

TOP	Sachstand Verfahren Ausweisung Wohnbauflächen § 13 b BauGB
------------	---

Verfasser: Matthias Steffens Bearbeiter: Dominik Dröschel Fachbereich: Fachbereich 4	
Datum: 09.03.2020	Aktenzeichen: 5 825 - 24
Telefon-Nr.: 02651/8009-43	

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	19.03.2020	Kenntnisnahme

Vorlage zur Kenntnisnahme:

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt zustimmend Kenntnis:

1. von den bis 31.12.2019 (Ausschlussdatum) gefassten Aufstellungsbeschlüssen zur Ausweisung neuer Bauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch – BauGB. -
2. von den vorläufig ermittelten Investitionskosten der Gebietsausweisungen mit den finanziellen Auswirkungen auf die notwendige Anpassung der einmaligen Entwässerungsbeiträge sowie die laufenden Folgekosten für die künftigen Wirtschaftspläne.
3. Die Werkleitung wird nunmehr in diesen konkreten Baugebieten aus Sicht der Verbandsgemeinde als Trägerin der Abwasserbeseitigung ihre Rechte aus dem Grundsatzbeschluss des Verbandsgemeinderates vom 14.12.2017 wahren und in den „Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange“ formal rechtlich geltend machen, insbesondere mögliche Investitionskostenbeteiligungen. Letztes wird konkret im Werkausschuss entschieden.
4. Sobald sich im formellen Verfahren konkrete Erfolgsaussichten der einzelnen Gebiete abzeichnen, werden die notwendigen Entwässerungsplanungen je nach Einzelfall durch den Eigenbetrieb selbst bzw. durch beauftragte Ing. Büros erstellt.
Mittel sind im Wirtschaftsplan I/2020 pauschal eingesetzt bzw. sind in 2021 nach Bedarf einzuplanen.

Sachverhalt:

Über die Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren Wohnbauflächen nach § 13 b BauGB auszuweisen wurden die Gremien wie folgt informiert:

- Werkausschuss/VG-Rat 27.11.2017 / 14.12.2017 (**Vorlage Nr. 950/614/2017**)
- Werkausschuss 18.04.2018 (**Vorlage Nr. 950/655/2018**)
- VG-Rat 12.06.2018 (**Vorlage Nr. 950/679/2018**)
- Werkausschuss/VG-Rat 21.03.2019/ 11.04.2019 (**Vorlage Nr. 950/790/2019**)
- Werkausschuss/VG-Rat 12.09.2019 / 26.09.2019 (**Vorlage Nr.950/834/2019**)
- Werkausschuss/ VG-Rat 3.12.2019 /12.12.2019 (**Vorlage Nr. 950/834/2019**)

Nach Ablauf des Ausschlussstermins zum 31.12.2019 wurden von den nachstehenden Ortsgemeinden formale Aufstellungsbeschlüsse gefasst:

- **Ortsgemeinde Boos**
BG „Auf der Hinterheck“ 4 Baugrundstücke
 - **Ortsgemeinde Ditscheid**
BG „Viertelstück“ 13 Baugrundstücke
 - **Ortsgemeinde Ettringen**
BG II.Erweiterung „Breitenholz“ 22 Baugrundstücke
BG „In der Trift“ / „Ober dem Dorf“ 52 Baugrundstücke
 - **Ortsgemeinde Herresbach**
BG Erweiterung „Im Bungarten“ 6 Baugrundstücke
BG Döttingen „In der Kürt“ 12 Baugrundstücke
 - **Ortsgemeinde Kehrig**
BG „Vor dem Dorf“ 23 Baugrundstücke
 - **Ortsgemeinde Kirchwald**
BG „Hinter dem Dorf“ 10 Baugrundstücke
 - **Ortsgemeinde Kottenheim**
BG „1. Erweiterung „In der Rutschbach“ 27 Baugrundstücke
 - **Ortsgemeinde St. Johann**
BG „Im Buchstück“ 42 Baugrundstücke
BG „In den Sechs Morgen“ 15 Baugrundstücke
 - **Ortsgemeinde Siebenbach**
• **BG „Unter Neidecke“** 15 Baugrundstücke
- Insgesamt: 241 Baugrundstücke**
Grundstücksnettofläche: rd. 167.000 qm (16,7 ha)

Die Ortsgemeinden, bzw. je nach Trägerschaft auch die Verbandsgemeinde, haben sich auch den Auswirkungen auf die Erweiterung der Infrastruktur der

Kindertagesstätten und Grundschulen zu stellen, um diesen Kindern auch entsprechende Plätze zur Verfügung stellen zu können.

Zusammenfassung

Die Gremien werden um Kenntnisnahme der nunmehr zu erwartenden Neuausweisung von Baugebietsflächen nach § 13 b Baugesetzbuch gebeten.

Hinsichtlich der Erfolgsaussichten bleiben die formellen Beteiligungsverfahren, insbesondere der „Träger öffentlicher Belange“ abzuwarten, als auch in Einzelfällen wohl betroffene Grundstückseigentümer Eingaben machen können.

Die vom Verbandsgemeinderat empfohlene Verschaffung von Eigentum zu 100 % in der Hand der Ortsgemeinden wird derzeit erkennbar nicht überall realisiert werden können.

Es wird laufend weiter unterrichtet, sobald aus den formalen Beteiligungsverfahren neue Erkenntnisse vorliegen.

Investitionen werden frühestens ab 2021 zu erwarten sein, wenn die einzelnen Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sind.

Investitionskostenabschätzung für die Ausweisung der neuen Baugebiete - Teilbereich der Abwasserbeseitigung-Finanzierungssituation

Unter Verweis auf die vorstehend aufgeführten geplanten neuen Baugebiete, der nunmehr durch die Aufstellungsbeschlüsse feststehenden Gebietsabgrenzungen als auch teilweise bereits vorliegender städtebaulicher Entwürfe hat das Abwasserwerk

- die **voraussichtlichen Investitionskosten** anhand marktüblicher Preise mit vorläufigen Leistungsverzeichnissen
- die voraussichtlichen Baugrundstücksflächen unter Berücksichtigung der Beitragsmaßstäbe nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung
- die zu erwartenden einmaligen Schmutz- und Niederschlagswasserbeiträge aufgrund der **aktuellen Beitragsdurchschnittsätze** als auch
- aufgrund der voraussichtlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen die aktuellen Investitionskostenbeteiligungen der Ortsgemeinden

ermittelt. (siehe Anlage)

Des Weiteren wurden aus diesen Investitionsaufwendungen

- die notwendigen Investitionsfolgekosten (Abschreibung und Finanzierungskosten) als auch
- die Erlöse aus den Auflösungen aus den zu erzielenden Einmalbeiträgen und Investitionskostenbeteiligungen,

die sich auf die folgenden Wirtschaftspläne auswirken, ermittelt.

Bei den neuen Baugebieten kommt insbesondere für die Investitionskosten erschwerend hinzu, dass durch die Vorgaben des Landeswassergesetzes und der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse der bestehenden Kläranlagen der Einzugsgebiete **in der Regel nur noch Trennsysteme erlaubt sind, die dann auch in sechs Baugebieten eine neue öffentliche Versickerungsanlage zusätzlich erforderlich machen.**

In Einzelfällen können bestehende Trennsysteme genutzt werden.

In den Baugebieten in Boos und in Herresbach „Im Bungarten“ lässt die örtliche Situation nur ein Mischsystem zu.

Insgesamt ergeben sich folgende Zahlen:

Voraussichtliches Gesamtinvestitionsvolumen	4.933.500,00 €
Einnahmen: Schmutzwasserbeiträge	1.228.013,10 €
Niederschlagswasserbeiträge	643.676,36 €
Investitionskostenbeteiligungen der Ortsgemeinden	<u>299.735,89 €</u>
Gesamteinnahmen (45,78 %)	2.171.410,65 €

Fremdkapitalverzinsung am freien Kreditmarkt (54,22 %) 2.762.089,35 €

Anmerkung:

Flächenkanalisation und Neubaugebiete werden nach den Förderrichtlinien der Wasserwirtschaftsverwaltung nicht mehr gefördert.

Schlussfolgerung aus der Unterdeckung:

Werkausschuss und Verbandsgemeinderat haben sich im Rahmen der Haushaltsplan- und Wirtschaftsplanberatung mit dem für 2020 **ausgewiesenen hohen Fehlbetrag von 314.040,00 €** darauf verständigt, dass man sich im Laufe des Jahres 2020 eingehend **mit der Anpassung der laufenden Entgelte an die derzeitige und künftige Kostenentwicklung** befassen wird.

Neben der bisher schon erkennbaren laufenden hohen Unterdeckung im Wirtschaftsplan 2020 sind dabei natürlich auch die Folgekosten aus diesen Neubaugebieten mit zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind die ab dem Jahre 2006 letztmalig angepassten einmaligen Entwässerungsbeiträge / Investitionskostenbeteiligungen der Ortsgemeinden

einer Überprüfung zu unterziehen und auch hier über eine Anhebung zu beraten und letztendlich zu entscheiden.

Auswirkungen bei den Einmalbeiträgen: (fiktive Ermittlung)

Die gesamten Investitionskosten wurden aus der detaillierten Kostenschätzung **verursachungsgerecht nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung** aufgeteilt in

- Schmutzwasserkosten
- Niederschlagswasserkosten und
- Kosten für die Straßenoberflächenentwässerung

um daraus nach den Beitragsmaßstäben/Beitragsflächen die „**k o s t e n d e c k e n - d e n Beitragssätze**“ fiktiv für diese Gebiete als Durchschnittsbelastung zu ermitteln.

Daraus ergibt sich ein Überblick, in welcher Größenordnung die Unterdeckung durch Erhöhung der Beitragssätze **nur beim Teilbeitragsmaßstab „Flächenkanalisation einschließlich Hausanschlüssen im öffentlichen Verkehrsraum“** ausgeglichen werden könnte, um Kostendeckung zu erzielen.

1. <u>Schmutzwasserkosten (46,74 %)</u>	2.305.700,00 €
neue Beitragsflächen	233.489 m ²
Beitragssatz neu	9,8750 €/m²
bisherige Festsetzung	4,1338 €/m ²
Erhöhung um (138,88 %)	5,7412 €/m²

2. <u>Niederschlagswasserkosten (53,26 %)</u>	2.627.800,00 €
(davon alleine für öffentliche Versickerungsbecken 649.000,00 €)	

Diese Niederschlagswasserkosten sind nach Satzungsrecht

- beim Hauptkanal mit 65 % den Haushalten und 35 % den öffentlichen Straßen zuzuordnen
- die Hausanschlüsse zu 100 % nur den Haushalten und
- die Versickerungsbecken ebenfalls im Verhältnis 65 % zu 35 % .

Daraus ergeben sich folgende Teilniederschlagswasserkosten

<u>Haushalte</u>	1.831.970,00 €
Beitragsflächen Niederschlagswasser	66.711 m ²
Beitragssatz neu	27,4623 €/m²,
bisher	8,1668 €/m ²
Erhöhung um (+ 336,26 %)	19,2944 €/m²

3. <u>Investitionskostenanteile der Ortsgemeinden</u>	795.830,00 €
Straßenflächen	20.391 m ²

Investitionskostenanteil neu
 bisher
Erhöhung um
(+ 337,43 %)

39,0285 €/m²,
 11,5662 €/m² ,
27,4623 €

Hinzu kommt in allen drei Beitragssätzen der Anteil für „übrige Anlagen“, der ebenfalls aufgrund der Entwicklung seit 2006 linear anzupassen wäre.

Dies führt zu einer deutlichen Erhöhung der Erschließungskosten für Abwasser der Grundstücke.

Folgekosten für den laufenden Wirtschaftsplan bei Realisierung aller Gebiete:

1. Abschreibungen	98.670,00 €
2. Darlehenszinsen von 2.762.089 € Unterdeckung =Kreditaufnahme mit 1,5 % Zinsen/a	<u>41.500,00 €</u>
direkte Folgekosten Erfolgsplan	140.170,00 €
abzüglich	
Erträge Auflösung Beiträge (3 %)	./. 56.150,00 €
Erträge Auflösung Straßenoberfl.Entwässerungsanteile	<u>./. 8.992,00 €</u>

verbleibende Nettobelastung Wirtschaftsplan jährlich rd. 75.000,00 €

Auswirkungen auf die lfd. Entgelte nur aus den Neubaugebieten

Fiktive Mehrbelastung bezogen auf den reinen Kubikmeter aus diesen Folgekosten

Gesamtmehrkosten	75.027 €
: Jahresschmutzwassermenge neu	675.000 m ³
= fiktive Mehrbelastung je m³	0,1112 €/m³.

Diese Folgekosten sind jedoch dann entsprechend der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung auf die **Kostenträger Schmutz-, Niederschlagswasser und Investitionskostenanteile der Ortsgemeinden** aufzuteilen (siehe Kalkulation zum jährlichen Wirtschaftsplan).

Bei der Schmutzwassermenge wurde davon ausgegangen, dass bei rd. 250 Bauplätzen x 2 Personen und 35 m³/Person/Jahr in den Anfangsjahren rd. 17.500 m³ mehr an Schmutzwassermengen hinzukommen (ohne Berücksichtigung evtl. Einwohnerabgänge durch Tod, Wegzug und ohne Berücksichtigung neugeborener Kinder).

Die Aufwendungen der Schmutzwasserfolgekosten wurde lt. Satzung mit 50 % der Gebühren und, 50 % der Beitragsfläche zugeschlagen.

Daraus ergeben sich dann folgende Situationen:

- **Folgekosten Schmutzwassergebühr** **14.336,00 €**
 Neue Schmutzwassermenge 675.000 m³
= Mehrbelastung 0,0212 €/m³
- **wiederkehrender Beitrag Schmutzwasser 14.337,00 €**

erhöhte Beitragsfläche 8.971.489 m²
= Mehrbelastung 0,0016 €/m²

(Anmerkung:
durch die hohe Verteilungsfläche keine unmittelbare Erhöhung um mindestens 0,01 jedoch ohne Erhöhung ist die Unterdeckung in dieser vollen Höhe als Jahresverlust anzusehen).

- **wiederkehrender Beitrag Niederschlagswasser**
29.219,00 € erhöhte Beitragsfläche
2.578.711 m²
= Mehrbelastung 0,113 €/m²
- laufende **Beteiligung Str. Entwässerung Ortsgemeinden** **17.133,00 €**
erhöhte Straßenfläche 744.891 m²
= Mehrbelastung 0,023 €/m²

Zusammenfassung:

Der Verbandsgemeinderat hat sich bei seinem Grundsatzbeschluss zur Ausweisung von Bauflächen nach § 13 BauGB vom 14.12.2017 dafür ausgesprochen, die Ortsgemeinden in ihren Baugebietsplanungen zu unterstützen, um die Entwicklung der Ortsgemeinden zu fördern.

Es wurden dabei jedoch auch Bedenken erhoben, dass aktuell bereits 99 Hektar durch Abwasseranlagen voll erschlossener unbebauter Grundstücke zur Verfügung stehen, aber eben nicht in öffentlicher sondern in privater Eigentumsherrschaft liegen.

Die Verschaffung von 100 % Eigentum in der Hand der Ortsgemeinden wurde daher für die neuen Baugebiete dringend empfohlen.

Unabhängig von diesen Aussagen im Grundsatzbeschluss zeigt die vorstehende Darstellung der Investitionskosten und der daraus aktuell resultierenden Finanzierungssituation und der derzeit gültigen Einmalbeitragssätze aus dem Jahre 2006 auf, dass man zur Verringerung der investitionsabhängigen Folgekosten aus der notwendigen Kreditfinanzierung auch über eine Anpassung der einmaligen Entwässerungsbeiträge und Investitionskostenbeteiligung der Ortsgemeinden beraten, diskutieren und letztendlich entscheiden müsste.

Dadurch würden sich zum einen reduzierte Darlehenszinsen ergeben, als auch erhöhte Erlöse aus der Auflösung der einmaligen Entwässerungsbeiträge und Investitionskostenbeteiligungen.

Mithin würde eine Entlastung der Nettofolgekosten im Wirtschaftsplan eintreten.

Neben dem bereits im Wirtschaftsplan 2020 durch die ausgewiesene Unterdeckung von 314.040,00 € erkennbare Notwendigkeit einer Anpassung der laufenden Entgelte

sind in den anstehenden Beratungen auch diese zusätzlich zu erwartenden Folgekosten, spätestens mit Realisierung der ersten Baugebiete im Wirtschaftsjahr 2021 mit in die für das Jahr 2020 anstehenden Beratungen einzubeziehen.

Hinzu kommen die bereits erkennbaren Investitionen zur Kanalsanierung und Erneuerung sowie Investitionskostenbeteiligungen zur Klärschlammabeseitigung in den Abwasserverbänden

Es ist daher für diese anstehenden Beratungen ein Gesamtpaket von Investitionskosten, zu erzielenden einmaligen Beitragseinnahmen und Folgekosten bzw. Mehrerlösen aus Auflösungen zu schnüren, um letztendlich zu einer tragfähigen Entscheidung zu kommen, für kommende Jahre Unterdeckungen im laufenden Erfolgsplan durch entsprechende Erhöhung der laufenden Entgelte zu verhindern.

Insbesondere muss Ziel sein, durch Verbesserung der Einnahmesituation ***ausgabewirksame Verluste zu vermeiden, die letztendlich die Verbandsgemeinde als Einrichtungsträger dem Abwasserwerk zur Verfügung stellen müsste.***

Ebenso ist die Erwirtschaftung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung zu berücksichtigen.

Mit diesen über die Erwirtschaftung der Eigenkapitalverzinsung zulässigen Jahresgewinnen muss langfristig die auf rd. ***26,8 % abgesunkene Eigenkapitalquote*** in der Bilanz erhöht werden als auch ein ***langfristiger ein Abbau der Verschuldung*** ins Auge gefasst werden.

Auch wenn nicht alle neuen Baugebiete nach § 13 b Baugesetzbuch unmittelbar in einem Jahr zur Ausführung/ Finanzierung kommen und mit Folgekosten im Folgejahr anstehen, soll diese erste Darstellung doch dazu dienen, das zu erwartende Finanzpaket darzustellen und die möglichen langfristigen Konsequenzen für den Wirtschaftsplan alleine aus diesen Investitionen darzustellen.

Werkausschuss und Verbandsgemeinderat werden um Kenntnisnahme gebeten.