietet den Vorhabentragenden die Ablösung der Zahlungsverpflichtung (Fixbetrag unter Verzicht auf Abrechnung und ohne Nachzahlung bzw. Erstattung) an.

Ablösung bringt Vorteile

Der Ablösebetrag errechnet sich auf Basis der berechneten Folgekosten reduziert um einen Nachlass von 10 %.

Aus Sicht der Vorhabentragenden bietet die Ablösung den Vorteil einer gesicherten Kalkulationsgrundlage für sein Bauvorhaben, Kosten- und Zeitersparnis. Für die Stadt entfällt der ansonsten erforderliche Verwaltungsaufwand.

Durch den reduzierten Ablösebetrag sollen Differenzen zwischen den Vertragschließenden bei der Kalkulation des Folgekostenbetrages und daraus möglicherweise folgende rechtliche Auseinandersetzungen vermieden werden.



VII. Berechnungsbeispiele

Beispiel I.

Baugebiet mit 24 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern

KiTa-Kinder:

$$24 \text{ WE}_{(>60 \text{ m}^2)} * 0,13 \text{ Kinder/WE} * 1,0 = \underline{3,12} \text{ Kinder}$$

$$0 \text{ WE}_{(\leq 60 \text{ m}^2)} * 0,13 \text{ Kinder/WE} * 0,3 = \underline{0} \text{ Kinder}$$

$$(3,12 \text{ Kinder} + 0 \text{ Kinder}) * 16.000 \text{ €} = \underline{\underline{49.920,00 \text{ €}}}$$

GrundschulKinder:

$$24 \text{ WE}_{(>60 \text{ m}^2)} * 0,1 \text{ Kinder/WE} * 1,0 = \underline{2,40} \text{ Kinder}$$

$$0 \text{ WE}_{(\leq 60 \text{ m}^2)} * 0,1 \text{ Kinder/WE} * 0,3 = \underline{0} \text{ Kinder}$$

$$(2,40 \text{ Kinder} + 0 \text{ Kinder}) * 20.000 \text{ €} = \underline{\underline{48.000,00 \text{ €}}}$$

Folgekostenbetrag

97.920,00 €

≙ Ablösebetrag (97.920 € ./ .10 %):

88.128,00 €

Beispiel
24 Wohneinheiten
≙
rd. 98.000 €

Beispiel II.

Baugebiet mit einem Mix aus unterschiedlich großen Wohnungen mit insgesamt 90 Wohneinheiten

KiTa-Kinder:

$$50 \text{ WE}_{(>60 \text{ m}^2)} * 0,13 \text{ Kinder/WE} * 1,0 = \underline{6,50} \text{ Kinder}$$

$$40 \text{ WE}_{(\leq 60 \text{ m}^2)} * 0,13 \text{ Kinder/WE} * 0,3 = \underline{1,56} \text{ Kinder}$$

$$(6,50 \text{ Kinder} + 1,56 \text{ Kinder}) * 16.000 \text{ €} = \underline{\underline{128.960,00 \text{ €}}}$$

GrundschulKinder:

$$50 \text{ WE}_{(>60 \text{ m}^2)} * 0,1 \text{ Kinder/WE} * 1,0 = \underline{5,00} \text{ Kinder}$$

$$40 \text{ WE}_{(\leq 60 \text{ m}^2)} * 0,1 \text{ Kinder/WE} * 0,3 = \underline{1,20} \text{ Kinder}$$

$$(5,00 \text{ Kinder} + 1,20 \text{ Kinder}) * 20.000 \text{ €} = \underline{\underline{124.000,00 \text{ €}}}$$

Gesamtablösebetrag

252.960,00 €

≙ Ablösebetrag (252.960 € ./ .10%):

227.664,00 €

Beispiel
90 Wohneinheiten
≙
rd. 253.000 €



VIII. Bewertung der Angemessenheit

Als Kriterien für die Angemessenheit einer vertraglichen Regelung kommen in Betracht:

Das Verhältnis der Investition zur vereinbarten Kostenübernahme, die Rentabilität der von den Bauwilligen getätigten Investition sowie das Ausmaß der Werterhöhung durch die Planung.

Die derzeitige Marktsituation ist gekennzeichnet durch eine große Nachfrage, die einem wesentlich geringeren Angebot gegenübersteht. Die Immobilienpreise sind derzeit sehr hoch angesetzt und liegen deutlich über den vom Gutachterausschuss ermittelten mittleren Bodenrichtwert im Kreis Plön.

Sind die ermittelten Folgekosten angemessen?

Bruttonohrbauland im Kreis Plön				
Anzahl	mittlerer Bodenrichtwert, (erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei)	durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Bruttonohrbauland	Verhältnis Kaufpreis zu Richtwert	Verhältnis Netto- zu Bruttonohrbauland
29	136 €/m ²	53 €/m ²	rd. 36%	rd. 62%

Die Ausweisung neuer Baugebiete führt üblicherweise zu einer erheblichen Wertsteigerung für die Grundstücke.

Verhältnismäßigkeit der Kostenbelastung nach Bodenwertsteigerung:

Beispielhaft wird überschlägig die Bodenwertsteigerung der Nachverdichtungsmaßnahme „Rosentwiete“ betrachtet²¹. Der Bodenwert von Flächen mit Baurecht wird mit dem Bodenrichtwert von 300 €/m² angesetzt. Gartengrundstücke (ohne Baurecht) sind mit 5 €/m² bewertet.²²

In der Straße „Rosentwiete“ sind 17 Wohneinheiten entstanden. Der im obigen Beispiel I ermittelte Folgekostenbetrag bezieht sich auf 24 Wohneinheiten und ist somit mit diesem Quartier vergleichbar.

	Bodenwert			
	Vor der Bauleitplanung		Nach der Bauleitplanung	
	Fläche	Wert	Fläche	Wert
Plangebiet gesamt	17.400 m ²		17.400 m ²	
Davon mit Baurecht	3.000 m ²	90.000 €	13.130 m ²	3.939.000 €
Davon ohne Baurecht	14.400 m ²	72.000 €	4.300 m ²	21.500 €
Gesamt		162.000 €		3.960.500 €

Die mit der Bauleitplanung verbundene Bodenwertsteigerung beträgt somit etwa 3,8 Mio. €. Der in Beispiel I ermittelte Folgekostenbetrag in Höhe von 97.920 € würde damit einen Anteil von ca. 2,6 % (97.920 €/3,8 Mio. €) der Bodenwertsteigerung abschöpfen.

²¹ Stadt Schwentimental, Bebauungsplan Nr. 3 – „Rosenthal/ Am Rosensee“, 2019

²² Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön, Bodenrichtwerte 2022 (Bodenrichtwertzone 70 „Rosentwiete“, sowie telefonische Auskunft zur Bewertung von Gartenland)

Verhältnismäßigkeit der Kostenbelastung nach Kosten/Wohnfläche:

Berechnungsbeispiel I:

Annahmen:

- Baugebiet mit 24 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser)
- Folgekostenbetrag (gemäß Berechnung ohne Ablösung): 97.920 €
- 12 Einzelhäuser, 12 Doppelhaushälften
- je Einzelhaus 130 m² WF; je Doppelhaushälfte 70 m² WF (insgesamt 2.400 m² WF)
- m²-Kosten: 2.000 €/m²²³

Die Kostenbelastung je m² Wohnfläche beträgt somit **40,80 €/m²** (97.920 € / 2.400 m²).

Die Folgekosten haben einen Anteil von ca. 2 % bezogen auf die durchschnittlich im Jahr 2018 erzielten m²-Preise (40,8 €/m²/2.000 €/m²).

Verhältnismäßigkeit der Kostenbelastung nach Kosten/Wohneinheit:

Berechnungsbeispiel I:

Annahmen:

- Baugebiet mit 24 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser)
- Folgekostenbetrag (gemäß Berechnung ohne Ablösung): 97.920 €
- 12 Einzelhäuser, 12 Doppelhaushälften
- je Einzelhaus 130 m² WF; je Doppelhaushälfte 70 m² WF (insgesamt 2.400 m² WF)
- Kosten je Wohneinheit: 301.000 €²⁴

Die Kostenbelastung für ein Einfamilienhaus beträgt somit **5.304 €** (97.920 € / 2.400 m² * 130 m²).

Die Folgekosten haben einen Anteil von ca. 1,8 % bezogen auf die durchschnittlich im Jahr 2018 erzielten Verkaufspreise für Einfamilienwohnhäuser (5.304 € / 301.000 €). Durchschnittliche Verkaufspreise für Doppelhäuser liegen offenbar nicht vor.

Verhältnismäßigkeit der Kostenbelastung nach Kosten/Nettobauland:

Berechnungsbeispiel I:

Annahmen:

- Baugebiet mit 24 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser)
- Folgekostenbetrag (gemäß Berechnung ohne Ablösung): 97.920 €
- 12 Einzelhäuser, 12 Doppelhaushälften
- je Einzelhaus 550 m² Grundstück; je Doppelhaushälfte 450 m² Grundstück (insgesamt 12.000 m² Nettobaufläche)²⁵
- Grundstückspreis: 270 €/m² bis 300 €/m²²⁶

²³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön, Grundstücksmarktbericht 2018, Durchschnittspreise bebauter Grundstücke im Kreis ohne Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Größe und dgl.: Einfamilienhäuser: 1.940 €/m², Reihenhäuser/Doppelhaushälften: 1.988 €/m² (Kreis), Eigentumswohnungen: 2.073 €/m²

²⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön, Grundstücksmarktbericht 2018, Durchschnittspreise für Einfamilienwohnhäuser ohne Berücksichtigung von Alter, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße, Lage und dgl.: Schwentental: 301.000 € (Median)

²⁵ Stadt Schwentental, ungefähre mittlere Größen im Baugebiet „Rosentwiete“

²⁶ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön, Bodenrichtwerte 2022 (Bodenrichtwertzonen 62 „Erlenkamp“ bzw. 70 „Rosentwiete“)



Die Kostenbelastung je m² Nettobauland beträgt somit 8,16 €/m² (97.920 €/ 12.000 m²). Die Folgekosten haben einen Anteil zwischen 2,7 % bis 3,0 % (8,16 €/m²/ 270 m² bzw. 8,16 €/m²/ 300 €) bezogen auf den potentiellen Grundstückspreis.

In den obigen Verhältnismäßigkeitsbetrachtungen wurde der Nachlass durch Ablösung nicht berücksichtigt. Dieser würde die Belastung weiter verringern.

Fazit:

Aufgrund der Situation des Wohnungs- und Grundstücksmarktes in Schwentimental, die von einer starken Nachfrage bei unwesentlich steigendem Angebot geprägt ist, dürften die Folgekostenbeträge im dargestellten Umfang hinnehmbar und verhältnismäßig sein.

Stadt Schwentimental
Amt für Stadtentwicklung, Bauwesen und Umweltangelegenheiten
- Bauleitplanung -

(Petra Finkeldey)

(Michael Schröter)