

# Gemeinde Rennau - Verwaltungsvorlage Nr. 68

zur Sitzung am: 16.05.2011

(x) Verwaltungsausschuss

Beschlussorgan:

() Gemeindedirektor      () Verwaltungsausschuss      (x) Gemeinderat

Tagesordnungspunkt:

Bezeichnung: Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Anbaustraße  
„Sandblessen“ in Rennau

hier: Beschluss über die Abschnittsbildung

|                          |                   |  |
|--------------------------|-------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Einmalige Kosten: |  |
| <input type="checkbox"/> | Keine Kosten      |  |

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Ergebnishaushalt             |
| <input type="checkbox"/> | Finanzhaushalt (Investition) |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Produkt:        |  |
| Sachkonto:      |  |
| Ansatz:         |  |
| noch verfügbar: |  |
| noch benötigt:  |  |
| es fehlen:      |  |

Sollten die Mittel im Budget ausgeschöpft sein, muss der oben genannte Betrag außer- bzw. überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden!

## Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rennau empfiehlt,

die Abschnittsbildung gemäß § 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB für die in der Anlage zur Vorlage dargestellte Teilfläche des Plangebietes des Bebauungsplanes „Am Sandblessen II“ von ca. 15.200 m<sup>2</sup> der vorgesehenen Erschließungsanlage „Sandblessen“.

Der Rat beschließt entsprechend.

## Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Rennau hat westlich des Baugebietes „Sandblessen I“ die Bebauungspläne „Sandblessen II“ und „Sandblessen III“ ausgewiesen. Da die Erschließungsanlage Sandblessen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sandblessen II“ bereits endgültig hergestellt ist bzw. in diesem Jahr endgültig hergestellt sein wird, könnten für dieses Teilstück dann bereits Erschließungsbeiträge endgültig erhoben werden.

Für eine vorgezogene Entstehung der sachlichen Beitragspflicht für den bereits ausgebauten Abschnitt bedarf es einer Abschnittsbildung, da ansonsten erst nach endgültiger Herstellung der gesamten Erschließungsanlage die Beitragspflicht entstünde. Bei einer Abschnittsbildung werden nur die Grundstücke abgerechnet, die durch die Erschließungsanlage im Bereich des besagten Abschnitts erschlossen werden. Folglich würden die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sandblessen III“ nicht für den gebildeten Abschnitt mit einem Erschließungsbeitrag belastet werden können. Diese Grundstücke könnten demnach erst nach endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage Sandblessen III abgerechnet werden. Da jedoch zurzeit nicht beabsichtigt ist, den Sandblessen im Planbereich des Bebauungsplanes „Am Sandblessen III“ weiter auszubauen, könnten zum jetzigen Zeitpunkt lediglich Vorausleistungen erhoben werden.

Zwei Vorausleistungen für den zukünftigen Abschnitt „Sandblessen“ wurden bereits erhoben. Da der Ausbau der Anbaustraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandblessen III“ absehbar nicht geplant ist, wird die Bildung eines Abschnitts notwendig, um diesen Abschnitt endgültig abrechnen zu können.

An die Bildung eines Abschnitts sind jedoch folgende Anforderungen geknüpft. Zunächst muss die abschnittsweise Abrechnung durch den Rat angeordnet werden. Zuvor ist die Abschnittsbildung auf Ihre Zulässigkeit zu prüfen.

Eine Abschnittsbildung gem. § 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist, bei in der Örtlichkeit erkennbaren Abgrenzungen oder aus Rechtsgründen zulässig (z. B. Grenze von Bebauungsplangebiet). Hier bietet sich die Abschnittsbildung nach der Grenze der Bebauungsplangebiete „Sandblessen II“ und „Sandblessen III“ an.

Eine Abschnittsbildung darf sich jedoch nicht als willkürlich erweisen. Die Frage der „Willkür“ wird daran gemessen, ob es bei den Ausbaukosten gewichtige Unterschiede in den verschiedenen Abschnitten gibt. Die herrschende Rechtsprechung unterstellt dann stets „Willkür“, wenn die berücksichtigungsfähigen Kosten für die erstmalige Herstellung eines Abschnitts je Quadratmeter Straßenfläche um mehr als  $\frac{1}{3}$  höher liegen werden, als die des anderen Abschnitts.

Zur Differenz der Kosten mit und ohne die Grundstücke „Sandblessen III“ ist vorweg zu sagen, dass sich als erstes der Aufwand für die Erschließung erhöht, sollte die Straße bis an das Plangebiet ausgebaut werden. Der Beitragssatz ohne die Grundstücke beträgt ca. 11,70 € mit dem Ausbau des weiteren Abschnitts „Sandblessen III“ ca. 13,70 € je Quadratmeter.

Die Maßstabsfläche würde sich von bisher 15.200 m<sup>2</sup> um ca. 8.700 m<sup>2</sup> auf 23.900 m<sup>2</sup> erhöhen, was bedeuten würde, dass sie sich um die Hälfte vergrößert.

Eine Abschnittsbildung wäre demnach hier bis zu einem höheren Beitragssatz von 3,90 €/m<sup>2</sup> zulässig, tatsächlich wird von einem höheren Beitragssatz für die Erschließung der im Bebauungsplan „Sandblessen III“ befindlichen Grundstücke von einem erhöhten Beitragssatz von 2,00 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Danach ist die Abschnittsbildung möglich. Die Abschnittsbildung ist zwingend vom Rat zu beschließen. Nur so kann die sachliche Beitragspflicht vorzeitig entstehen. Die endgültige Herstellung allein reicht nicht aus. Der Abschnitt umfasst:

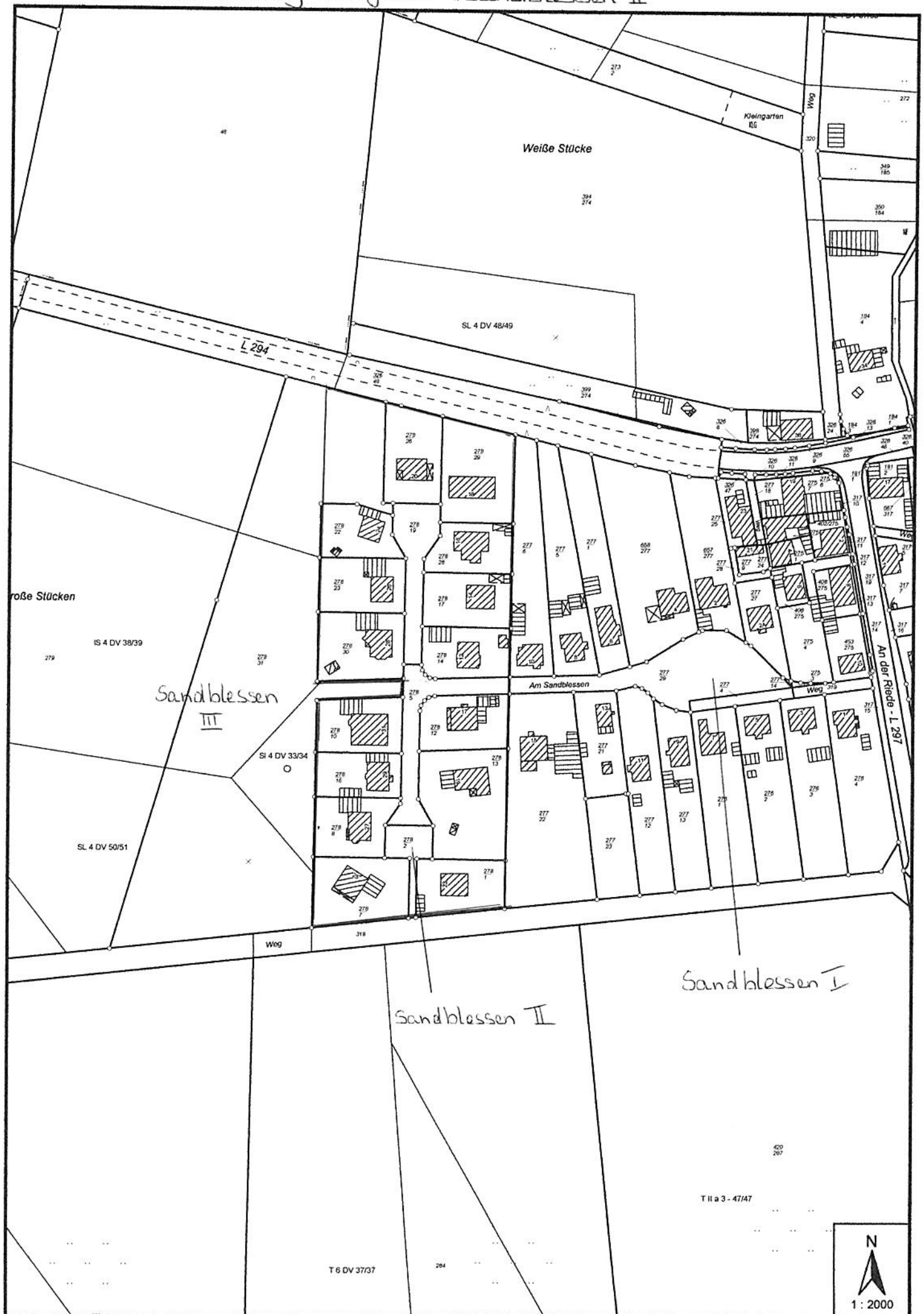
Von der bereits endgültig hergestellten und abgerechneten Straße „Am Sandblessen“ (Bebauungsplan Sandblessen I) die Anbaustraße Richtung Westen und die zwei abzweigenden unselbständigen Stichstraßen bis zur westlichen Grenze des Bebauungsplanes „Sandblessen II“. Begrenzung ist die Bebauungsplangrenze.

Die Verwaltung empfiehlt, einen Abschnittsbeschluss herbeizuführen.

Grasleben, 28.04.2011

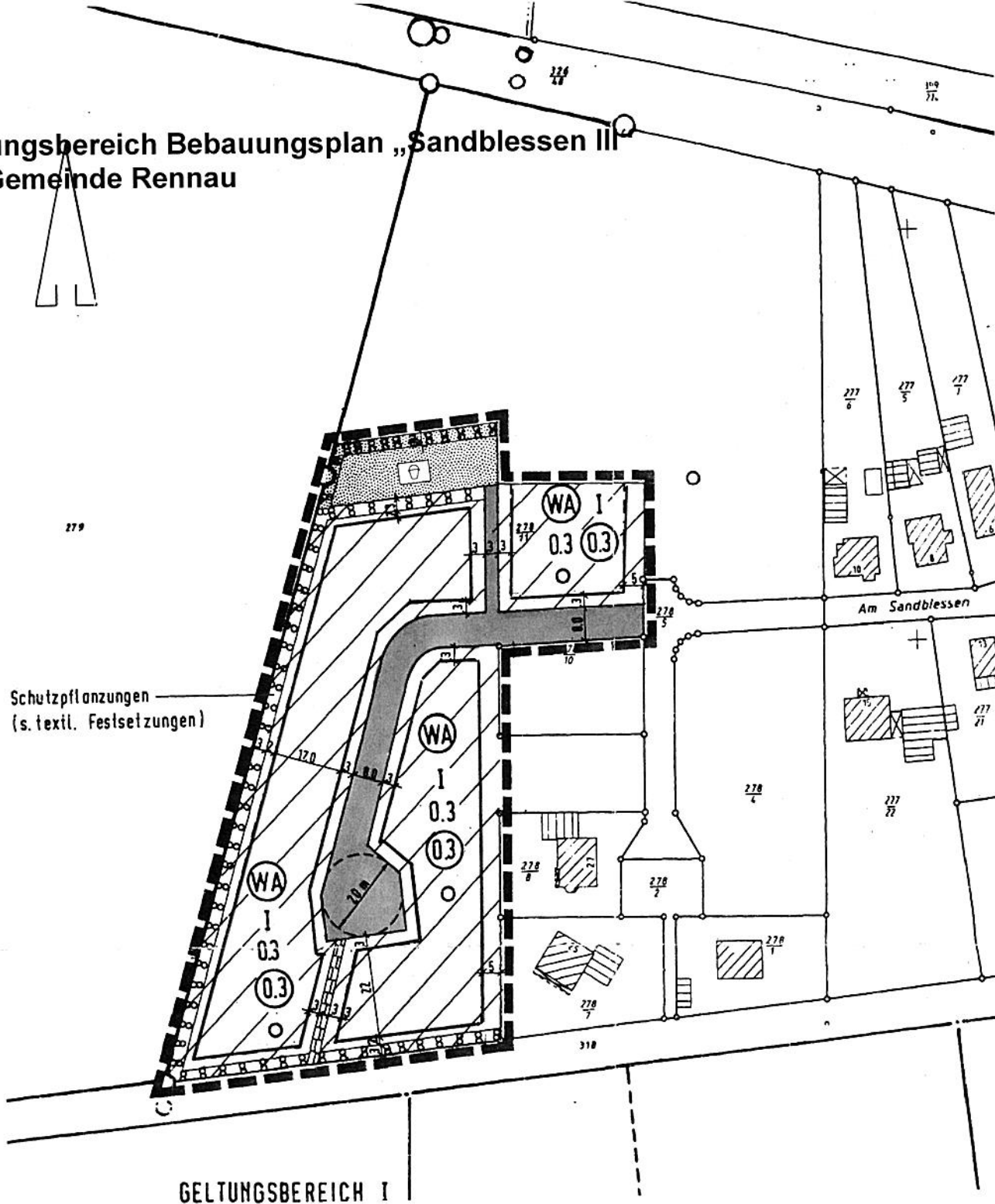
  
(Bürg)

# Abschnittsbildung Baugelbiet "Sandblessen II"



— Grenze des Abschnitts

# Geltungsbereich Bebauungsplan „Sandblessen II“ der Gemeinde Rennau



Kartengr.  
Flur 3  
Stand 1

Die Ver-  
stättet  
1985 - 1  
19.09.1!  
planung

## Planzeichenerklärung

Gem. § 2 Abs. 4 der Planzeichenverordnung von 1990

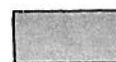
### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslir

## Vergleich Kostenabrechnung Sandblessen II und III oder Abschnitt Sandblessen II

|                                                      |            |    |              |
|------------------------------------------------------|------------|----|--------------|
| Sandblessen II und III                               |            |    |              |
| bisherige Kosten Sandblessen II                      | 372.185,55 | DM | 190.295,45 € |
| endgültiger Ausbau 2011                              |            |    | 7.000,00 €   |
| geschätzte Gesamtkosten Sandblessen II im Jahr 2011  |            |    | 197.295,45 € |
|                                                      |            |    |              |
| geschätzte Gesamtkosten Sandblessen III aus 2000     | 244.116,62 | DM | 124.814,85 € |
| zuzgl. 3 % Kostensteigerung pro Jahr                 |            |    | 41.188,90 €  |
| geschätzte Gesamtkosten Sandblessen III im Jahr 2011 |            |    | 166.003,75 € |
|                                                      |            |    |              |
| Gesamtaufwand Sandblessen II und III                 |            |    | 363.299,20 € |
| abzgl. Gemeindeanteil                                | 10%        |    | 36.329,92 €  |
| umlagefähiger Aufwand                                |            |    | 326.969,28 € |
|                                                      |            |    |              |
| Maßstabsfläche Sandblessen II und III                |            |    | 23.900 m²    |
|                                                      |            |    |              |
| Beitragssatz                                         |            |    | 13,68 €      |
|                                                      |            |    |              |
| Sandblessen II                                       |            |    |              |
| bisherige Kosten Sandblessen II                      |            |    | 190.295,45 € |
| endgültiger Ausbau 2011                              |            |    | 7.000,00 €   |
| geschätzte Gesamtkosten Sandblessen II im Jahr 2011  |            |    | 197.295,45 € |
| abzgl. Gemeindeanteil                                | 10%        |    | 19.729,55 €  |
| umlagefähiger Aufwand                                |            |    | 177.565,91 € |
|                                                      |            |    |              |
| Maßstabsfläche Sandblessen II                        |            |    | 15.200 m²    |
|                                                      |            |    |              |
| Beitragssatz                                         |            |    | 11,68 €      |

Stand: 28.04.2011