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

()	Einmalige Kosten:	
()	Keine Kosten	

()	Ergebnishaushalt
()	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 m² 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 Bebauungsplangebieten). 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 $^1/_3$ 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 m² um ca. 8.700 m^2 auf 23.900m² erhöhen, was bedeuten würde, dass sie sich um die Hälfte vergrößert.
Eine Abschnittsbildung wäre demnach hier bis zu einem höheren Beitragssatz von 3,90 € /m² zulässig, tatsächlich wird von einem höheren Beitragssatz für die Erschließung der im Bebauungsplan „Sandblessen III" befindlichen Grundstücke von einem erhöhten Beitragssatz von 2,00 € /m² 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.

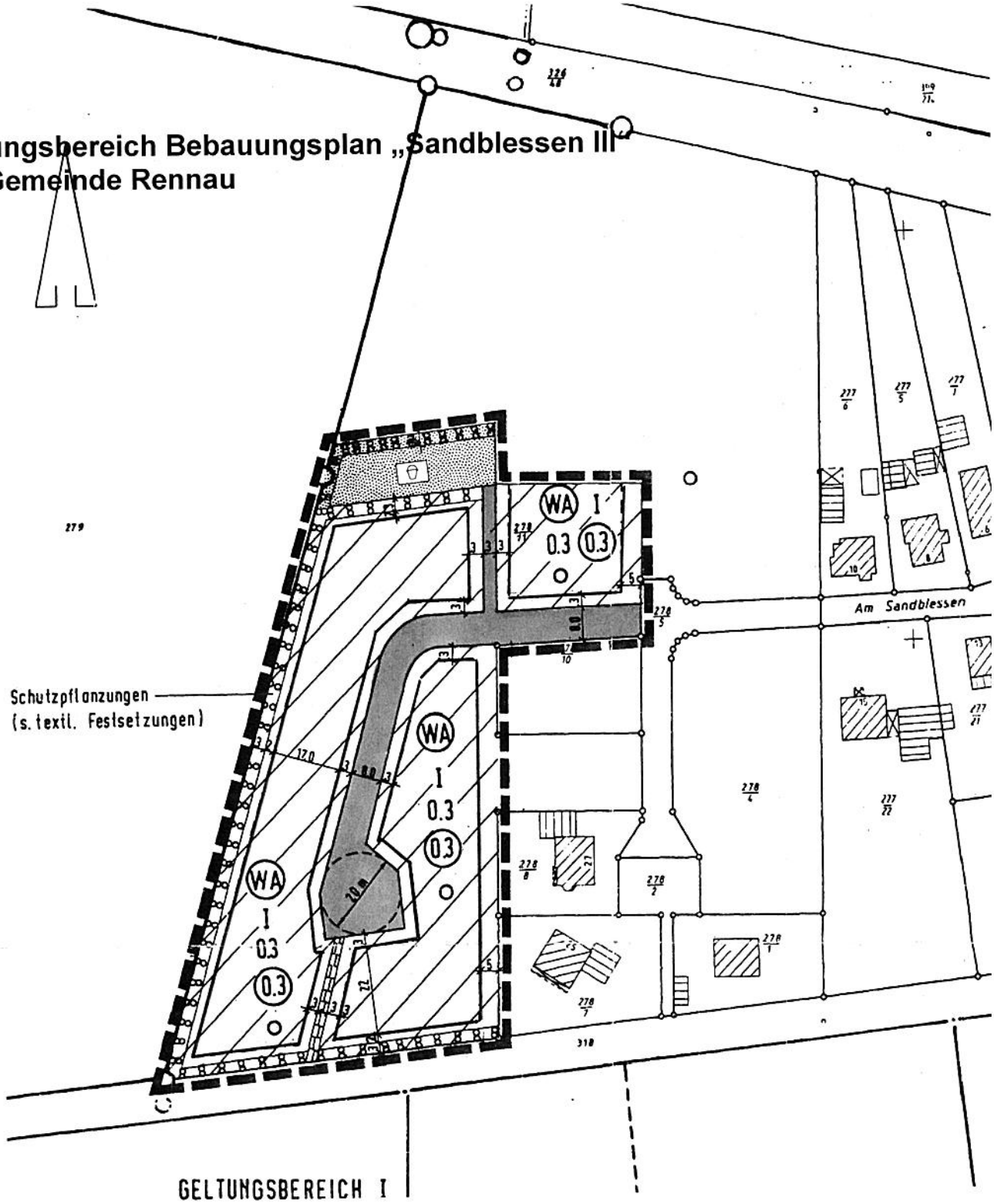
Grasleben, 28.04.2011

(Bürig)

Abschnittsbildung Baugebiet „Sandblessen II"

— Grenze des Abschnitts

Geltungsbereich Bebauungsplan „Sandblessen II" der Gemeinde Rennau



Kartengr
Flur 3
Stand

Die Ver
stattet
1985 - 1
19.09.1
planung

Planzeichenerklärung

Gem. § 2 Abs. 4 der Planzeichenverordnung von 1990

Art der baulichen Nutzung

WA — 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 €
geschätze 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