

Sitzungsvorlage Nr.: 136/2020

18.12.2020

☒ Öffentlich

Bearbeiter.: Daniel Bayer

Aktenzeichen: 626.29

☐ Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeister Frank Schrott**



| Amt 10<br>Bürgermeisteramt | Amt 20<br>Hauptamt | Amt 30<br>Finanzverwaltung | Amt 40<br>Bauamt |
|----------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|
|                            |                    | D. Bayer                   |                  |

| Gremium     | Beratungsfolge   | Sitzung am | Öffentlichkeitsstatus |
|-------------|------------------|------------|-----------------------|
| Gemeinderat | Beschlussfassung | 18.12.2020 | öffentlich            |

Verhandlungsgegenstand:

**Baugebiet „Pfarrwiesen,, in Heinstetten**  
**Erschließungsbeitragsrechtliche Handhabung**  
 - Bildung einer Abrechnungseinheit  
 - Bildung von Abschnitten  
 - Kalkulation Erschließungsbeitrag

Beschlussvorschlag:

1. Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden für die erstmals herzustellenden Anbaustraßen A (inklusive Linksabbieger L196), B und C, die eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung des Baugebiets „Pfarrwiesen“ ermöglichen und miteinander verbunden sind, zusammengefasst ermittelt (Abrechnungseinheit).
2. Die beitragsfähigen Erschließungskosten der Abrechnungseinheit werden für zwei Bauabschnitte gemäß vorliegendem Übersichtsplan separat ermittelt (Abschnittsbildung).
3. Die Gemeinde legt bei der Erschließungs-

beitragserhebung die Kosten zugrunde, die tatsächlich für die Entwässerungseinrichtung entstehen werden (Entwässerungssystementscheidung).

4. Die Erschließungsbeitragskalkulation für das Baugebiet „Pfarrwiesen – 1. Bauabschnitt“ wird zur Kenntnis genommen.
5. Als Vorauszahlung auf den Erschließungsbeitrag werden die voraussichtlich jeweils anfallenden Beiträge in Höhe von 57,64 Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche für den 1. Bauabschnitt angefordert.
6. Die Ablösung für die Erschließungsbeiträge wird auf der Basis von 57,64 Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche für den 1. Bauabschnitt zugelassen.

---

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- ☐ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- ☐ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- ☐ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt. )
- ☐ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

---

Protokollauszug an:

- **Amt 30**

## **I. Allgemeines**

Nachdem die Erschließungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Pfarrwiesen“ im Ortsteil Heinstetten vorangeschritten sind, sind zur abschließenden Kalkulation des Erschließungsbeitrags formale Beschlüsse über die Bildung einer Abrechnungseinheit sowie über die Bildung von zwei Bauabschnitten notwendig. Der Erschließungsbeitrag ist im späteren Bauplatzverkaufspreis inbegriffen.

## **II. Bildung einer Abrechnungseinheit und einer Abschnittsbildung**

Voraussetzungen hierzu gewährt § 37 Abs. 2 und 3 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Meßstetten.

Der Gesetzgeber hat bei seinen Regelungen zum Erschließungsbeitragsrecht im Baugesetzbuch und im Kommunalabgabengesetz zunächst einmal grundsätzlich vorgesehen, dass für jede Erschließungsanlage (Straße) getrennte Erschließungsbeiträge zu veranlagten sind. Die beitragsfähigen Erschließungskosten können jedoch für mehrere erstmals herzustellende Anbaustraßen, die eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung des Baugebiets ermöglichen und miteinander verbunden sind, zusammengefasst ermittelt werden. Des Weiteren können die beitragsfähigen Erschließungskosten für bestimmte Abschnitte einer Anbaustraße oder eines Wohnweges ermittelt werden.

Innerhalb des Baugebiets „Pfarrwiesen“ befinden sich die Anbaustraße A (inkl. Linksabbieger L196), die Anbaustraße B und die Anbaustraße C. Die Straßen sind miteinander verbunden, so dass eine Abrechnungseinheit gebildet werden kann. Gemäß der beiliegenden Übersicht soll das Baugebiet in zwei Bauabschnitten erschlossen werden.

### **III. Kalkulation des Erschließungsbeitrags für den 1. Bauabschnitt**

Der Erschließungsbeitrag ist zu kalkulieren und vom Gemeinderat festzusetzen. Die Kalkulation des Erschließungsbeitrages ist per Satzung geregelt. Ein Ermessen über den Beitragssatz steht der Gemeinde nicht zu. Die beiliegende Kalkulation führt zu einem Beitragssatz von 57,64 Euro/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche.

### **IV. Ablösung der Erschließungsbeiträge**

Die Erschließungsbeiträge können erst nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage und dem Eingang der letzten Unternehmerrechnung nach den tatsächlich angefallenen Kosten festgestellt werden. Der Gesetzgeber gibt den Gemeinden jedoch die Möglichkeit, mit dem Beitragsschuldner die Ablösung des Erschließungsbeitrages zu vereinbaren. Dadurch vermeiden sowohl die Gemeinde als auch der Grundstückseigentümer das Risiko, dass später Nachzahlungsforderungen entstehen.

Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld gemäß oben dargestellter Kalkulation. Das Risiko von Preiserhöhungen liegt bei der Stadt, allerdings auch die Chance von günstigeren Preisen zu profitieren.

Durch die Ablösung entfällt die sachliche Beitragsschuld des Grundstückseigentümers. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht jedoch nicht.

Die Erfahrung aus verschiedenen zurückliegenden Baugebieten zeigt, dass es die Bauplatzkäufer als äußerst vorteilhaft empfinden, im Rahmen der Gesamtfinanzierung auch den Erschließungsbeitrag abzulösen.

Ziel der Verwaltung ist es daher Ablösevereinbarungen zu schließen.

## **V. Vorberatung im Ortschaftsrat**

Der Ortschaftsrat hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 08.12.2020 den Sachverhalt vorberaten und empfiehlt die Bildung einer Abrechnungseinheit und die Abschnittsbildung gemäß dem Verwaltungsvorschlag.

### **Anlagen**

- 1 Lageplan gemäß Bebauungsplan „Pfarrwiesen“
- 1 Übersichtsplan zur Abschnittsbildung Baugebiet „Pfarrwiesen“
- 1 Kalkulation Erschließungsbeitrag „Pfarrwiesen – 1. Bauabschnitt“
- 1 Verteilung der Erschließungsbeiträge „Pfarrwiesen – 1. Bauabschnitt“
- 1 Nebenrechnung zur Kalkulation