

Beschlussvorlage

Erschließung des Baugebietes Wolfsacker und Schafacker
 Ablösung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	12.03.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.03.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zugestimmt wird der Ablösung des Erschließungsbeitrages, des Abwasserbeitrages und des Wasserversorgungsbeitrages beim Ausbau der Abrechnungseinheit „Im Wolfsacker“ und „Sante-David-Straße“ gemäß § 19 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung, EBS), § 35 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung, AWS) sowie § 38 der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung, WVS) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Die Ablösungsbeträge für die Grundstücke der Abrechnungseinheit betragen:

für den Erschließungsbeitrag pro m ² Nutzfläche	35,93 €
für den Abwasserbeitrag pro m ² Grundstücks- u. Geschossfläche	2,84 €
für den Wasserversorgungsbeitrag pro m ² Grundstücks- u. Geschossfläche zzgl. der gesetzlichen MwSt.	1,97 €

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

a) Bebauungsplan

Grundsätzlich erforderlich für das Vorliegen einer erschließungsbeitragsfähigen Anlage ist, dass die Anlage in einem Bebauungsplan festgesetzt wurde. Dies ergibt sich aus § 125 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Durch den Gemeinderat wurden in öffentlicher Sitzung am 26.01.2017 die Bebauungspläne Nr. 83 „Wolfsacker“ und Nr. 104 „Schafacker“ als Satzung beschlossen. Beide zuvor genannten Bebauungspläne sind am 31.03.2017 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

b) Straßenplanung

Die Entwurfsplanung wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.05.2017 beraten und beschlossen. Am 30.11.2017 erfolgte die Auftragsvergabe für die Erschließungsarbeiten.

c) Abrechnungseinheit

Gemäß Beschluss des Gemeinderates ist zur Abrechnung des Baugebietes „Wolfsacker und Schafacker“ eine Abrechnungseinheit im Sinne des § 37 Abs. 3 KAG gebildet worden, siehe Beschlussvorlage 2018-006.

2. Rechtliche Grundlage für die Ablösung

Als Regelfall der Refinanzierung gemeindlicher Erschließungsinvestitionen hat der Gesetzgeber die Beitragserhebung mittels Beitragsbescheid vorgesehen. Das Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG) sieht jedoch auch als Alternative die Ablösung von Erschließungsbeiträgen, Abwasserbeiträgen und Wasserversorgungsbeiträgen vor.

Das Instrument der Ablösung ist auf der Grundlage des KAG in den städtischen Satzungen geregelt.

Die Grundstückseigentümer der neu entstehenden Baugrundstücke in den beiden Bebauungsplangebieten wurden über die erschließungsbeitragsrechtliche Situation in Erörterungsgesprächen im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens informiert. Diesen Grundstückseigentümern soll nun eine entsprechende Ablösungsvereinbarung angeboten werden.

3. Beitragsrechtliche Beurteilung

a) Erschließungsbeitrag

Die Erschließungsanlage „Sante-David-Straße“ wird planungsrechtlich vom Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“ erfasst. Die Erschließungsanlage „Im Wolfsacker“ wird vom Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“ und Nr. 104 „Schafacker“ überplant.

Unter Berücksichtigung des Erschließungsbeitragsrechts würde sich folgende Abrechnung ergeben:

Der Beitragssatz in Höhe von 35,93 € pro m² Nutzfläche wurde aufgrund einer vorläufigen Kostenfeststellung der Tiefbauabteilung mit Stand Januar 2018 ermittelt. Die Kostenzusammenstellung ergab insgesamt beitragsfähige Kosten in Höhe von 972.954,74 €.

Von diesen Kosten hat die Stadt Eberbach einen Eigenanteil, gemäß der städtischen Erschließungsbeitragsatzung in Höhe von 5 % zu tragen. Damit ergibt sich nach Abzug des Gemeindeanteils in Höhe von 48.647,74 € ein beitragsfähiger Gesamtaufwand in Höhe von 924.307,00 €.

Bei Nutzflächen (Grundstücksfläche x Nutzungsfaktor, abhängig von den zulässig festgesetzten Vollgeschossen) von insgesamt 25.726 m² ergibt sich somit ein Beitragssatz von 35,93 € pro m² Nutzfläche, welcher zur Beschlussfassung vorgeschlagen wird.

b) Abwasserbeitrag:

Der Abwasserbeitrag beträgt gemäß der derzeit gültigen Abwassersatzung (AWS) 2,84 € pro m² Grundstücks- und Geschossfläche. Die beiden o. g. für die Berechnung des Abwasserbeitrages maßgebenden Bebauungspläne setzen unterschiedliche Geschossflächenzahlen fest. Der Beitragssatz wird gemäß Satzung auf 2,84 € pro m² Grundstücks- und Geschossfläche vorgeschlagen.

c) Wasserversorgungsbeitrag:

Der Wasserversorgungsbeitrag beträgt gemäß der derzeit gültigen Wasserversorgungssatzung (WVS) 1,97 € pro m² Grundstücks- und Geschossfläche zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer i. H. v. derzeit 7 %. Die beiden o. g. für die Berechnung des Wasserversorgungsbeitrages maßgebenden Bebauungspläne setzen unterschiedliche Geschossflächenzahlen fest. Der Beitragssatz wird gemäß Satzung auf 1,97 € pro m² Grundstücks- und Geschossfläche zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer vorgeschlagen.

4. Ablösungsvereinbarung

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Ablösung nach § 26 des KAG ist, dass die Gemeinde vor dem Abschluss solcher Vereinbarungen ausreichende Ablösungsbestimmungen erlassen hat.

Die städtische Erschließungsbeitragssatzung in ihrer derzeit gültigen Fassung sieht diese Regelung in § 19 vor und bestimmt, dass der Betrag einer Ablösung sich nach der Höhe des voraussichtlichen Beitrages errechnet.

Die städtische Abwasserbeitragssatzung in ihrer derzeit gültigen Fassung sieht diese Regelung in § 35 vor und bestimmt, dass der Betrag einer Ablösung sich nach der Höhe des voraussichtlichen Beitrages errechnet.

Die städtische Wasserversorgungsbeitragssatzung in ihrer derzeit gültigen Fassung sieht diese Regelung in § 38 vor und bestimmt, dass der Betrag einer Ablösung sich nach der Höhe des voraussichtlichen Beitrages errechnet.

5. Wirkung der Ablösevereinbarung

Kommt eine Ablösungsvereinbarung mit dem Eigentümer zustande, so bewirkt die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Zahlung, dass eine sachliche Beitragspflicht für das jeweilige Grundstück nicht mehr entstehen kann.

D. h. die Zahlung bewirkt, dass für das Grundstück, das Gegenstand der Ablösungsvereinbarung ist, die Beitragspflicht nicht entsteht.

Der Abschluss von Ablösungsvereinbarungen birgt für beide Vertragspartner Risiken, die allgemein in engem Zusammenhang mit den jeweiligen Kostenschätzungen zu sehen sind.

In diesem Zusammenhang wurde bei der Vergabe der Bauleistungen, im Rahmen der Vorberatung, bereits auf das Risiko von zusätzlichen Kosten bei positionsbezogenen

Nachlässen hingewiesen. Dieses Risiko wurde bei der Erschließungsbeitragsermittlung berücksichtigt (siehe den unter Punkt 3a genannten Gesamtaufwand) und auf die Grundstückseigentümer und die Stadt Eberbach zu gleichen Teilen verteilt.

Trotz der Schätzungsrisiken für beide Vertragsparteien sollte der Weg zur Refinanzierung der Erschließungsaufwendung über sogenannte Ablösungsbeträge gesucht werden. Es bleibt letztlich jedem Grundstückseigentümer selbst überlassen, ob er das Ablösungsangebot in Anspruch nimmt oder nach Abschluss der Baumaßnahmen per Bescheid zu einem Erschließungsbeitrag herangezogen werden will.

6. Ausgleichsmaßnahmen nach den §§ 135 a-c BauGB

Die Kosten für die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, gemäß den Vorgaben der beiden rechtsgültigen Bebauungspläne, werden über Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135 a bis c Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der derzeit gültigen städtischen Satzung nach Abschluss der Maßnahmen per Bescheid erhoben. Die Abrechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten.

7. Kostenersatz für die Abwassergrundstücksanschlüsse

Im Bereich der beiden Bebauungspläne werden Abwassergrundstücksanschlüsse neu hergestellt. Die Kosten für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse müssen nach Maßgabe des KAG von den Eigentümern in Form eines Kostenersatzbescheides zurückgefordert werden.

8. Weitere Vorgehensweise

- a) Nach Beschlussfassung im Gemeinderat werden die entsprechenden Vereinbarungen den Grundstückseigentümern zur Prüfung und Unterschrift vorgelegt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Ohne Anlagen