



## Niederschrift

über die 51. Sitzung - Wahlperiode 2014/2020 - des Rates der Gemeinde Niederkrüchten

Verhandelt: Niederkrüchten, den 12. Mai 2020

Sitzungsort: Begegnungsstätte Niederkrüchten, großer Saal

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 21:10 Uhr

Anwesend sind:

1. Bürgermeister Wassong, Karl-Heinz
2. Ratsmitglied Beines, Peter Josef
3. Ratsmitglied Berlin, Birgitt
4. Ratsmitglied Coenen, Theodor
5. Ratsmitglied Consoir, Wilhelm
6. Ratsmitglied Degenhardt, Anja
7. Ratsmitglied Fonger, Wolfgang
8. Ratsmitglied Goertz, Marco
9. Ratsmitglied Gotzen, Hans Peter
10. Ratsmitglied Gumbel, Lars
11. Ratsmitglied Haese, Detlef
12. Ratsmitglied Korth, Helga
13. Ratsmitglied Krämer, Andreas
14. Ratsmitglied Lachmann, Jörg
15. Ratsmitglied Lasenga, Jürgen
16. Ratsmitglied Lipp, Marianne
17. Ratsmitglied Mankau, Wilhelm
18. Ratsmitglied Meisel, Iris
19. Ratsmitglied Meyer, Detlef
20. Ratsmitglied Michiels, Walter
21. Ratsmitglied Niggemeyer, Thomas
22. Ratsmitglied Polmans, Matthias
23. Ratsmitglied Rütten, Thomas

24. Ratsmitglied Schaefer, Dietrich
25. Ratsmitglied Schmitz, Manfred
26. Ratsmitglied Schouren, Marion
27. Ratsmitglied Seeboth, Ulrich
28. Ratsmitglied Siegers, Beate
29. Ratsmitglied Soltysiak, Horst
30. Ratsmitglied Stoltze, Jörg
31. Ratsmitglied Szallies, Christoph
32. Ratsmitglied Tekolf, Michael
33. Ratsmitglied Wahlenberg, Johannes
34. Ratsmitglied Wallrafen, Heinz
35. Ratsmitglied Walter, Klaus

Seitens der Verwaltung:

1. Herr Schippers
2. Herr Bonus
3. Herr Hinsen
4. Frau Schrievers
5. Herr Kriegers
6. Frau Baier
7. Frau Borsch
8. Herr Kaufhold

Auf besondere Einladung:

1. Herr Andre Erkens, Gemeindeführer zu Tagesordnungspunkt 20
2. Herr Michael Ach, Vorstand, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kreis Viersen AG zu Tagesordnungspunkt 22

## Öffentlicher Teil

- 1) Fragestunde für Einwohner
- 2) Baulandmanagement in Niederkrüchten - Grundsatzbeschluss - 1412-2014/2020  
1. Ergänzung
- 3) Feststellungsbeschluss zur 65. Änderung des Flächennutzungspla- 1409-2014/2020  
nes "Vollsortimenter Hochstraße"
- 4) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-127 "Vollsortimenter 1410-2014/2020  
Hochstraße"
- 5) Feststellungsbeschluss zur 64. Änderung des Flächennutzungspla- 1413-2014/2020  
nes "Bestattungswald"
- 6) Interreg-Projekt SharEuregio 1415-2014/2020
- 7) Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung über die Vermie- 1454-2014/2020  
tung von Räumlichkeiten im nördlichen Gebäudetrakt der kommu-  
nalen Kindertageseinrichtung "Unter´m Regenbogen" und die Er-  
stattung von Kosten an den AWO Kreisverband Viersen e. V.
- 8) Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung über das Aussetzen 1451-2014/2020  
der Beitragserhebung für die Betreuung von Kindern in der "Offe-  
nen Ganztagschule im Primarbereich"
- 9) Bestellung einer/eines Behindertenbeauftragten 1399-2014/2020
- 10) Durchführung des Sommerfreizeitangebots "Lütterbeach" 2020 1433-2014/2020  
1. Ergänzung
- 11) Entwicklung der Besucher- und Ausleihzahlen sowie veränderte 1459-2014/2020  
Nutzungen der Bibliothek
- 12) Erstellung einer Dokumentation zur Geschichte des Flughafens 1448-2014/2020  
Elmpt
- 13) Werbemaßnahmen für den öffentlichen Personennahverkehr 1461-2014/2020
- 14) Anregung der Jungen Union Niederkrüchten gemäß § 24 GO NRW 1460-2014/2020  
zur Erstellung eines Bedarfskonzepts ÖPNV in Verbindung mit dem  
Träger des ÖPNV
- 15) Wohnungsbau-Potenzialflächen zur Binnenverdichtung 1458-2014/2020
- 16) Bekanntgabe der Niederschrift über die 28. Sitzung - Wahlperiode 1441-2014/2020  
2014/2020 - des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 2. März 2020
- 17) Bekanntgabe der Niederschrift über die 31. Sitzung - Wahlperiode 1442-2014/2020  
2014/2020 - des Bauausschusses vom 3. März 2020 - öffentlicher

Teil -

- 18) Bekanntgabe der Niederschrift über die 11. Sitzung - Wahlperiode 1439-2014/2020  
2014/2020 - des Ausschusses für Jugend-, Familien- und Sozialan-  
gelegenheiten vom 5. März 2020 - öffentlicher Teil -
- 19) Bekanntgabe der Niederschrift über die 34. Sitzung - Wahlperiode 1446-2014/2020  
2014/2020 - des Haupt- und Finanzausschusses vom 10. März  
2020 - öffentlicher Teil -
- 20) Bericht zum Vegetationsbrand "De Meinweg"
- 21) Mitteilungen des Bürgermeisters

Bürgermeister Karl-Heinz Wassong eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einberufung zu dieser Sitzung durch Einladung vom 04. Mai 2020 ordnungsgemäß erfolgt ist.

Nach Eröffnung der Sitzung und vor Eintritt in die Tagesordnung weist Bürgermeister Wassong darauf hin, dass unter Tagesordnungspunkt 16 „Bekanntgabe der Niederschrift über die 28. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 2. März 2020“ der in dieser Sitzung verhandelte Tagesordnungspunkt 4 „Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nie – 23 Oberkrüchtener Weg“ nicht zur Abstimmung gestellt werde, sondern zur Tagesordnung des Rates am 23. Juni 2020 stehen wird.

Weiterhin sagt Bürgermeister Wassong, dass ein Schreiben der SPD-Ratsfraktion vom 24. April 2020 und ein Schreiben der FDP-Ratsfraktion vom 29. April 2020 mit der Bitte um Berichterstattung zum Thema Vegetationsbrand im Bereich des Meinweggebietes vorliege. Unter Tagesordnungspunkt 20 „Mitteilungen des Bürgermeisters“ sei ein Bericht zu diesem Thema vorgesehen. Es bestünde darüber hinaus die Möglichkeit, den anwesenden Gemeindeführer und den Gemeindeförster zu befragen.

Ratsmitglied Wahlenberg schlägt vor, das Thema Waldbrand nicht unter Mitteilungen zu behandeln, sondern als separaten Tagesordnungspunkt zur Tagesordnung zu stellen.

Nach kurzer Aussprache beschließt der Rat einstimmig, entsprechend dem Vorschlag des Ratsmitgliedes Wahlenberg zu verfahren.

## Öffentlicher Teil

### 1) Fragestunde für Einwohner

Herr Dirk Zilz aus Niederkrüchten, stellt folgende Frage:

Warum ist die Sanierung des Freibades Niederkrüchten ausschließlich in Abhängigkeit von der Entscheidung über die Errichtung eines interkommunalen Hallenbades zu sehen, wenn das Planungsbüro Neugebauer ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass das Freibad im ersten Schritt nicht nur unabhängig vom Hallenbad gebaut werden kann, sondern diese Reihenfolge sogar essentieller Bestandteil der Planungen ist.

Bürgermeister Wassong führt aus, dass der Rat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2019 den Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen abgelehnt habe, die Verwaltung zu beauftragen, unmittelbar mit der Sanierung des Freibades Niederkrüchten zu beginnen und dabei wie in der Studie des Planungsbüros Neugebauer dargestellt, die technischen Anlagen so zu dimensionieren und anzulegen, dass ein Hallenbad dort später angeschlossen werden kann. Weiterhin sagt Bürgermeister Wassong, dass der Rat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2019 die Verwaltung beauftragt habe, gemeinsam mit der Gemeinde Brüggen eine Variantenprüfung für ein interkommunales Hallenbad mit einem maximalen jährlichen Zuschussbedarf in Höhe von 1.000.000,00 Euro (500.000,00 Euro je Kommune) an einem geeigneten Standort (vorzugsweise Gelände Brimges) von einem Fachplaner erstellen zu lassen mit der Maßgabe, dass Ende April 2020 aussagefähige Zahlen und konkrete Planungen vorlägen, über die dann der Rat in seiner Sitzung am 12. Mai 2020 entscheiden könne.

Sodann stellt Herr Zilz eine weitere Frage:

Was wird den Bürgern gesagt, die glauben, dass die Freibadentscheidung bewusst in die Länge gezogen wird, bis keiner mehr an die Sanierung glaubt und das Freibad nach der Kommunalwahl aus Kostengründen aus den Planungen herausfällt.

Bürgermeister Wassong antwortet, diese Darstellung sei nicht zutreffend.

### 2) Baulandmanagement in Niederkrüchten - Grundsatzbeschluss - 1412-2014/2020 1. Ergänzung

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 21. Mai 2019 einstimmig beschlossen, eine verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Bauland künf-

tig grundsätzlich nur dann einzuleiten, wenn die Gemeinde Niederkrüchten Eigentümerin der Grundstücke im Baugebiet ist.

Die Umsetzung des Masterplanes Wohnen sowie die Eckpunkte zur strategischen Ausrichtung der Gemeinde Niederkrüchten im Handlungsfeld „Wohnen“ erfordern die Einführung eines Baulandmanagements, damit die Gemeinde Niederkrüchten in die Lage versetzt wird, Baulandentwicklung und Baulandvermarktung strategisch steuern zu können.

Nachdem am 10. Juli 2019 mit Herrn Dr. Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement eine Informationsveranstaltung für die Mitglieder des Rates, des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses sowie des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr, Forst und Liegenschaften durchgeführt wurde, hat der Rat in seiner Sitzung am 24. September 2019 beschlossen, den Auftrag an das Institut für Bodenmanagement zur Erarbeitung der Strategie für das Baulandmanagement zu erteilen.

Der erarbeitete Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement in Niederkrüchten, der im Kern die zukünftige strategische Vorgehensweise bei der Bereitstellung und Entwicklung neuen Wohnbaulandes und die entsprechenden Modalitäten für die Umsetzung festlegt, liegt nunmehr vor. Ergänzend wurde das Papier „Grundlagen“ durch Herrn Dr. Dransfeld vorgelegt, in dem u. a. allgemeine Ausführungen zur bisherigen Vorgehensweise der Baulandbereitstellung in der Gemeinde enthalten sind und in dem die Notwendigkeit eines Baulandmanagements verdeutlicht wird.

Zur Umsetzung eines Baulandmanagements ist es unumgänglich, dass die Verwaltung im Rahmen des „Grundsatzbeschlusses“ jederzeit und auch - falls erforderlich - kurzfristig handlungsfähig ist.

Herr Dr. Dransfeld hat in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 10. März 2020 den „Grundsatzbeschluss“ erläutert und Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet.

Der „Grundsatzbeschluss“ sowie die „Grundlagen“ sind jedem Ratsmitglied zugegangen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat dem Rat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag unterbreitet:

1. Die Bereitstellung und Entwicklung neuen Wohnbaulandes in der Gemeinde Niederkrüchten erfolgt zukünftig nach den in der Anlage 1 festgelegten Zielen, Grundsätzen und Modalitäten zur Vorgehensweise.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des „Grundsatzbeschlusses“ die entsprechenden Maßnahmen umzusetzen. Vor der Umsetzung projektbezogener Zwischenerwerbe ist der Rat in Kenntnis zu setzen.
3. Die Verwaltung soll halbjährlich über den Sachstand berichten.
4. Es ist in jedem Haushaltsjahr ein Budget in angemessener Höhe in den gemeindlichen Haushalt einzustellen.

Ratsmitglied Wahlenberg sagt, Ziffer 2 des Beschlussvorschlags sehe lediglich vor, den Rat vor der Umsetzung projektbezogener Zwischenerwerbe in Kenntnis zu setzen. Grundstücksangelegenheiten bedürften jedoch der Zustimmung des Rates.

Bürgermeister Wassong führt aus, es handele sich beim Baulandmanagement dem Grunde nach um ein Bevorratungsmanagement, bei dem es um vorher im Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss abgestimmte projektbezogene Zwischenerwerbe gehe. So wäre die Verwaltung in der Lage, zeitnah Verhandlungen zu führen und Verträge abzuschließen.

Die Ratsmitglieder Mankau und Lachmann sprechen sich für den Verwaltungsvorschlag aus und begründen dies.

Ratsmitglied Wahlenberg beantragt sodann, Ziffer 2, 2. Satz, des Beschlussvorschlags wie folgt zu formulieren:

Vor der Umsetzung projektbezogener Zwischenerwerbe ist im Rat vorher darüber zu beraten.

Der Rat lehnt mit 21 Stimmen bei 13 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung den Antrag des Ratsmitgliedes Wahlenberg ab.

Anschließend beantragt Ratsmitglied Wahlenberg, über die Ziffern 1, 3 und 4 sowie über die Ziffer 2 des Beschlussvorschlags getrennt abzustimmen.

Der Rat fasst sodann einstimmig folgenden Beschluss:

1. Die Bereitstellung und Entwicklung neuen Wohnbaulandes in der Gemeinde Niederkrüchten erfolgt zukünftig nach den jedem Ratsmitglied vorliegenden festgelegten Zielen, Grundsätzen und Modalitäten zur Vorgehensweise.
3. Die Verwaltung soll halbjährlich über den Sachstand berichten.

4. Es ist in jedem Haushaltsjahr ein Budget in angemessener Höhe in den gemeindlichen Haushalt einzustellen.

Abschließend fasst der Rat mit 21 Stimmen bei 13 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung zu Ziffer 2 der Beschlussempfehlung folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des „Grundsatzbeschlusses“ die entsprechenden Maßnahmen umzusetzen. Vor der Umsetzung projektbezogener Zwischenerwerbe ist der Rat in Kenntnis zu setzen.

- 3) Feststellungsbeschluss zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes "Vollsortimenter Hochstraße" 1409-2014/2020

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02. September 2019 die Auslegung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Hochstraße“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Niederkrüchten. Im Zeitraum vom 30. September 2019 bis einschließlich 15. November 2019 hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 06. September 2019 erfolgt.

Die Gesamtheit der Anregungen aus der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, mitsamt den entsprechenden Abwägungsvorschlägen, ist der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nicht erfolgt.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

- a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 13. Mai 2019 bis einschließlich 19. Juni 2019 und in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 30. September 2019 bis einschließlich 15. November 2019 keine Stellungnahmen abgegeben wurden.
- b) Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli-



cher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der jedem Ratsmitglied vorliegenden Abwägungstabelle entschieden. Die dort aufgeführten Abwägungsvorschläge werden als Abwägungsergebnis übernommen. Die Abwägung über die Gesamtheit der Anregungen wird beschlossen.

- c) Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Hochstraße“ wird festgestellt.

4) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-127 "Vollsortimenter Hochstraße" 1410-2014/2020

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02. September 2019 die Auslegung des Bebauungsplanes Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Niederkrüchten. Im Zeitraum vom 30. September 2019 bis einschließlich 15. November 2019 hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 06. September 2019 erfolgt. Die Gesamtheit der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mitsamt den entsprechenden Abwägungsvorschlägen, ist der jedem Ratsmitglied vorliegenden Abwägungstabelle zu entnehmen.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

- a) über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB entsprechend der dieser Vorlage als Anlage beigefügten Abwägungstabelle entschieden. Die dort aufgeführten Abwägungsvorschläge werden als Abwägungsergebnis übernommen. Die Abwägung über die Gesamtheit der Anregungen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wird beschlossen.
- b) Der Bebauungsplan Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“ gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-

Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202), als Satzung beschlossen.

5) Feststellungsbeschluss zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes "Bestattungswald" 1413-2014/2020

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18. November 2019 die Auslegung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bestattungswald“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Einrichtung eines Bestattungswaldes im Elmpter Wald. Im Zeitraum vom 09. Dezember 2019 bis einschließlich 31. Januar 2020 hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 02. Dezember 2019 erfolgt. Die Gesamtheit der Anregungen aus der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, mitsamt den entsprechenden Abwägungsvorschlägen, ist der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen. Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nicht erfolgt.

Die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erbrachte Bedenken hinsichtlich der Abgrenzung des Plangebiets, die bereits zur Offenlage in der Planung berücksichtigt wurden. Der Kreis Viersen, der NABU, aber auch die Regionalplanungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPIG sprachen sich für eine Verkleinerung des Plangebiets um die Fläche westlich des Zuweges Tackenbenden aus, da diese im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Natur dargestellt ist. Zudem wurden Flächen herausgenommen, die laut dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Siedlungsrelikte aus der Römerzeit aufweisen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wies insbesondere der Kreis Viersen auf das anschließend erforderliche Verfahren zur Befreiung vom Landschaftsplan sowie das künftig gebotene Monitoring hin.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

- a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 16. Juli 2018 bis einschließlich 17. August 2018 und

in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 9. Dezember 2019 bis einschließlich 31. Januar 2020 keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

- a) Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der jedem Ratsmitglied vorliegenden Abwägungstabelle entschieden. Die dort aufgeführten Abwägungsvorschläge als Abwägungsergebnis übernommen. Die Abwägung über die Gesamtheit der Anregungen wird beschlossen.
- b) Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bestattungswald“ wird festgestellt.

6) Interreg-Projekt SharEuregio

1415-2014/2020

Der Kreis Viersen engagiert sich im Interreg-Projekt SharEuregio. Über das gemeinsame Integrierte Klimaschutzkonzept mit dem Kreis Viersen, den Städten Tönisvorst und Viersen sowie der Gemeinde Grefrath (IKK) ist die Verwaltung über das Projekt informiert und hat grundsätzlich Interesse an der Teilnahme bekundet. Eine entsprechende Mitteilung ist im Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 02. September 2019 erfolgt.

Die Stadt Venlo hat sich als Lead-Partner im Projekt gemeinsam mit der Stadt Roermond, dem Kreis Viersen (inkl. WFG Kreis Viersen) und der Stadt Mönchengladbach (inkl. WFMG) das Ziel gesetzt, ein flexibles sowie elektromobiles Sharingmodell für Autos und Fahrräder in der Region aufzubauen. Auf deutscher Seite begleitet die NEW in technischer Hinsicht das Projekt. Die niederländischen Pendanten sind die Unternehmen EMTB und GreenFlux. Die FH Aachen betreut das Projekt wissenschaftlich. Vertragspartner der Gemeinde Niederkrüchten wäre die NEW AG.

Um auch grenzüberschreitende Fahrten in der Gebietskulisse zu ermöglichen, soll ein einheitliches Buchungs- und Abrechnungssystem via App eingeführt werden.

In einem ersten Schritt sollen private und öffentliche Institutionen (Anwendungspartner) die Möglichkeit erhalten, ihren Fuhrpark um elektrische Sharing-Fahrzeuge (PKW, keine Transporter) aus dem SharEuregio-Pool zu erweitern bzw. erstmalig einen solchen Fuhrpark aufzubauen. Die Projektpartner haben sich in der Ausgestaltung auf ein Ankermieter-Modell geeinigt: Der Anwender zahlt eine Monatsmindestmiete/Pauschale einschließlich eines Kontingents an Freikilometern. Darüber hinaus gehende Fahrten werden kilometerscharf abgerechnet. Dem Kernanwender stehen die Fahrzeuge zu

einer abgestimmten Kernzeit als Dienstfahrzeuge zur Verfügung.

In einem zweiten Schritt soll es auch Bürgern ermöglicht werden, die Fahrzeuge außerhalb der Dienstzeiten der privaten / öffentlichen Institutionen für Privatfahrten zu nutzen. Das detaillierte Preismodell dazu wird zurzeit noch erarbeitet. Ebenso sind noch rechtliche und technische Fragen zur grenzüberschreitenden Kompatibilität zu klären.

Der Projektstart erfolgt mit ca. 40 E-Autos in der gesamten Gebietskulisse. Für den Kreis Viersen stehen in diesem ersten Schritt maximal 10 E-Autos im Kreisgebiet zur Verfügung. Die entsprechenden Informationen können der beigefügten Präsentation entnommen werden. Die Gemeinde Niederkrüchten würde zunächst ein Fahrzeug der Marke Renault ZOE erhalten, welches während der Dienstzeit im Rathaus als Dienstfahrzeug zur Verfügung stehen soll. Bei einer Vertragslaufzeit von 24 Monaten betrüge der monatliche Mietpreis 385,00 Euro netto. Darin enthalten wären 1.100 Freikilometer. Jeder darüber hinaus gehende Fahrkilometer würde mit 35 Cent netto abgerechnet.

Das Projekt ist durch die Zentrale Vergabestelle des Kreises Viersen geprüft worden. Für die geplanten Nutzungsverträge ist demnach eine Verhandlungsvergabe auf Grundlage des § 8 Abs.4 Ziff. 10 Unterschwellenverordnung (UVgO) zulässig. Die UVgO gilt für Aufträge unter den geltenden EU-Schwellenwerten. In Verbindung mit § 12 Abs. 3 UVgO ist es hierbei nicht erforderlich, weitere Angebote einzuholen. § 8 Abs.4 Ziff.10 UVgO ermöglicht die Vergabe an ein bestimmtes Unternehmen, wenn „die Leistung nur von einem bestimmten Unternehmen erbracht und bereitgestellt werden kann.“ Diese Regelung setzt voraus, dass aus objektiven Gründen ein Wettbewerb nicht besteht, weil aufgrund bestimmter äußerer Umstände nur ein Anbieter/ Unternehmen für die Leistungserbringung in Betracht kommt.

Dies dürfte im vorliegenden Fall zu bejahen sein. Es gibt derzeit keine gleichwertigen Alternativangebote für die hier betroffene Region/ den Kreis Viersen, die den Leistungsbesonderheiten des SharEuregio-Projektes in konzeptioneller, organisatorischer und tatsächlicher Hinsicht entsprechen. Folgende Leistungsmerkmale kennzeichnen die Besonderheit/ den Alleinstellungscharakter der Leistung:

- Bislang gibt es noch kein grenzüberschreitendes, rein elektrisches Car- und Bike-sharingssystem, das zudem sowohl reine Dienstfahrten als auch eine Nutzung durch die Öffentlichkeit (im zweiten Schritt) ermöglicht. Es geht um die - wissenschaftlich begleitete- Entwicklung eines neuen Mobilitätsansatzes. Das Ziel ist ein "elektrisches FLEXShare-System" (eine auf die individuelle Raumsituation bezogene Mischung aus stationärem E-Sharingangebot mit free-floating), welches grenz-

überschreitend und auch in ländlicher geprägten Siedlungsbereichen funktionieren soll.

- Zurzeit sind die dafür benötigten Strukturen in Deutschland und den Niederlanden noch nicht kompatibel. Das betrifft sehr unterschiedliche Bereiche von der Technik (Ladeinfrastruktur/Säulen, Ladekarten) über die notwendigen Apps (Buchung, Sharing, Schnittstellen, Roaming, Abrechnung) bis hin zu rechtlichen und steuerlichen Hürden (z.B. Eichrecht).
- In den Autos wird eine spezielle In-Car-Technologie benötigt, die im Rahmen des Förderprojekts eingebaut wird.

Dieses Konzept wird nun in der Praxis als Pilot entwickelt. Mit den praktischen Erfahrungswerten sollen letztlich übertragbare Konzepte abgeleitet werden, die dann auch anderen Regionen als Vorbild dienen können.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, am Interreg-Projekt SharEuregio zunächst für 24 Monate teilzunehmen und einen entsprechenden Nutzungsvertrag mit der NEW AG für ein Fahrzeug der Marke Renault ZOE, zu einem monatlichen Mietpreis von 385,00 Euro netto (458,15 Euro brutto), bei 1.100 Freikilometern und darüber hinaus 35 Cent netto (41,65 Cent brutto) je Kilometer, abzuschließen.

Ratsmitglied Lachmann hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

- 7) Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung über die Vermietung von Räumlichkeiten im nördlichen Gebäudetrakt der kommunalen Kindertageseinrichtung "Unter´m Regenbogen" und die Erstattung von Kosten an den AWO Kreisverband Viersen e. V. 1454-2014/2020

Die Verwaltung hat in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 26. November 2019 unter dem Tagesordnungspunkt 11 mitgeteilt, dass aufgrund der fehlenden Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 3 Jahren bis zum Beginn der Schulpflicht die Einrichtung von je einer „Übergangsgruppe“ in den Ortsteilen Elmpt und Niederkrüchten bis zur Fertigstellung der benötigten Kindertageseinrichtungen erforderlich sei.

Räume im nördlichen Gebäudetrakt der kommunalen Kindertageseinrichtung „Unter´m Regenbogen“ wären nach derzeitigem Stand geeignete Räumlichkeiten für die Unter-

bringung einer „Übergangsgruppe“ mit bis zu 20 Kindern im Alter von 3 Jahren bis zum Beginn der Schulpflicht. Die Räumlichkeiten ließen sich ohne größeren Aufwand für die Unterbringung einer Übergangsgruppe herrichten. Baulicherseits müssten lediglich ein Urinal demontiert, Rauchmelder installiert, ein Briefkasten aufgestellt und aller Voraussicht nach kleinere Podeste eingebaut werden. Die Gemeinde Niederkrüchten würde die Räumlichkeiten ab dem 1. August 2020 an den Träger der Übergangsgruppe bis zur Fertigstellung eines Neubaus vermieten. Der Mietzins würde auf Basis der in der Verordnung zur Durchführung des Kinderbildungsgesetzes genannten Mietpauschalen errechnet. Die Mietpauschale für das Kindergartenjahr 2019/2020 beträgt 8,60 Euro pro Quadratmeter Fläche im Monat.

Für den Ortsteil Elmpt wäre der AWO Kreisverband Viersen e. V. bereit, die Trägerschaft für eine „Übergangsgruppe“ zu übernehmen, sofern die Gemeinde Niederkrüchten ihm die nicht durch die Kindpauschalen gedeckten notwendigen Betriebskosten erstatten würde. Hierzu zählen der Trägeranteil sowie die Kosten für die Einrichtungsleitung im Monat Juli 2020 in Höhe von 4.800,00 Euro und die Jahreskosten für eine Anerkennungspraktikantin in Höhe von 24.000,00 Euro.

Hinsichtlich der Personalkosten werden derzeit noch Gespräche mit dem Amt für Schule, Jugend und Familie des Kreises Viersen geführt, inwieweit der Kreis Viersen diese Kosten bezuschussen kann.

Weil bei der Aufstellung der Haushaltssatzung nicht absehbar war, dass die Notwendigkeit zur Einrichtung von Vorläufergruppen zur Kinderbetreuung gegeben sein wird, sind hierfür auch keine Mittel veranschlagt worden. Die Mittel müssen demnach außerplanmäßig bereitgestellt werden. Gemäß § 83 Abs. 2 GO NRW in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Buchst. d) der Hauptsatzung der Gemeinde Niederkrüchten handelt es sich hierbei um eine erhebliche außerplanmäßige Aufwendung, die der vorherigen Zustimmung des Rates bedarf. Diese außerplanmäßige Aufwendung ist zulässig, weil sie unabweisbar und die Deckung im Haushaltsjahr 2020 gewährleistet ist.

Der Ausschuss für Jugend-, Familien- und Sozialangelegenheiten hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 5. März 2020 beraten und dem Rat einstimmig empfohlen, dass

- die Gemeinde Niederkrüchten die Räume im nördlichen Gebäudetrakt der kommunalen Kindertageseinrichtung „Unter'm Regenbogen“ an den AWO Kreisverband

Viersen e. V. ab dem 1. August 2020 bis zur Fertigstellung des Neubaus zwecks Einrichtung einer Vorläufergruppe für bis zu 20 Kinder vermieten möge,

- dem AWO Kreisverband Viersen e. V. der Trägeranteil an den mittels Kindpauschalen errechneten Betriebskosten sowie die Kosten für die Einrichtungsleitung im Monat Juli 2020 und die Kosten für eine Anerkennungspraktikantin erstattet werden sollen und
- der Rat der Leistung der erheblichen außerplanmäßigen Aufwendung zustimmen möge.

Da der nächste Termin des Haupt- und Finanzausschusses noch nicht feststand und der AWO Kreisverband Viersen e. V. eine verbindliche Aussage der Gemeinde Niederkrüchten für sein Angebot benötigte, war ein Fall äußerster Dringlichkeit gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW gegeben, in dem die Entscheidung über die Vermietung von Räumlichkeiten im nördlichen Gebäudetrakt der kommunalen Kindertageseinrichtung „Unter'm Regenbogen“ und die Erstattung von Kosten an den AWO Kreisverband Viersen e. V. von dem Bürgermeister und einem Ratsmitglied zu treffen war.

Der Bürgermeister und Ratsmitglied Wahlenberg haben am 31. März 2020 entschieden, die Räume im nördlichen Gebäudetrakt der kommunalen Kindertageseinrichtung „Unter'm Regenbogen“ an den AWO Kreisverband Viersen e. V. zwecks Einrichtung einer Vorläufergruppe für bis zu 20 Kinder ab dem 1. August 2020 bis zur Fertigstellung des Neubaus zu vermieten.

Des Weiteren haben sie beschlossen, dass die Gemeinde Niederkrüchten dem AWO Kreisverband Viersen e. V. den Trägeranteil an den mittels Kindpauschalen errechneten Betriebskosten sowie die Kosten für die Einrichtungsleitung im Monat Juli 2020 und die Kosten für eine Anerkennungspraktikantin erstattet.

Auch haben sie der Leistung der erheblichen außerplanmäßigen Aufwendung zugestimmt.

Gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW ist diese Entscheidung dem Rat in seiner nächsten Sitzung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Rat fasst mit 33 Stimmen bei 2 Gegenstimmen folgenden Beschluss:

Der Rat genehmigt gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW die Dringlichkeitsentscheidung vom 31. März 2020 hinsichtlich

- der Vermietung von Räumen im nördlichen Gebäudetrakt der kommunalen Kindertageseinrichtung „Unter´m Regenbogen“ an den AWO Kreisverband Viersen e. V. zwecks Einrichtung einer Vorläufergruppe für bis zu 20 Kinder ab dem 1. August 2020 bis zur Fertigstellung des Neubaus,
- der Erstattung des Trägeranteils an den mittels Kindpauschalen errechneten Betriebskosten an den AWO Kreisverband Viersen e. V. sowie der Kosten für die Einrichtungsleitung im Monat Juli 2020 und der Kosten für eine Anerkennungspraktikantin seitens der Gemeinde Niederkrüchten und
- der Leistung der erheblichen außerplanmäßigen Aufwendung.

8) Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung über das Aussetzen der Beitragserhebung für die Betreuung von Kindern in der "Offenen Ganztagschule im Primarbereich" 1451-2014/2020

Zur Verhinderung der weiteren Ausbreitung von SARS-CoV-2 hat das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen am 13. März 2020 eine aufsichtliche Weisung zur Schließung der schulischen Gemeinschaftseinrichtungen (i.S.v. § 33 Nr. 3 IfSG) im Land Nordrhein-Westfalen erlassen.

Daher soll auf die Erhebung von Elternbeiträgen für die „Offene Ganztagschule im Primarbereich“ für den Monat April 2020 verzichtet werden. Das soll auch für Eltern gelten, die ihre Kinder in einer Notbetreuung betreuen lassen.

Die Elternbeitragssatzung eröffnet keine Möglichkeit, für die Dauer des Betretungsverbotes die Elternbeiträge zu erlassen. Somit sind bis dato keine rechtlichen Regelungen vorhanden, die den Erlass eines Monatsbeitrages voraussetzungslos erlauben.

In der aktuellen Situation benötigen betroffene Eltern indes kurzfristig ein positives Signal und eine finanzielle Entlastung. Um unverzüglich Rechtssicherheit für die betroffenen Eltern zu schaffen, wäre eine Satzungsänderung zu zeitaufwändig. Daher ist durch eine Dringlichkeitsentscheidung die Rechtsgrundlage für die Aussetzung der Elternbei-



tragspflicht für den Monat April 2020 zu schaffen.

Die Gemeinde Niederkrüchten verzichtet sowohl bei der vorläufigen Festsetzung wie auch später im Rahmen der Überprüfung auf den vollen Monatsbeitrag für den April 2020.

Wenn man die Sollstellung für den Monat April 2020 zugrundelegt, so ist mit einem vorläufigen Minderertrag in Höhe von 16.087,50 Euro zu rechnen, der sich auf die betroffenen Produkte wie folgt aufteilt:

03.02.01.02 OGS a. d. GGS Elmpt =	8.255,00 Euro
03.02.01.04 OGS a. d. KGS Niederkrüchten =	<u>7.832,50 Euro</u>
	<u>16.087,50 Euro</u>

Die Landesregierung hat vorbehaltlich der Beratung und Beschlussfassung durch den Landesgesetzgeber angekündigt, den mit der Aussetzung der Beitragserhebung für den Monat April 2020 einhergehenden tatsächlichen Ertrags- und Einzahlungsausfall auf kommunaler Ebene zu 50 v. H. zu übernehmen.

Da der nächste Termin des Haupt- und Finanzausschusses zum Zeitpunkt der Entscheidung noch nicht feststand, ist ein Fall äußerster Dringlichkeit gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW gegeben, in dem die Entscheidung über die Aussetzung der Beitragserhebung für die Betreuung von Kindern in der „Offenen Ganztagschule im Primarbereich“ von dem Bürgermeister und einem Ratsmitglied zu treffen ist.

Es wurde beschlossen, die Erhebung von Elternbeiträgen auf Grundlage der Satzung der Gemeinde Niederkrüchten über die Erhebung von Elternbeiträgen für die Teilnahme von Kindern an der „Offenen Ganztagschule im Primarbereich“ vom 8. Mai 2018 für den Zeitraum 1. bis 30. April 2020 auszusetzen. Dies geschieht unabhängig davon, ob in diesem Zeitraum eine Notbetreuung in Anspruch genommen wird.

Gemäß § 60Abs. 1 GO NRW ist diese Entscheidung dem Rat in seiner nächsten Sitzung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Rat fasst mit 34 Stimmen bei 1 Gegenstimme folgenden Beschluss:

Der Rat genehmigt gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW die Dringlichkeitsentscheidung vom

31. März 2020 über das Aussetzen der Erhebung von Elternbeiträgen auf Grundlage der Satzung der Gemeinde Niederkrüchten über die Erhebung von Elternbeiträgen für die Teilnahme von Kindern an der „Offenen Ganztagschule im Primarbereich“ vom 8. Mai 2018 für den Zeitraum 1. bis 30. April 2020. Dies geschieht unabhängig davon, ob in diesem Zeitraum eine Notbetreuung in Anspruch genommen wird.

9) Bestellung einer/eines Behindertenbeauftragten

1399-2014/2020

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18. Februar 2020 die Vierte Satzung zur Änderung der Hauptsatzung erlassen und in § 3 a der Hauptsatzung die Bestellung einer/eines Behindertenbeauftragten beschlossen.

Die Aufgaben der/des Behindertenbeauftragten sind fachübergreifend und erstrecken sich auf alle Bereiche der Gemeinde.

Der/Die Behindertenbeauftragte nimmt im Wesentlichen folgende Aufgaben wahr:

- Ansprechperson, Beratung und Unterstützung für die Belange von Menschen mit Behinderung auf Gemeindeebene
- Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger, der Beschäftigten der Gemeinde Niederkrüchten sowie der politischen Vertreter für Probleme, mit denen sich Menschen mit Behinderung konfrontiert sehen
- Unterstützung der Verwaltungsleitung, der Beschäftigten und der Politik bei der Umsetzung und Einhaltung der Vorschriften des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG NRW)
- Beratung und Unterstützung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeinde Niederkrüchten bei der Ausführung des BGG NRW im konkreten Verwaltungsv erfahren unter Einbeziehung der Schwerbehindertenvertretung der Gemeinde Niederkrüchten

Die Aufzählung ist zunächst nicht abschließend und kann gemeinsam durch die Behindertenbeauftragte/den Behindertenbeauftragten und den Bürgermeister weiterentwickelt werden. Im Einzelfall kann sich der Aufgabeninhalt verändern.

Bürgermeister Wassong hat im Vorfeld einer möglichen Bestellung eines Behindertenbeauftragten mit Herrn Frank Lamp, Hauptstraße 168, 41372 Niederkrüchten, Gespräche über Aufgaben und Befugnisse des Behindertenbeauftragten geführt. Im Falle ei-

ner Bestellung wäre Herr Frank Lamp bereit, die Aufgaben eines Behindertenbeauftragten wahrzunehmen.

Als Ansprechpartner für Bürgerinnen und Bürger mit Behinderungen wird Herr Lamp als Behindertenbeauftragter zukünftig an jedem 1. Mittwoch im Monat Sprechstunden im Rathaus durchführen.

Für die Tätigkeiten als Behindertenbeauftragter erhält Herr Lamp eine vom Rat festzusetzende Aufwandsentschädigung. Die Behindertenbeauftragte der Gemeinde Schwalmtal erhält eine jährliche Aufwandsentschädigung in Höhe von 400,00 EUR zuzüglich einer Sachmittelpauschale in Höhe von 360,00 EUR. Die Verwaltung hält eine jährliche Aufwandsentschädigung für Herrn Lamp in Höhe von 750,00 EUR für angemessen.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Herr Frank Lamp wird mit Wirkung vom 1. Juni 2020 zum ehrenamtlichen Behindertenbeauftragten der Gemeinde Niederkrüchten gemäß den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes in Verbindung mit § 3 a der Hauptsatzung der Gemeinde Niederkrüchten bestellt. Herr Lamp erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von jährlich 750,00 EUR.

- 10) Durchführung des Sommerfreizeitangebots "Lütterbeach" 2020 1433-2014/2020  
1. Ergänzung

Aufgrund des im Jahr 2019 sehr erfolgreich verlaufenen Sommerfreizeitangebots ist vorgesehen, in der Zeit vom 28. Mai bis voraussichtlich 31. August 2020 erneut eine ähnliche Veranstaltung durchzuführen. Herr Klaus Amberg aus 41372 Niederkrüchten wird als verantwortlicher Veranstalter fungieren und gemeinsam mit anderen Akteuren das gastronomische Angebot sicherstellen. Wie im Vorjahr würde ein ortsansässiges Unternehmen in Zusammenarbeit mit dem Bauhof der Gemeinde Niederkrüchten einen Sandplatz herrichten. Im Übrigen steht der Sandplatz den ortsansässigen Sportvereinen und Jugendfreizeiteinrichtungen wie gewohnt zur Verfügung.

Zum Schutz vor möglichen Lärmbelastigungen gelten folgende Veranstaltungszeiten:

Montag:	Ruhetag
Dienstag, Mittwoch und Donnerstag:	17:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Freitag und Samstag:	17:00 Uhr bis 24:00 Uhr
Sonntag:	11:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Die Kosten der Veranstaltung „Lütterbeach“ 2020 werden überwiegend durch Werbeeinnahmen und Sponsoring finanziert.

Der Rat fasst mit 34 Stimmen bei 1 Stimmenthaltung folgenden Beschluss:

In der Zeit vom 28. Mai bis voraussichtlich 31. August 2020 wird wie im Sachverhalt dargestellt das Sommerfreizeitangebot „Lütterbeach“ 2020 durchgeführt, sofern die Regelungen der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) dies zulassen. Die Gemeinde wird bei Bedarf die erforderliche organisatorische Unterstützung leisten.

- 11) Entwicklung der Besucher- und Ausleihzahlen sowie veränderte Nutzungen der Bibliothek 1459-2014/2020

Die CDU-Ratsfraktion hat mit Schreiben vom 4. Februar 2020 beantragt, die Verwaltung solle darstellen, wie sich die Zahl der Bibliotheksbesucher und die Ausleihzahlen in den letzten Jahren entwickelt haben und wie sich die Bibliothek gegebenenfalls auf veränderte Nutzungen einstellt. Die weitere Begründung ist der jedem Ratsmitglied vorliegenden Ablichtung des vorbezeichneten Antrags zu entnehmen.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 4. Februar 2020 wird zur weiteren Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss verwiesen.

- 12) Erstellung einer Dokumentation zur Geschichte des Flughafens Elmpt 1448-2014/2020

Die SPD-Ratsfraktion hat mit Schreiben vom 21. Februar 2020 beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, eine Dokumentation zur Geschichte der Militärbasis Elmpt erstellen zu lassen. Die weitere Begründung ist der jedem Ratsmitglied vorliegenden Ablich-

tung des vorbezeichneten Antrags zu entnehmen.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Antrag der SPD-Ratsfraktion vom 21. Februar 2020 wird zur weiteren Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss verwiesen.

13) Werbemaßnahmen für den öffentlichen Personennahverkehr 1461-2014/2020

Die SPD-Ratsfraktion hat mit Schreiben vom 21. Februar 2020 beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, für das am Ort bestehende Netz des öffentlichen Personennahverkehrs verstärkt zu werben und Verbindungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die weitere Begründung ist in der jedem Ratsmitglied vorliegenden Ablichtung des vorbezeichneten Antrags zu entnehmen.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Antrag der SPD-Ratsfraktion vom 21. Februar 2020 wird zur weiteren Beratung an den Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss verwiesen.

14) Anregung der Jungen Union Niederkrüchten gemäß § 24 GO NRW zur Erstellung eines Bedarfskonzepts ÖPNV in Verbindung mit dem Träger des ÖPNV 1460-2014/2020

Die Junge Union Niederkrüchten hat mit Schreiben vom 11. März 2020 beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, im Zusammenspiel mit den Gemeinden Brüggen und Schwalmtal sowie dem Träger des ÖPNV ein Bedarfskonzept zu entwickeln, welches die Nahverkehrsbedürfnisse der Mitbürger berücksichtigt.

Der Rat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Antrag der Jungen Union vom 11. März 2020 wird zur weiteren Beratung an den Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss verwiesen.

15) Wohnungsbau-Potenzialflächen zur Binnenverdichtung 1458-2014/2020

Mit Schreiben vom 02. April 2020 beantragt die CDU-Ratsfraktion die Verwaltung zu beauftragen, nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den

Ortslagen Potenziale für eine Binnenverdichtung mit Wohnbauflächen zu ermitteln. Die Begründung des Antrags ist der jedem Ratsmitglied vorliegenden Ablichtung des vorbezeichneten Antrags zu entnehmen.

Der Rat fasst sodann einstimmig folgenden Beschluss:

Der Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 02. April 2020 wird zur weiteren Beratung an den Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss verwiesen.

- 16) Bekanntgabe der Niederschrift über die 28. Sitzung - Wahlperiode 2014/2020 - des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 2. März 2020 1441-2014/2020

Bekanntzugeben ist die Niederschrift über die 28. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 2. März 2020.

Über die in dieser Sitzung gefassten Ausschussbeschlüsse ist zu entscheiden, sofern sie nicht gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden haben.

Bürgermeister Wassong gibt die Niederschrift über die 28. Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses bekannt und sagt, dass der Tagesordnungspunkt 4 „Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nie – 23 „Oberkrüchtener Weg“ nicht zu entscheiden sei, da er gesondert zur Tagesordnung des Rates am 23. Juni 2020 stehen werde.

Der Rat nimmt die Niederschrift zur Kenntnis und billigt einstimmig die in dieser Sitzung gefassten Ausschussbeschlüsse mit Ausnahme der Beschlüsse, die gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden haben und des Tagesordnungspunktes 4.

- 17) Bekanntgabe der Niederschrift über die 31. Sitzung - Wahlperiode 2014/2020 - des Bauausschusses vom 3. März 2020 - öffentlicher Teil - 1442-2014/2020

Bekanntzugeben ist die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 31. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Bauausschusses vom 3. März 2020. Über die in dieser Sitzung gefassten Ausschussbeschlüsse ist zu entscheiden.

Bürgermeister Wassong gibt die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 31. Sitzung des Bauausschusses bekannt.

Der Rat nimmt die Niederschrift zur Kenntnis und billigt einstimmig den in dieser Sitzung gefassten Beschluss des Bauausschusses.

- 18) Bekanntgabe der Niederschrift über die 11. Sitzung - Wahlperiode 1439-2014/2020 2014/2020 - des Ausschusses für Jugend-, Familien- und Sozialangelegenheiten vom 5. März 2020 - öffentlicher Teil -

Bekanntzugeben ist die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 11. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Ausschusses für Jugend-, Familien- und Sozialangelegenheiten vom 5. März 2020.

Bürgermeister Wassong gibt die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 11. Sitzung des Ausschusses für Jugend-, Familien- und Sozialangelegenheiten bekannt.

Der Rat nimmt die Niederschrift zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 4 und 6 zur Kenntnis. Tagesordnungspunkt 5 hat gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden.

- 19) Bekanntgabe der Niederschrift über die 34. Sitzung - Wahlperiode 1446-2014/2020 2014/2020 - des Haupt- und Finanzausschusses vom 10. März 2020 - öffentlicher Teil -

Bekanntzugeben ist die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 34. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Haupt- und Finanzausschusses vom 10. März 2020.

Über die in dieser Sitzung gefassten Beschlüsse ist zu entscheiden, sofern sie nicht gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden haben.

Bürgermeister Wassong gibt die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 32. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses bekannt.

Der Rat nimmt die Niederschrift zu den Tagesordnungspunkten 4 und 5 zur Kenntnis. Alle übrigen Punkte haben gesondert zur Tagesordnung des Rates gestanden.

## 20) Bericht zum Vegetationsbrand "De Meinweg"

Gemeindewehrführer Erkens stellt detailliert den Einsatzverlauf aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr Niederkrüchten dar.

Bürgermeister Wassong geht auf die Problembereiche Wasserversorgung, Kommunikation und Wegebeschaffenheit ein und hofft, dass das grenzüberschreitende Waldbrandpräventionsprojekt fortgeführt werden könne.

Ratsmitglied Mankau regt an, dass die Bekämpfung der Waldbrandgefahr im entsprechenden Fachausschuss im Jahr 2021 weiter behandelt werden sollte.

Der Rat nimmt den Bericht zustimmend zur Kenntnis.

## 21) Mitteilungen des Bürgermeisters

21.1 Bürgermeister Wassong gibt einen Überblick über die gemeindlichen Maßnahmen im Umgang mit der COVID-19-Pandemie:

- Bildung eines Krisenstabes auf Gemeindeebene, der im Kern aus Bürgermeister Wassong, Frau Borsch (Leiterin Produktgruppe Ordnung, Sicherheit und Bürgerservice) und Herrn Grusen (Sachbearbeiter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit) besteht. Dieser Kernstab wird im Bedarfsfall durch die Vertreter aus den verschiedenen Fachbereichen ergänzt.
- Umsetzung der Coronaschutzverordnung durch die Produktgruppe Ordnung, Sicherheit und Bürgerservice.
- Zeitnahe Veröffentlichung aller relevanten Informationen auf der Website der Gemeinde Niederkrüchten und den sozialen Medien, insbesondere für Unternehmen und Geschäftsleute, durch Herrn Grusen.
- Schnelle Herstellung der Arbeitsfähigkeit der Verwaltung im Krisenfall durch Ausstattung entscheidender Bereiche mit mobilen Endgeräten und VPN-Zugängen.
- Alle Bediensteten konnten in einem Einzelbüro arbeiten. Die Dienstzeitregelung wurde angepasst. Im Bedarfsfall konnte im „Homeoffice“ gearbeitet werden.



- Die Bediensteten der Kindertageseinrichtungen haben Konzepte erarbeitet, Videos produziert und die Notbetreuung sichergestellt.
- Die Bediensteten des Jugend- und Freizeittreffs „Treff 13“ haben Digitalangebote organisiert und sich auf Mobile Jugendarbeit fokussiert.
- Im Bereich der Produktgruppe Ordnung, Sicherheit und Bürgerservice wurde verstärkt Streife gefahren; dabei wurde wenig auffälliges Fehlverhalten festgestellt.
- Die Verwaltung bleibt weiterhin grundsätzlich geschlossen. Die Dienstleistungen werden nun nach vorheriger Terminvereinbarung erbracht.
- Momentan werden weitere Lockungen, z. B. Öffnung der Sporthallen, umgesetzt.

21.2 Bürgermeister Wassong schlägt betr. Nutzung der Begegnungsstätte durch Vereine etc. für die Dauer der Corona-Pandemie vor, Punkt 3 des Mietprestarifs zur Benutzungsordnung für die Begegnungsstätte dahingehend zu ergänzen, dass den Vereinen und sonstigen Gruppierungen zur Durchführung von Versammlungen der Saal der Begegnungsstätte ebenfalls mietfrei überlassen wird. Auf seine anschließende Frage hin, ob dies die Zustimmung des Rates finde, sagt Ratsmitglied Wahlenberg, in dieser Angelegenheit sei zunächst ein formeller Beschluss erforderlich, der unter dem Tagesordnungspunkt „Mitteilungen des Bürgermeisters“ nicht gefasst werden könne.

21.3 Bürgermeister Wassong teilt mit, der Kreis Viersen habe in einer Pressemitteilung am 24. April 2020 darüber informiert, dass an 120 Radknotenpunkten im Kreis Viersen übersichtliche Infotafeln angebracht werden.

21.4 Bürgermeister Wassong gibt betr. Vermarktungssituation Heineland bekannt, dass bisher 40 Grundstücke verkauft worden seien.

21.5 Bürgermeister Wassong teilt mit, dass aufgrund der jeweils umfangreichen Tagesordnung der Beginn der Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses am 9. Juni 2020 und des Rates am 23. Juni 2020 auf 18.00 Uhr vorverlegt werde.

21.6 Bürgermeister Wassong stellt den zeitlichen Ablauf in der Bädersituation wie nachstehend aufgeführt dar:

- 22. Januar 2020: Verständigung im Ältestenrat Niederkrüchten, Herrn

Kuhn, von der DSBG zu beauftragen, ein Konzept für ein interkommunales Bad unter der Vorgabe max. 1 Mio. € Betriebs- incl. Investitionskosten per anno zu erarbeiten

- 3. Februar 2020: Einigung mit der Gemeinde Brüggen, Herrn Kuhn, anzufragen
- 18. Februar 2020: Gespräch mit Herrn Kuhn und Vertretern beider Gemeinden mit dem Ergebnis, dass Herr Kuhn keine Alternative für sein vorgeschlagenes Konzept sehe
- Ende Februar 2020: Verständigung mit der Gemeinde Brüggen, das Architekturbüro Neugebauer (Waltrop) anzufragen
- Anfang März 2020: Kontaktaufnahme mit Herrn Neugebauer und Übermittlung der Rahmendaten:
  - Sportbecken, mindestens 5 Bahnen x 25 m
  - Sprungturm 1 und 3 m
  - Lehrschwimmbecken ca. 120 qm mit Hubboden
  - Kinderbecken ca. 40 qm
- 24. April 2020: Mitteilung von Herrn Neugebauer über Corona-bedingte Verzögerung und Bereitschaft zur Erstellung einer Planung
- Anfang Mai 2020: Beauftragung des Architekturbüros Neugebauer

Gemeindeführer Erkens, Gemeindeförster Kaufhold und Frau Borsch verlassen die Sitzung.

Der Bürgermeister schließt die Sitzung.

gez. Wassong  
Bürgermeister

gez. Bonus  
Schriftführer

Projekt Nr. 19019/19

# **Baulandmanagement in Niederkrüchten**

**– Grundsatzbeschluss –**

erarbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Niederkrüchten

vom  
Institut für Bodenmanagement  
- IBoMa -  
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Bearbeitet von: Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Dortmund, im Februar 2020

# **GRUNDSATZBESCHLUSS ZUM KOMMUNALEN BAULANDMANAGEMENT IN NIEDERKRÜCHTEN**

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Niederkrüchten im Kreis Viersen möchte das Thema Baulandmanagement inhaltlich neu besetzen und in einem Baulandbeschluss niederschreiben.

Das Wohnbaulandpreisniveau in Niederkrüchten liegt im Vergleich zu den anderen kreisangehörigen Gemeinden oder Städten im Kreis Viersen noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. In Teilbereichen der Gemeinde, insbesondere im Osten Niederkrüchtens war in den letzten Jahren ein steigendes Bodenrichtwertniveau zu konstatieren. Perspektivisch ist anzunehmen, dass das Bodenwertniveau steigen wird, z. B. aufgrund verstärkter Nachfrage nach Bauland für junge Familien aus anderen Gemeinden des Kreises Viersen.

Für die Gemeinde Niederkrüchten wird mittelfristig ein moderates Bevölkerungswachstum vorhergesagt, das durch einen sehr stark ansteigenden Anteil von Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu Stande kommt. Auch für diese Altersgruppen möchte die Gemeinde Niederkrüchten tätig werden und ein attraktives Angebot für Menschen schaffen, die im Alter ihr Eigentum weitergeben und altersgerechten, barrierefreien Wohnraum nachfragen.

Der jüngst erstellte „Masterplan Wohnen“ konstatiert z. B. für die nächsten 10 Jahre einen zusätzlichen Bedarf an ca. 1.000 Wohneinheiten, der nur zum Teil durch wenig vorhandene Bauland-Reserven und auch nur für die nächsten 3–4 Jahre gedeckt wäre. Es besteht mithin eine deutlich spürbare Nachfrage an Baulandflächen.

Die Gemeinde Niederkrüchten muss zusätzlich aber auch für mögliche Zuzugswillige attraktiv werden, ohne dabei die eigene Bevölkerung zu vernachlässigen. Ansonsten verliert die Gemeinde tendenziell wichtige Haushaltsgruppen und es fällt schwer, Haushalte von außerhalb (neu) zu gewinnen. Dies hat darüber hinaus auch den negativen Effekt, dass die Gemeinde mittel- und langfristig Haushaltseinnahmen verliert bzw. auf sie verzichtet (z. B. Einkommensteueranteile, Grundsteuer, Zweckzuweisungen, etc.). Diese Entwicklungen erschweren gerade auch vielen Einheimischen den Zugang zum Eigentum.

Ein weiterer Problemfaktor ist die Angebotsplanung. Was nützt es, wenn Baulücken (neu) produziert werden, diese aber nicht bebaut werden und somit eine Entspannung des Marktes verhindert wird. Manche Baulücken, die eine attraktive Weiterentwicklung des Gemeindebildes verhindern, befinden sich in Privathand und lassen sich nicht mobilisieren, führen aber gleichzeitig zu verminderter Ausweisung neuer Bauflächen.

Die Gemeinde Niederkrüchten wünscht sich daher deutlich mehr Steuerungseinfluss bei der künftigen Wohnbaulandentwicklung.

Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde Niederkrüchten bestrebt, insgesamt einen möglichst großen ordnungspolitischen Steuerungseinfluss bei der Wohnraumversorgung wiederzugewinnen und zu wahren. Die Baulandbereitstellungspolitik ist hierzu eine Schlüsselstelle.

Zur einheitlichen Steuerung des künftigen Baulandmanagements in Niederkrüchten ist es daher zweckmäßig und zielführend, einen Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement zu fassen, der die Eckpunkte des zukünftigen Vorgehens für alle Beteiligten festlegt.

## **I ZIELSETZUNG**

Als Kernziel möchte die Gemeinde Niederkrüchten umfassenden Steuerungseinfluss auf die Entwicklung und Vergabe von Grundstücken im Gemeindegebiet erlangen.

Insbesondere hat sich die Gemeinde Niederkrüchten das Ziel gesetzt, auch die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sicherzustellen und dabei insbesondere junge Familien mit Kindern zu fördern.

Zur Realisierung des Kernziels sollen die folgenden Haupt- und Detailziele erreicht werden.

### **A Hauptziele**

Die Gründe und Ziele für ein neues Baulandmanagement in Niederkrüchten lauten vorrangig:

- a) Soziale Aspekte in der Wohnraumversorgung,
- b) Berücksichtigung von Einheimischen,
- c) Dämpfung der Bodenpreise,
- d) Mobilisierung der Wohnbaulandpotentiale,
- e) Refinanzierung der Baulandproduktionskosten unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen.

### **B Detailziele**

#### • **Soziale Ziele**

- Vereinfachter Zugang für „junge Familien“, „Einheimische“ und „Schwellenhaushalte“ zum Eigentum
- Ausreichendes Angebot an altersgerechten, barrierefreien Wohnraum.
- Schaffung attraktiver Angebote für Zuwanderungswillige.
- Ausreichendes Angebot an geförderten Wohnraum.
- Sozialverträgliche Mietpreisgestaltung.
- Vermeidung von Verdrängungsprozessen in Nachbargemeinden.

#### • **Ökonomische Ziele**

- Beschleunigung der Baulandentwicklung.
- Stabilisierung und „Dämpfung“ der Baulandpreise für das Wohnen durch eine Ausweitung des Baulandangebots und die Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde.
- Verhinderung von neuen Baulücken.
- Angemessene Beteiligung der „Alteigentümer“ an der Wertschöpfung unter Teilverzicht auf Wertsteigerung.
- Refinanzierung der Folgekosten.

- **Stadtplanerische Ziele**
  - Vermeidung von Baulücken.
  - Verbesserte Auslastung vorhandener Infrastruktur.
- **Ökologische Ziele**
  - Vermeidung von Zersiedlungstendenzen.
  - Verminderte Freirauminanspruchnahme (z. B. durch verstärkte Innenentwicklung).

## II VERFAHRENSWEGE

Als Weg der Baulandbereitstellung wird **ausschließlich** der **kommunale Zwischenerwerb** verfolgt.

- Der freihändige Erwerb kann nach kurz- und langfristigen Zwischenerwerb differenziert werden.
- Beim kurzfristigen Zwischenerwerb handelt es sich um einen projektbezogenen Zwischenerwerb. Die Gemeinde versucht, in Gebieten mit Planungsabsichten die Grundstücke freihändig zu erwerben.
- Der langfristige Zwischenerwerb unterscheidet sich davon erheblich und wird auch als langfristige Bodenvorratspolitik bezeichnet. Die Gemeinde Niederkrüchten kauft bei dieser Strategie Flächen auf, für die derzeit keine Planungsabsichten bestehen. Eine bauliche Entwicklung kann sich jedoch zu einem späteren, bislang nicht absehbaren Zeitpunkt ergeben. Auf diese Art erworbene Flächen können außerdem als Tauschflächen bei konkreten Projekten oder als ökologische Ausgleichsflächen verwendet werden.
- Neben dem Erwerb der benötigten Flächen ist auch ein Tausch mit im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen möglich.
- Beim freihändigen Erwerb kann die Gemeinde die Flächenverfügbarkeit auch über Optionsverträge – das bezeichnet notariell unterbreitete Kaufangebote – sichern. Ist der Erwerb zu einem späteren Zeitpunkt in rechtlich bindender Form sichergestellt, kann die Gemeinde früher mit der Baugebietsentwicklung beginnen. Dieser Weg ist insbesondere bei größeren Baugebieten zu wählen, um das finanzielle Risiko einer Planungsaufgabe zu minimieren.

## III GRUNDSÄTZE

- Die Regelungen, die in diesem Beschluss festgehalten sind, beziehen sich ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen dient und hierdurch ein signifikanter Wertzuwachs (Wertsteigerung > 50 %) entsteht.
- Fälle, in denen das Baurecht am **Stichtag (30.06.2020)** bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht wesentlich geändert werden soll bzw. bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurden, sind hiervon nicht betroffen.

Grundsätze des Niederkrüchtener Baulandmanagements gelten gleichwohl auch in den Fällen, bei denen das zum Stichtag 30.06.2020 geltende Baurecht (später) aufgehoben oder teil aufgehoben werden sollte, die Schaffung des neuen Baurechtes auf selbigen Flächen

aber erst mit einem Zeitabstand (z. B. nach einigen Jahren) – nach Aufhebung des alten Baurechtes – erfolgen würde.

- Die Gemeinde Niederkrüchten leitet unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB neue städtebauliche Planungen nur dann ein, wenn die Flächen zu 100 % im Eigentum der Gemeinde Niederkrüchten stehen. Sollten diese Voraussetzung nicht gegeben sein, so wird die Planung nicht bzw. nur eine Teilrealisierung der Planung, d. h. nur eine Realisierung der Planung in den Bereichen des Plangebietes, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, weiterverfolgt.
- Bei allen Baulandentwicklungen ist der unter II aufgeführte Verfahrensweg einzuhalten. Lediglich bei Bauleitplanverfahren, die sich auf einen Geltungsbereich von unter 2.000 m<sup>2</sup> beziehen, wird die Anwendung des Baulandmanagementbeschlusses ausgeschlossen.
- Die **bauliche Umsetzung** im Rahmen des **kommunalen Zwischenerwerbs**  
Jeder Erwerber gemeindeeigenen Baulandes hat innerhalb einer Frist von 5 Jahren – nach Vertragsabschluss und Sicherung der Erschließung – die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckmäßige Nutzung der Baulichkeiten möglich ist.

Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Gemeinde für das Baugrundstück bzw. für die Baugrundstücke ein Rükckerwerbsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; dieses Rükckerwerbsrecht wird grundbuchlich gesichert. Alle Rükübertragungskosten trägt der/die Rükübertragende.

- **Rükübertragungsmöglichkeit** im Rahmen des **kommunalen Zwischenerwerbs**  
Jeder (Alt-)Eigentümer erhält auf Wunsch – abhängig von der Größe der abgegebenen bzw. veräußerten Flächen – eine Option auf Übertragung von mindestens einem Baugrundstück, nach Planungsabschluss und Erschließung zu dem gleichen Veräußerungspreis wie die sonstigen, voll erschlossenen baureifen Grundstücke, mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von 5 Jahren nach Rükübertragung.

Bei der Ausübung der Möglichkeit zur Rükübertragung ist die Größe der eingebrachten bzw. aufgekauften Flächen sowie die Relation zur Größe des gesamten Plangebiets und zur Größe des vorgesehenen Nettobaulands zu beachten: Die eingebrachte bzw. angekaufte Fläche muss für eine Rükübertragung mindestens 2.500 m<sup>2</sup> betragen. Insgesamt darf bis zu 25 % der eingebrachten Fläche (Bruttobauland) an den Alteigentümer übertragen werden, maximal jedoch zwei Baulandgrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung (Nettobauland).

Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Gemeinde für das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke ein Ankaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; dieses Kaufrecht wird grundbuchlich gesichert. Alle Rükübertragungskosten trägt der/die Rükübertragende.

## IV KOSTENBETEILIGUNG BEI DER BAULANDBEREITSTELLUNG

### A Allgemeines

- Die Grundstückseigentümer und Investoren sollen an den Folgekosten der Baulandentwicklung – insbesondere an den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur – beteiligt werden. Dies wird durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet.
- Es sind städtebauliche und bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulationen zu entwickeln.

### B Regelung beim kommunalen Zwischenerwerb

- Die Gemeinde erwirbt die zu entwickelnden Grundstücke und refinanziert die Kosten der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Der kalkulierte Ankaufspreis ergibt sich aus der städtebaulichen bzw. bodenwirtschaftlichen (Vor-)Kalkulation.
- Bei (Alt-)Eigentümern, die ihr Recht auf Rückübertragung wahrnehmen wollen, kann die Gemeinde die „rück zu übertragenden Baugrundstücke“ wertlich mit dem Ankaufspreis verrechnen.

### C Städtebauliche/bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulation zur Ermittlung der Ankaufspreise

- Der jeweils zu zahlende Ankaufspreis wird für jedes Baugebiet separat bestimmt. Bei der Berechnung des Ankaufspreises werden grundsätzlich sämtliche Kosten, die vom Bauvorhaben hervorgerufen werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, berücksichtigt. Bei den gezahlten Preisen handelt es sich um, im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation errechnete, kostendeckende und tragfähige Ankaufspreise.
- Ausgehend vom kalkulierten durchschnittlichen Verkaufspreis je Baugebiet sind die folgenden Positionen in Abzug zu bringen:
  - **Flächenabzug:** Die Höhe des Flächenabzugs (f-Anteil) für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ist anhand des städtebaulichen Entwurfs abzugreifen oder pauschal nach Erfahrungswerten zu schätzen und prozentual vom Ausgangswert abzuziehen.
  - **Technische Infrastruktur, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Planungsleistungen:** Die Kosten der technischen Infrastruktur, für Planungsleistungen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen werden nach den, für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf den m<sup>2</sup> Nettobauland umgelegt.
  - **Soziale Infrastruktur:** Zu der sozialen Infrastruktur zählen Kindergärten, Kinderhorte und Kinderspielplätze. Die Berücksichtigung erfolgt über eine plausible städtische Kalkulation bzw. einen Baukostenvoranschlag. Pauschwerte für die soziale Infrastruktur (Kostenansatz) in €/m<sup>2</sup> Bruttobauland oder in €/m<sup>2</sup> Nettobauland können alternativ verwendet werden, wenn diese vorher aufgrund einer auf die Situation in Niederkrüchten abgestimmte Berechnung hergeleitet worden sind.
  - **Grunderwerbsnebenkosten** (Notarkosten, Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer): Die Grunderwerbnebenkosten werden mit einem festzulegenden Prozentsatz des voraussichtlichen Ankaufspreises berücksichtigt.



- **Wartezeit/Risiko:** Die Wartezeit bis zur Baureife und Vermarktung ist über eine Diskontierung mit einem Entwicklungszinssatz zu berücksichtigen. Der Entwicklungszinssatz liegt i. d. R. zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Kapitalmarktzinssatz. Das Risiko – meint das bestehende Risiko, die Planung könnte verworfen und aufgegeben werden und das Vermarktungsrisiko – wird als Aufschlag auf die Wartezeit berücksichtigt. Werden zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit Optionsverträge genutzt, kann auf eine Berücksichtigung der Wartezeit verzichtet werden.