

Sitzungsvorlage Nr.: 015/2023

Sitzung am 24.02.2023

Öffentlich

Bearbeiter.: Daniel Bayer

Aktenzeichen: 626.29

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
		D. Bayer	

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.02.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	29.04.2022	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Baugebiet „Gewerbegebiet Süd“ in Tieringen
 - Erneute erschließungsbeitragsrechtliche
 Handhabung der „Hausener Straße“
 a) Abgrenzung der Erschließungsanlage
 b) Kalkulation Erschließungsbeitrag**

Beschlussvorschlag:

- Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden für die erstmals herzustellende Anbaustraße „Hausener Straße“ für den in der Anlage dargestellten Bereich ermittelt.**
- Die Gemeinde legt bei der Erschließungsbeitragserhebung die Kosten zugrunde, die tatsächlich für die Entwässerungseinrichtung in der entsprechenden Erschließungsstraße entstehen werden (Entwässerungssystementscheidung).**

3. Die anfallenden Kosten für die Verwirklichung der Anbaustraße „Hausener Straße“ werden wie in der vorstehend dargestellten Kalkulation berücksichtigt.

4. Die Ablösung für die Erschließungsbeiträge wird auf der Basis von 2,8023 €/m² Nutzungsfläche 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**

Sachverhalt

I. Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat am 16.10.2018 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 21.12.2018 öffentlich bekannt gemacht und damit rechtskräftig.

Nach § 26 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit § 19 der Satzung der Stadt Meßstetten über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 31.07.2006, zuletzt geändert am 23.10.2020, kann der Erschließungsbeitrag vor Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden.

Nach §19 Erschließungsbeitragssatzung bestimmt sich der Ablösungsbetrag nach der Höhe der voraussichtlichen Beitragsschuld gemäß den Regelungen der Satzung. Dabei werden nach § 6 Erschließungsbeitragssatzung die umlagefähigen Erschließungskosten auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinanderstehen.

Die Verwaltung legt dem Gemeinderat die Erschließungsbeitragskalkulation für den zum Anbau bestimmten Teilbereich der „Hausener Straße“ zur Beschlussfassung vor.

In seiner Sitzung vom 29.04.2022 hat der Gemeinderat bereits über den Sachverhalt beraten und beschlossen. Bei der damaligen Kalkulation wurde jedoch auf der Flächen- seite der Nutzungsfaktor nicht korrekt ermittelt. Nach der neuesten Fassung der Er- schließungsbeitragssatzung ist ein anderer Quotient heranzuziehen. Dies wurde in der vorliegenden Kalkulation korrigiert.

II. Kalkulation Erschließungsbeitrag

Die Kalkulation des Erschließungsbeitrages ist per Satzung geregelt. Ein Ermessen über den Beitragssatz steht der Gemeinde nicht zu.

1.1 Abgrenzung der Erschließungsanlage:

Die Hausener Straße ist nicht in ihrer kompletten Länge beitragsfähig. Nach rechtlicher Überprüfung durch Herrn Dr. Burmeister ist die Hausener Straße nur in dem von rot markierten Bereich als Anbaustraße i.S.v. § 33 Nr. 1 KAG i.V.m. § 1 Nr. 1 Erschlie- ßungsbeitragssatzung (EBS) anzusehen (Anlage 1).

Eine Straße ist nur zum Anbau i.S.d. § 33 Satz 1 Nr. 1 KAG bestimmt, wenn und soweit an sie angebaut werden darf, d. h., wenn und soweit sie die an sie angrenzenden Grundstücke nach Maßgabe der §§ 30 ff. BauGB bebaubar oder in sonst erschlie- ßungsbeitragsrechtlich relevanter Weise nutzbar macht. Folglich endet die Anbaube- stimmung einer Straße und damit ihre Eigenschaft als beitragsfähige Erschließungsan- lage, wenn sie nicht nur für eine unter dem Blickwinkel des Erschließungsbeitragsrechts nicht ins Gewicht fallende Teilstrecke endgültig in den Außenbereich übergeht oder wenn sie mit einer solchen Teilstrecke durch ein aufgrund entsprechender Festsetzung beidseitig der Bebauung entzogenes Baugebiet verläuft.

Die Hausener Straße ist nur insoweit Anbaustraße, als sie im Bereich des festgesetzten GE 5 einseitig anbaubar ist. Dies betrifft eine Fläche inkl. der erforderlichen Nebenanla- gen (Straßenentwässerung) von 500 m².

Die durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden nach § 6 Abs. 3 Erschließungsbeitragssatzung das Abrechnungsgebiet.

Erschlossen werden folgende Flurstücke: Flst.Nrn. 3950/2, 3951, 3952, 3955, 3956, 3957, 3958 und 3961 mit einer Grundstücksfläche von 7.334 m².

1.2 Erschließungsbeitragskalkulation:

Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für:

- den Erwerb von Flächen für die Erschließungsanlagen,
- die Freilegung der Flächen sowie Vermessungskosten,
- die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen, insbesondere
 - Fahrbahnkörper, Geh- und Radwege, Parkflächen, Grünpflanzungen einschließlich Unterbau, Befestigung der Oberfläche, Herstellung von Randsteinen und Verkehrsschildern, Beleuchtungseinrichtungen und Planungskosten sowie
 - Entwässerungseinrichtungen.

Von den beitragsfähigen Erschließungskosten trägt die Gemeinde einen Eigenanteil in Höhe von 5%, sodass umlagefähige Erschließungskosten übrigbleiben.

Folgende Kalkulation ergibt sich für die Erschließungsanlage:

1.3 Erschließungsanlage „Hausener Straße“:

1.3.1 Kostenseite:

a) Grunderwerb:

Die Grundstücke im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ werden grundsätzlich für einen Ankaufswert von 9,50 €/m² erworben. Bei einer Fläche von 500 m² ergibt dies einen Kaufpreis von 4.750 Euro. Hinzu kommen Notariatskosten von 1,5% bzw. 71,25 Euro. Es ergeben sich somit Kosten von 4.821,25 Euro.

b) Vermessungskosten:

Für die Vermessung wurde bislang noch kein Büro beauftragt. Aufgrund von Erfahrungswerten werden diese pauschal für die Anbaustraße mit 1.000 Euro angesetzt.

c) Freilegung von Flächen:

Die Freilegung von Teilflächen in Form des Abbruchs eines Schuppens werden anteilig mit 5.000 Euro angesetzt.

d) Kosten für die Herstellung der Straße (ohne Anteil am Hauptkanal):

Auf der Grundlage des RE-Entwurfs vom August 2018 hat das Stadtbauamt auf der Basis von aktuellen Ausschreibungsergebnissen und zzgl. einer Kostensteigerung von 10% die Kosten für den Teilbereich der Anbaustraße ermittelt. Aufgrund der geplanten Herstellung der Straße durch eine Projektgesellschaft und der damit vereinbarten Kostenaufteilung verbleibt ein Drittel der Gesamtkosten bei der Stadt Meßstetten, die für den Beitrag herangezogen werden müssen. Darin enthalten ist auch die Straßenentwässerung in Form eines offenen Grabens entlang der Straße. Die Kosten belaufen sich laut Aufstellung des Stadtbauamtes auf 64.888,18 Euro (netto). Daraus ergibt sich ein Kostenanteil von 21.629,39 Euro.

e) Kosten Straßenentwässerung:

Die Stadt kann der Erschließungsbeitragserhebung lediglich die Kosten zugrunde legen, die tatsächlich für die Entwässerungseinrichtung in der bestimmten Straße entstanden sind und damit die Kosten unberücksichtigt lassen, die für das weitergehende Entwässerungssystem anfallen. Dies entspricht dem gesetzlich vorgesehenen Regelfall der Kostenermittlung und ist vom Gemeinderat noch per Beschluss zu bestätigen. Die Kosten sind bei d) enthalten.

f) Naturschutzausgleichsmaßnahmen:

Für den Bau der Erschließungsanlage sind keine Naturschutzausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kostenzusammenstellung der beitragsfähigen Erschließungskosten:

a) Grunderwerb	4.821,25 Euro
b) Vermessungskosten	1.000,00 Euro
c) Freilegung von Flächen	5.000,00 Euro
d) Straßenbau	21.629,39 Euro
e) Straßenentwässerung	0,00 Euro
f) <u>Naturschutzausgleichsmaßnahmen</u>	<u>0,00 Euro</u>
Beitragsfähige Erschließungskosten	32.450,64 Euro

Es ergeben sich somit für die Erschließungsanlage beitragsfähige Erschließungskosten von 32.450,64 Euro.

Der Eigenanteil der Stadt in Höhe von 5% beträgt 1.622,53 Euro.

Somit ergeben sich umlagefähige Erschließungskosten von 30.828,11 Euro.

1.3.2 Flächenseite:

Durch den 1. Bauabschnitt werden insgesamt 7.334 m² Grundstücksflächen erschlossen (siehe beiliegende Skizze).

Nach § 7 Erschließungsbeitragssatzung ergibt sich die Nutzungsfläche jeweils durch Vervielfachung der Grundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor. Der Nutzungsfaktor ergibt sich aus der Geschoszahl. Weist der Bebauungsplan statt einer Geschoszahl oder Baumassenzahl die zulässige Höhe der baulichen Anlagen aus, so gilt gemäß § 10 Erschließungsbeitragssatzung als Zahl der Vollgeschosse das festgesetzte Höchstmaß der baulichen Anlage geteilt durch 4,0. Für die Ablösegrundstücke wird im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ eine Gebäudehöhe von maximal 12 m festgesetzt. Der Nutzungsfaktor beträgt danach 1,5.

Es ergibt sich insgesamt eine Nutzungsfläche von 11.001 m².

Somit ist die Höchstgrenze des Erschließungsbeitrages für die Anbaustraße wie folgt ermittelt:

Erschließungsbeitrag (Höchstgrenze): 2,8023 €/m² Nutzungsfläche

1.3.3 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 Gemeinde, 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.

Anlagen

1 Lageplan Anbaustraße „Hausener Straße“

1 Kostenschätzung Anbaustraße „Hausener Straße“ vom 16.03.2022