

Abteilung 4.2 - Liegenschaften
Sachbearbeiter(in): Boxler, Heike
08.03.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Hausen (öffentlich)	21.03.2022
Gemeinderat (öffentlich)	23.03.2022

Festlegung einer Abrechnungseinheit sowie Festsetzung des Ablösungsbetrags auf den Erschließungsbeitrag und auf den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Abrechnungsgebiet "Bronnenkohlräuten", Hausen - 1. Bauabschnitt

Beschlussvorschlag:

1. Für die Veranlagung von Erschließungsbeiträgen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bronnenkohlräuten“ Hausen - 1. BA werden die Erschließungsanlagen Zum Tanzwasen und Räuten Ring mit südöstlicher Stichstraße zu einer Abrechnungseinheit nach § 37 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz zusammengefasst. Die Lage und Ausdehnung der Abrechnungseinheit ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1), in dem die zusammengefassten Erschließungsanlagen blau schraffiert gekennzeichnet sind.

2. Für die Abrechnungseinheit mit den Erschließungsanlagen Zum Tanzwasen und Räuten Ring mit südöstlichem Stichweg innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bronnenkohlräuten“, Hausen - 1.BA wird folgender Ablösungsbetrag auf den Erschließungsbeitrag festgesetzt

66,80 Euro/m²
zulässiger Geschossfläche

3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bronnenkohlräuten“, Hausen - 1.BA wird folgender Ablösungsbeitrag auf den Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

46,73 Euro/m²
zulässiger Grundfläche

Vorgang:

Gemeinderatssitzung am 22.07.2020 - Vorlage 115/2020: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bronnenkohlräuten“, Hausen

Begründung:

Zu 1:

Grundsätzlich werden die Erschließungskosten separat für jede einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Gemäß § 37 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG) können die beitragsfähigen Erschließungskosten innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplangebiets auch für mehrere erstmals herzustellende Anbaustraßen, die eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung des Baugebiets ermöglichen und miteinander

verbunden sind, zusammengefasst ermittelt und eine sogenannte Abrechnungseinheit gebildet werden.

Die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Erschließungsanlagen des Bebauungsplangebiets „Bronnenkohlräumen“, Hausen - 1. BA erfüllen die oben genannten Voraussetzungen und können somit zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden. Die gesamten beitragsfähigen Erschließungskosten für die im Lageplan gekennzeichnete Abrechnungseinheit werden demnach auf alle erschlossenen Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bronnenkohlräumen“, Hausen - 1. BA entsprechend der städtischen Erschließungsbeitragssatzung umgelegt und ein einheitlicher Beitragssatz berechnet.

Zu 2:

Die Stadt Rottweil erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg sowie nach Maßgabe der Satzung der Stadt Rottweil über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 01.03.2022 für die erstmalige Herstellung von öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen und Plätzen, Wege und Wohnwege, wobei 5 % der beitragsfähigen Erschließungskosten von der Stadt zu tragen sind.

Die Abrechnungseinheit mit den einzelnen Erschließungsanlagen sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bronnenkohlräumen“, Hausen - 1. BA sind im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) entsprechend gekennzeichnet.

Der Ablösungsbetrag auf den Erschließungsbeitrag für die o.g. Erschließungsanlagen berechnet sich wie folgt:

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand insgesamt		890.328,00 Euro
Abzüglich Anteil der Stadt (5 %)	./.	44.516,40 Euro

Umlagefähiger Erschließungsaufwand		<hr/> 845.811,60 Euro
------------------------------------	--	-----------------------

Bei einer zulässigen Gesamtgeschossfläche aller Grundstücke für die Abrechnungseinheit von

12.661 m²

ergibt sich somit ein Ablösungsbetrag auf den Erschließungsbeitrag in Höhe von

**66,80 Euro/m²
zulässiger Geschossfläche**

Nach § 19 der geltenden Erschließungsbeitragssatzung kann die Stadt die Beitragsschuld für die Erschließungsanlage mit dem Beitragsschuldner ablösen, solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist (Eingang der letzten Unternehmerrechnung). Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld, somit entsprechend der vor-stehenden Berechnung und ist vom Gemeinderat zu beschließen.

Zu 3:

Ferner erhebt die Stadt Rottweil einen Kostenerstattungsbetrag für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Bestimmungen der §§ 135 a - 135 c Baugesetzbuch i.V. mit den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg sowie nach Maßgabe der Kostenerstattungssatzung vom 28.04.1998.

Der Kostenerstattungsbetrag für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bronnenkohlräumen“, Hausen - 1.BA berechnet sich wie folgt:

Erstattungsfähige Kosten insgesamt:	295.834,97
Euro	

Bei einer zulässigen Gesamtgrundfläche aller Baugrundstücke für das Abrechnungsgebiet von

6.331,60 m²

ergibt sich ein Ablösungsbetrag auf den

Kostenerstattungsbetrag in Höhe von
Euro/m²

46,73

zulässiger Grundfläche

Nach § 7 der Kostenerstattungssatzung kann die Stadt den Kostenerstattungsbetrag mit dem Erstattungsschuldner ablösen. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrags, somit gemäß der vorstehenden Berechnung, und ist ebenfalls vom Gemeinderat zu beschließen.

Zuständigkeit:

Die Angelegenheit ist von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesamtstadt, so dass nach § 2 Nr. 3.1 der Hauptsatzung, der Gemeinderat zuständig ist. Der Ortschaftsrat ist nach § 15 Nr. 1 der Hauptsatzung zu hören.

Anlagen:

Lageplan

Geltungsbereich und Abrechnungseinheit Baugebiet „Bronnenkohlräuten“, Hausen - 1 BA