

Sitzungsvorlage Nr. 2020/78

Aktenzeichen: 626.29

Sachbearbeiter: Kämmerei WB



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 04.12.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	14.12.2020	2

Betreff:

Erschließungsbeitrag (Ablösebeitrag) für das Wohnbaugebiet "Halberger Ebene III in Weißbach:

- Bilden einer Abrechnungseinheit
- Festsetzung der Beitragshöhe

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die folgenden Erschließungsanlagen innerhalb des Wohnbaugebiets „Halberger Ebene III“ in Weißbach werden zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst:
 - Anbaustraßen „Buchsbaumweg“, „Erlenweg“ und „Halberger Straße“ sowie sämtliche abgehenden Stichstraßen.
- 2.) Der Erschließungsbetrag für das Wohnbaugebiet „Halberger Ebene III“ wird festgesetzt auf 43,535131459 EUR/m² Verteilungsfläche.
- 3.) Der Erschließungsbeitrag soll abgelöst werden.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:		TOP:	2 ö
------------------------------	--	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
--------------------------	----	--------------------------	------

1	2	3	4	
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten) EUR	Kosten laufendes Haushaltsjahr EUR	jährliche Folgekosten / -lasten EUR	Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel) EUR	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) EUR

Veranschlagung

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produktkonto
20	20	Nein	Ja, mit EUR	

Problembeschreibung / Begründung:

A) Bildung einer Abrechnungseinheit

Der gesetzliche Regelfall im Erschließungsbeitragsrecht ist die Abrechnung der einzelnen Erschließungsanlagen gemäß § 37 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG). Die Kosten für jede einzelne Erschließungsanlage müssen getrennt ermittelt und auf die Grundstücke verteilt werden, denen die betreffende Anlage eine wegemäßige Erschließung vermittelt.

Dieses Verfahren ist zwingend auszuwenden, wenn die Erschließungsanlagen baulich nicht miteinander verbunden sind. In Baugebieten mit mehreren Erschließungsstraßen kann das Regelverfahren allerdings dazu führen, dass die Anwohner einer Hauptstraße erheblich mehr belastet werden als die Anwohner einer Nebenstraße. Gemäß § 37 Abs. 3 KAG können die beitragsfähigen Erschließungskosten für mehrere erstmals herzustellende Anbaustraßen, die eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung des Baugebiets ermöglichen und miteinander verbunden sind, zusammengefasst ermittelt werden.

Die im Weißbacher Wohnbaugebiet Halberger „Ebene III“ herzustellenden Erschließungsanlagen erfüllen die oben genannten Voraussetzungen. Daher ist die Bildung einer Abrechnungseinheit aus Sicht der Verwaltung zweckmäßig und sinnvoll. Die beitragsfähigen Erschließungsanlagen der Abrechnungseinheit können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden.

B) Erschließungsbeitrag

Für Anbaustraßen und Wohnwege sind gemäß § 33 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) Erschließungsbeiträge zu erheben.

Wie vorstehend erläutert, sollen die neu hergestellten Erschließungsanlagen im Weißbacher Wohnbaugebiet „Halberger Ebene III“ zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden. Die beitragsfähigen Kosten werden daher gemeinsam ermittelt und anhand der Grundstücksfläche sowie der zulässigen Geschosshöhe gleichmäßig auf die Bauplätze im Baugebiet verteilt.

Der Erschließungsbeitragskalkulation liegen die tatsächlichen Herstellungskosten zu Grunde. Sie

führt zu folgendem Ergebnis:

I. Beitragsfähiger Herstellungsaufwand		
1. Grunderwerb		51.396,75 €
2. Straßenbau	}	414.326,36 €
3. Straßenbegleitgrün		
4. Straßenbeleuchtung		
5. Straßenentwässerung		
6. Vorfinanzierungsaufwand		0,00 €
7. Ausgleichsmaßnahmen		0,00 €
Summe		<u>506.473,97 €</u>

II. Abzug Gemeindeanteil	5%	-25.323,70 €
---------------------------------	----	--------------

III. Umlagefähiger Herstellungsaufwand	481.150,27 €
---	--------------

IV. Beitragssatz

Umlagefähiger Herstellungsaufwand	481.150,27 €
-----------------------------------	--------------

= **43,535131459** €/m² Verteilungsfläche

Die Verteilungsfläche entspricht hierbei nicht der Grundstücksfläche, sondern sie errechnet sich aus den Bauplatzflächen multipliziert mit einem Nutzungsfaktor. Der Nutzungsfaktor hängt vom zulässigen Maß der Grundstücksnutzung ab. Nach dem Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse zulässig. Entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Weißbach beträgt der Nutzungsfaktor bei zwei Vollgeschossen 1,25. So ergibt sich eine Summe aller Verteilungsflächen von 11.052 m².

Bislang befinden sich alle beitragspflichtigen Grundstücke in gemeindlichem Eigentum. Wie auch bei früheren Baugebieten wird vorgeschlagen, den Erschließungsbeitrag noch vor dem Verkauf der Bauplätze abzulösen.