

# 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 13.10.2022 das Konzept der Gemeinde Winsen (Aller) über die Berechnung von Infrastrukturfolgekosten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens beschlossen. Die im Konzept aufgeführten Kosten beziehen sich dabei auf die Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet und die anfallenden Kosten zur Betreuung der Kinder im betreuungspflichtigen Alter. Aus diesem Grund ist das Konzept regelmäßig zu überprüfen und ggfs. anzupassen. Im Rahmen der Überprüfung wurde das aktuelle Neubaugebiet in Südwinsen „An der Trift“ mit in die Verteilung der Wohneinheiten mit aufgenommen. Außerdem wurden die Einwohnerzahlen bis zum 31.12.2025 berücksichtigt. Des Weiteren wurden die zu Grunde gelegten Baukosten der Kindertageseinrichtungen um eine weitere Baumaßnahme ergänzt.

Die Neuauflistung des Konzeptes mit den angepassten Werten bedarf des Beschlusses des Rates der Gemeinde Winsen (Aller). Das angepasste Konzept ist dabei zukünftig auf alle Bebauungsplanverfahren (oder sonstige Satzungen) anzuwenden. Das Konzept wird zudem auch bei der gemeindlichen Zustimmung gem. § 36a BauGB im Rahmen des Bauturbos angewendet, da es sich bei dem Bauturbo um ein sogenanntes Planersatzinstrument handelt.

## 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 des Bedarfs an Betreuungsplätzen im Krippen- und Kindergartenbereich ermittelt und die 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 erbringender 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 realistisch-erwartungsfähigen 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 durchschnittlich einen jährlichen Zuzug neuer Einwohner\*innen vorweisen kann. Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde Winsen (Aller) stetig neue Baugebiete und Wohnprojekte voranzutreiben, 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 der letzten 10 Jahre.

| <b>Jahr</b> | <b>Bevölkerung<br/>gesamt am<br/>31.12.</b> | <b>Zuwachs</b>  | <b>Kinder<br/>unter 3<br/>Jahre</b> | <b>Kinder über<br/>3 Jahre bis<br/>unter 6 Jahre</b> | <b>Kinder bis<br/>6 Jahre<br/>insgesamt</b> | <b>Zuwachs</b>  |
|-------------|---------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|
| 2017        | 13.305                                      | -               | 326                                 | 328                                                  | 654                                         | + 10 (1,55 %)   |
| 2018        | 13.460                                      | + 155 (1,17 %)  | 325                                 | 333                                                  | 658                                         | + 4 (0,61 %)    |
| 2019        | 13.527                                      | + 67 (0,50 %)   | 316                                 | 363                                                  | 679                                         | + 21 (3,19 %)   |
| 2020        | 13.636                                      | + 109 (0,81 %)  | 326                                 | 358                                                  | 684                                         | + 5 (0,73 %)    |
| 2021        | 13.608                                      | - 28 (-0,21 %)  | 350                                 | 352                                                  | 702                                         | + 18 (2,63 %)   |
| 2022        | 13.695                                      | + 87 (0,64 %)   | 339                                 | 354                                                  | 693                                         | - 9 (- 1,28 %)  |
| 2023        | 13.858                                      | + 163 (1,19 %)  | 358                                 | 359                                                  | 717                                         | + 24 (3,46 %)   |
| 2024        | 13.806                                      | - 52 (- 0,38 %) | 318                                 | 393                                                  | 711                                         | - 6 (- 0,84 %)  |
| 2025        | 13.810                                      | + 4 (0,03 %)    | 291                                 | 394                                                  | 685                                         | - 26 (- 3,66 %) |

Die oben aufgeführten Bevölkerungszahlen zeigen, dass die Gemeinde Winsen (Aller) in der Regel einen jährlichen Bevölkerungszuwachs vorweisen kann. Der durchschnittliche Bevölkerungszuwachs der letzten acht Jahre liegt bei 0,47 % pro Jahr. Vom 31.12.2017 bis zum 31.12.2025 konnte ein Einwohnerzuwachs von 505 Personen verzeichnet werden. Durchschnittlich ist die Einwohnerzahl in den letzten acht Jahren demnach pro Jahr um 63,1 gestiegen. Der durchschnittliche Zuwachs an Kindern im betreuungspflichtigen Alter beträgt in den letzten acht Jahren 0,80 % pro Jahr. Die durchschnittliche Anzahl an neuen Kindern im betreuungspflichtigen Alter liegt pro Jahr bei 5,1.

Geht man von diesem Durchschnittswert aus, könnte sich die Anzahl der Bevölkerung in den nächsten sechs Jahren wie folgt verändern (lineare Fortschreibung):

| Stichtag   | Bevölkerungszahl | betreuungspflichtige Kinder |
|------------|------------------|-----------------------------|
| 31.12.2026 | 13.873           | 690                         |
| 31.12.2027 | 13.936           | 695                         |
| 31.12.2028 | 13.999           | 700                         |
| 31.12.2029 | 14.062           | 705                         |
| 31.12.2030 | 14.125           | 710                         |

Bei den hier ermittelten Werten handelt es sich lediglich um Schätzungen aufgrund der vorliegenden Bevölkerungszahlen vom 31.12.2017 bis zum 31.12.2025.

Derzeit werden mehrere Baugebiete im Gemeindegebiet realisiert. Hierunter fallen die Baugebiete „Bruchfeld“, „Am Steinwehr“, „Alte Dorfstraße“ und „Wohnanlage im Zentrum“. Außerdem hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) beschlossen den Bauturbo unter bestimmten Voraussetzungen anzuwenden, der eine weitere Anzahl neuer Wohneinheiten ohne zeitaufwändige Bauleitplanverfahren erwarten lässt. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahlen stärker steigen werden. Das Konzept wird aus diesem Grund regelmäßig überprüft.

### 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 Neubaugebiete Winsen (Aller) „Hinteres Sandfeld“ (Gebiet 1) und Südwinsen „Oldauer Straße“ (Gebiet 2) und Südwinsen „An der Trift“ (Gebiet 3) 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 | 161                       | 423          | 9            | 10              |
| Gebiet 2 | 193                       | 481          | 11           | 15              |
| Gebiet 3 | 86                        | 234          | 14           | 24              |

*Stichtag der Untersuchung: 01.04.2026*

Die durchschnittliche Einwohnerzahl in allen Altersklassen pro Wohneinheit liegt in diesen Neubaugebieten bei 2,51.

Der Gesamtanteil der betreuungspflichtigen Kinder je Wohneinheit liegt im Gebiet 1 bei 0,12 und im Gebiet 2 bei 0,13. Im neu dazu gekommenen Neubaugebiet Südwinen „An der Trift“ (Gebiet 3) beträgt der Anteil an Kindern im betreuungspflichtigen Alter je Wohneinheit 0,44. Hieraus ergibt sich ein pauschaler Erfahrungswert von 0,23 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.

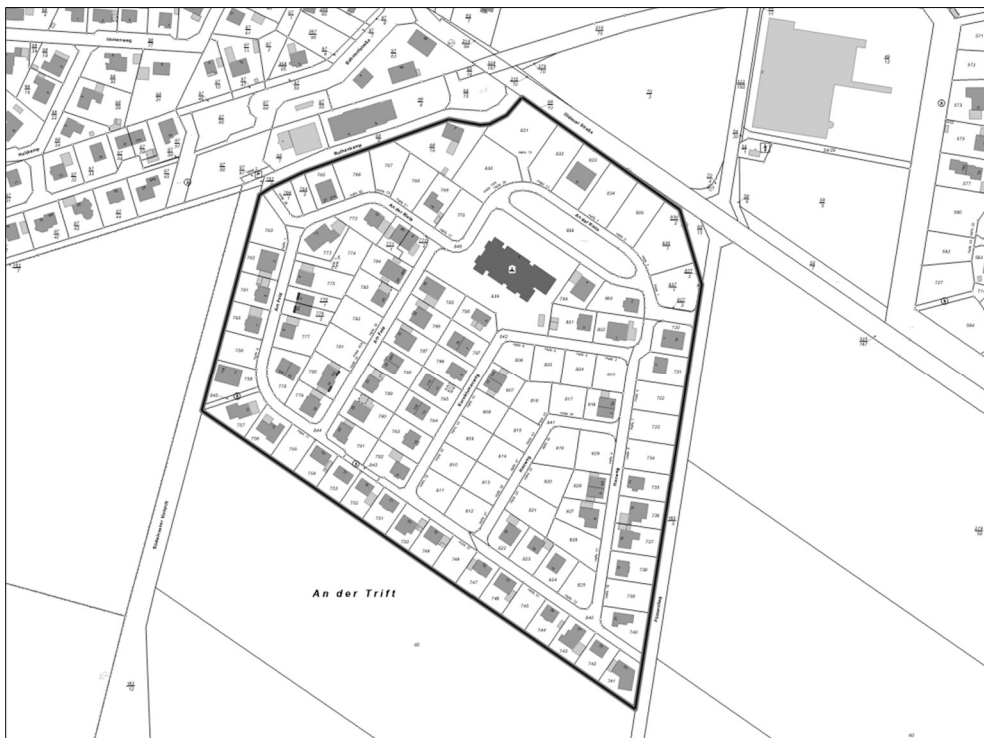
Im Rahmen der Abrechnung von Infrastrukturfolgekosten wird die Gemeinde Winsen (Aller) aus diesem Grund mit diesem errechneten Pauschalwert arbeiten. Je Wohneinheit ist also davon auszugehen, dass 0,23 neue betreuungspflichtige Kinder in die Gemeinde Winsen (Aller) ziehen werden, für die die Gemeinde Winsen (Aller) entsprechende Betreuungsangebote bereitstellen muss.



*Gebiet 1*



Gebiet 2



Gebiet 3

#### 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 aktuellste Prognose aus dem Jahr 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass die

derzeitig angebotenen Betreuungsplätze dem errechneten Grundbedarf in den nächsten Jahren nicht Stand halten können. Aus diesem Grund ist dieses Konzept zur Abrechnung von Infrastrukturfolgekosten auf alle Bauleitplanverfahren, die das Ziel zur Ausweisung von Wohnbauland haben, sowie im Rahmen der Anwendung des Bauturbos anzuwenden. 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<br>Jahr                        | Projekt                                    | Anzahl Gruppen |      |      |        | Anzahl der Plätze |      |      |        | Investitionen       |           |                        |                            |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|------|------|--------|-------------------|------|------|--------|---------------------|-----------|------------------------|----------------------------|
|                                           |                                            | Krippe         | Kiga | Hort | gesamt | Krippe            | Kiga | Hort | gesamt | Baukosten<br>brutto | Zuschüsse | Kosten der<br>Maßnahme | Baukosten/Gruppe<br>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 €           |           | 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 €           |           | 340.833 €              | 170.417 €                  |
| 2024/2025                                 | Neubau KIGA An der Riete                   | 2              | 3    |      | 5      | 30                | 75   |      | 105    | 7.259.154 €         | 267.750 € | 6.991.404 €            | 1.398.281 €                |
| Gesamtkosten pro Gruppe im Durchschnitt   |                                            |                |      |      |        |                   |      |      |        |                     |           |                        | 483.783 €                  |
| Baukosten/Gruppe im Durchschnitt gerundet |                                            |                |      |      |        |                   |      |      |        |                     |           |                        | 483.000 €                  |

Für die oben aufgeführten Baumaßnahmen wurden gerundete Brutto-Investitionskosten von 483.000,- € pro Gruppe ermittelt. Der Ansatz des Grundstückswertes wurde dabei aus rechtlichen Gründen nicht mitberücksichtigt.

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

- Für 1- und 2-jährige Krippenkinder (U3-Kinder):  
483.000 €/Gruppe dividiert durch 15 Plätze/Gruppe  
**= 32.200,- €/U3-Kind**
- Für 3- bis 5-jährige Kindergartenkinder (Ü3-Kinder):  
483.000 €/Gruppe dividiert durch 25 Plätze/Gruppe  
**= 19.320,- €/Ü3-Kind**

Aus den hier ermittelten Werten wurde ebenfalls ein Durchschnittswert der anfallenden Investitionskosten je betreuungspflichtigem Kind ermittelt. Die anfallenden Investitionskosten liegen demnach bei **25.760 €/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. Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat zudem beschlossen, dass dieses Konzept ebenfalls im Rahmen der Anwendung des Bauturbos angewendet wird. Die gemeindliche Zustimmung wird demnach u.a. davon abhängig gemacht, dass im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die Übernahme der anfallenden Infrastrukturfolgekosten geregelt wird. Neben der Berechnung nach dem tatsächlichen 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 im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung gegen eine Ablöse entschieden und fordert die Berechnung nach dem tatsächlichen Bedarf. Drei der zehn Erwerber/innen haben ein Kind im betreuungspflichtigen Alter. Die Berechnung der Folgekosten erfolgt nach dem tatsächlichen Bedarf.

$$3 \times 25.760 \text{ €} = \underline{\underline{77.280 \text{ €}}}$$

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:

$$10 \times (25.760 \text{ €} \times 0,23 \text{ Kinder/WE}) = \underline{59.248 \text{ €}}$$

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche anbieten. Der Ablösebetrag je m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird dabei pauschal auf 34,00 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche abzüglich Straßenverkehrsflächen und Grünflächen) und einer zulässigen Grundfläche von 0,3 wäre demnach folgendes zu berechnen:

$$50.000 \text{ m}^2 \times 0,3 \times 34,00 \text{ €} = \underline{510.000,- \text{ €}}$$

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 34,00 €/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück folgende Berechnung aufzustellen:

$$1000 \text{ m}^2 \times (0,4 - 0,2) \times 34 \text{ €} = \underline{6.800,- \text{ €}}$$

#### 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 20,00 €/m<sup>2</sup> 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 34,00 €/m<sup>2</sup> Differenzgeschossfläche würden unverhältnismäßige Ablösebeträge entstehen, sodass hier ein Wert von 20,00€/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück folgende Berechnung aufzustellen:

$$1000 \text{ m}^2 \times (0,6 - 0,3) \times 20 \text{ €} = \underline{6.000,- \text{ €}}$$

Sollten in einem Bebauungsplanverfahren mehrere oben aufgeführte Voraussetzungen erfüllt sein, hat die Gemeinde Winsen (Aller) nach pflichtgemäßem 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 und die Anwendung des Bauturbos 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. Im Rahmen der Anwendung des Bauturbos ist der städtebauliche Vertrag vor der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gem. §36a BauGB zu unterzeichnen. Sofern der städtebauliche Vertrag nicht unterzeichnet wird, verweigert die Gemeinde Winsen (Aller) die Zustimmung für das betroffene Bauvorhaben. Ohne Zustimmung der Gemeindeverwaltung kann die zuständige Behörde keine Baugenehmigung erteilen.

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, sowie in der Anwendung des Bauturbos dieses Infrastrukturfolgekostenkonzept anwenden. Mit Beschluss des Rates der Gemeinde Winsen (Aller) wird das ursprüngliche Infrastrukturfolgekostenkonzept vom 13.10.2022 außer Kraft gesetzt.

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat dieses Konzept über die Abrechnung von Infrastrukturfolgekosten am 08.10.2026 beschlossen.

Winsen (Aller), 09.10.2026

Gemeinde Winsen (Aller)  
Der Bürgermeister

(Siegel)      gez. Oelmann

Dirk Oelmann