

Beschlussvorlage

zu Punkt 8. für den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses (Gemeinde Schacht-Audorf) am Donnerstag, 9. November 2017

Beratung und Beschlussfassung über Bestimmungen zur Ablösung von Erschließungsbeiträgen, Anschlussbeiträgen für die Wasserversorgung sowie Anschlussbeiträgen für die Abwasserbeseitigung im Gebiet des B-Planes Nr. 24 "Königsberger Straße Süd"

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Gemäß § 127 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeinde Schacht-Audorf zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe des BauGB zu erheben.

In § 127 ff. BauGB wird der Begriff der Erschließungsanlagen definiert, der Umfang und der beitragsfähige Erschließungsaufwand geregelt sowie die Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands sowie die Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands festgelegt.

Durch gemeindliche Satzung wird u.a. die Art und der Umfang der Erschließungsanlagen, die Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwands sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage geregelt (§ 132 BauGB).

Die Beitragspflicht entsteht gem. § 133 Abs. 2 BauGB mit der Herstellung der endgültigen Erschließungsanlage.

§ 133 Abs. 5 BauGB eröffnet jedoch auch die Möglichkeit, Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht (vor endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen) zu treffen.

Entsprechende Regelungen zur Ablösung von Anschlussbeiträgen für die Wasserversorgung sowie Anschlussbeiträgen für die Abwasserbeseitigung finden sich in § 13 der Beitrags- und Gebührensatzung für die Wasserversorgung bzw. § 13 der Beitrags- und Gebührensatzung für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Schacht-Audorf.

Die anliegenden Ablösebestimmungen sollen eine gleichmäßige Handhabung aller Ablösefälle im Gebiet des B-Plans Nr. 24 - „Königsberger Straße Süd“ sicherstellen.

Auf Grundlage dieser Ablösebestimmungen können dann Ablösevereinbarungen bzw. -verträge mit den Grundstückserwerbern getroffen werden. Der jeweilige Ablösebetrag ist auf jeden Fall offen zu legen, er kann allerdings auch im Grundstückskaufvertrag ausgewiesen werden.

Bei einem Grundstücks- und Ablösevertrag mit der Kommune mischen sich privatrechtliche und öffentlich rechtliche Bestandteile. Die über den Grundstücksvertrag und den Kaufpreis getroffenen Abreden sind privatrechtlicher Natur. Die Ablösevereinbarung ist ein dem öffentlichen Recht zuzuordnender Vertragsbestandteil.

Der Ablösebetrag muss jedoch ausdrücklich in Übereinstimmung mit den Ablösebestimmungen berechnet und ausgewiesen werden.

Die Zahlung des Ablösebetrages ist eine vorweg genommene Tilgung des gesamten Beitrages. Eine Beitragspflicht kann dadurch nicht mehr entstehen. Eine Nachveranlagung des Grundstücks für die von der Ablösung jeweils betroffene Erschließungsanlage ist nicht mehr zulässig.

Die Erfahrungen im Gesamtkomplex von Grunderwerb und Beitragsrechnung in den letzten Jahren haben gezeigt, dass die potentiellen Grundstücksinteressenten insbesondere in Neuerschließungsgebieten regelmäßig an einer zügigen Abwicklung der Verfahren interessiert sind. Sie wollen wirtschaftlich und rechtlich ein erschlossenes Grundstück zu dem mit der Gemeinde vereinbarten Konditionen erwerben. Gerade wenn der Grundstückskäufer nach erfolgter Investition ggf. noch finanzielle Belastungen zu tragen hat und er dann bei der herkömmlichen Erhebung von Beiträgen erst nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen auch noch einen Beitragsbescheid erhält, ist die Neigung zum Widerspruch ungleich größer.

Vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen empfiehlt es sich, die Frage der Beiträge für die Erschließungskosten, Kosten der Wasserver- sowie -entsorgung für das Neubaugebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Königsberger Straße Süd“ möglichst frühzeitig endgültig zu lösen. Dazu bietet sich die Ablösevereinbarung an. Der Vorteil für den Grundstückserwerber besteht darin, später keine „Nachveranlagung“ zu erhalten. Vorteilhaft für die Gemeinde ist, nicht zunächst Vorauszahlungen berechnen bzw. festsetzen und diese später mit der tatsächlichen Beitragsschuld verrechnen zu müssen.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach geschätzten Kosten insbesondere unter Berücksichtigung von Kostenberechnungen und Ausschreibungsergebnissen ermittelt. Bei den leitungsgebundenen Ablösebeträgen für die Wasserver- bzw. -entsorgung wird die nach dem Bebauungsplan zulässige Geschosshöhe zugrunde gelegt.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Ablösung der beitragsfähigen Aufwendungen für die Erschließung, die Wasserversorgung und die Wasserentsorgung im Wege der Ablösung führt zu einer geordneten Refinanzierung. Die Gesamterlöse sind der Anlage zu entnehmen.

3. Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügten Bestimmungen der Gemeinde Schacht-Audorf für die Ablösung von Beiträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Schacht-Audorf werden beschlossen. Die Beiträge sind im jeweiligen Grundstückskaufvertrag auszuweisen.

Im Auftrage

gez.
Torsten Eickstädt

Anlage: Ablösebestimmungen