

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 167/2020

Amt:	Fachbereich I	Datum:	09.11.2020
Bearbeiter:	Gerd Schierloh		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Organisationsausschuss	19.11.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	26.11.2020	nicht öffentlich
Rat	03.12.2020	öffentlich

Baugebiet 7 Schwei;

Beratung und Beschlussfassung über die

- a) Festsetzung der Abschnitte im Baugebiet 7,
- b) Ermächtigung zur Abrechnung der Erschließungskosten durch Ablösevereinbarungen nach § 13 der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung EBS,
- c) Festsetzung des Verkaufspreis für die Bauplätze im I. Bauabschnitt

Sach- und Rechtslage:

Nach Erwerb der Flächen des Baugebiets 7 in Schwei und Änderung des Bebauungsplans wurde nach entsprechender Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 7 in der Fassung der 1. Änderung die Ersterschließung eines ersten Teilabschnittes in 2019/2020 durchgeführt.

Das Baugebiet 7 umfasst insgesamt 43 Bauplätze. Es wurde im Rahmen der Ersterschließung ein Teilabschnitt von 12 Bauplätzen erschlossen. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht damit zu rechnen, dass die Gesamtanzahl der vorhandenen Bauplätze in den nächsten Jahren komplett veräußert wird. Insofern empfiehlt es sich, wie mit der politisch entschiedenen Erschließung des ersten Teilabschnitts begonnen, das Baugebiet u. a. aus Gründen der Refinanzierbarkeit für die Erschließung in mehrere Bauabschnitte aufzuteilen. Die **Abschnittsbildung** ist nach § 130 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung EBS zulässig. **Sie muss durch den Gemeinderat beschlossen werden.**

In Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten empfiehlt es sich, das Baugebiet 7 in vier Abschnitte wie folgt aufzuteilen:

- I. Bauabschnitt = 12 Bauplätze von Einmündung L 855 bis Einmündung Straße „Achter de Kark“.
- II. Bauabschnitt = 11 Bauplätze von Einmündung der Straße „Achter de Kark“ bis zur Einmündung der Straße „Am Grünland“.

- III. Bauabschnitt = 10 Bauplätze von Einmündung der Straße „Am Grünland“ bis zur Einmündung der Straße „Zur Storchenwiese“.
- IV. Bauabschnitt = 10 Bauplätze von der Einmündung der Straße „Zur Storchenwiese“ bis östlich verlaufend zur Grenze des Baugebiet.

Die Heranziehung zu den Erschließungskosten erfolgt entweder durch entsprechenden Beitragsbescheid (Verwaltungsakt) oder durch Ablösevereinbarung als Bestandteil des Grundstückskaufvertrages. Die Gemeinde Stadland hebt seit ca. 25 Jahren die Erschließungskosten in Form von Ablösevereinbarungen. Mit Erfüllung der vertraglich vereinbarten Zahlungspflicht bewirkt die Ablösevereinbarung, dass die sachliche Beitragspflicht für das jeweilige Grundstück nicht mehr entstehen kann. Die Erschließungsbeitragspflicht für das Grundstück erlischt somit. Die Ablösungswirkung nimmt einerseits dem jeweiligen Eigentümer die Möglichkeit, später im Hinblick auf die Höhe der anderenfalls entstandenen Beitragspflicht eine Überzahlung erstattet zu erhalten und andererseits der Gemeinde das Recht zur Erhebung einer Nachforderung sofern die Endkosten höher wie geschätzt ausfallen. Die gemeindliche Erschließungsbeitragssatzung ermächtigt in § 13 die Gemeinde zum Abschluss von Ablösevereinbarungen.

Im Rahmen der Kalkulation des Grundstückspreises sind u. a. folgende rechtliche Bestimmungen zu beachten:

- § 125 NKomVG,
- §§ 127 bis 135 BauGB,
- gemeindliche Erschließungsbeitragssatzung,
- gemeindliche Abwasserbeitragssatzung.

Die Verkaufspreiskalkulation für die Bauplätze im I. Bauabschnitt stellt sich wie folgt dar:

1. Grundstückskosten/Grunderwerbskosten

1.0	anteilige Ankaufkosten I. BA für 17.777 m ² x 2,11 €/m ²	37.578,29	€
1.1	plus nicht gedeckter Kostenanteil Grundstücksentwässerung	14.883,11	€
1.2	abzüglich Grundstückskosten Erschließungsanlagen	-5.599,94	€
	Gesamtkosten	46.861,46	€

Verkaufsfläche/Bauplatzfläche 9.511,00 m²

Grundstückspreis je m² 4,93 €

2. Vermessungskosten

2.0	Vermessungskosten lt. Abrechnung	29.955,30	€
-----	----------------------------------	-----------	---

Verkaufsfläche/Bauplatzfläche 9.511,00 m²

Vermessungskosten je m² 3,15 €

3. Niederschlagswasserbeitrag

3.0	Der Niederschlagsbeitrag beträgt lt. Satzung 2,92 € pro m ² modifizierten Flächenanteil	8.331,64	€
3.1	./. tatsächlicher Aufwand	23.252,79	€

3.2	Der Mehraufwand von wird über den Grundstückspreis finanziert	14.883,11	€
-----	--	-----------	---

Verkaufsfläche/Bauplatzfläche 9.511,00 m²

Niederschlagswasserbeitrag je m² 0,88 €

4. Erschließungskosten

4.0	Kosten Erstausbau	410.976,87	€
4.1	Kosten Endausbau geschätzt	179.145,00	€
4.2	plus Planungskosten	25.417,85	€
4.3	plus Wert Erschließungsanlagen	5.599,94	€
4.4	abzüglich Kosten für den Durchlass L 855	-22.123,47	€
4.5	abzüglich anteilige Kosten Straßenanschluss L 855	-91.617,32	€
4.6	abzüglich anteilige Kosten für Regenwasserkanal 50%	-23.252,79	€
	Gesamtkosten	484.146,08	€
	abzüglich 10%-Anteil Gemeinde gemäß § 6 Erschließungsbeitragssatzung	-48.414,61	€
	umlagefähiger Erschließungsaufwand	435.731,47	€

Verkaufsfläche/Bauplatzfläche 9.511,00 m²

Erschließungsbeitrag je m² 45,81 € €

Gesamtkosten

Grundstückskosten I. BA	46.861,46 €
Vermessungskosten I. BA	29.955,30 €
umlagefähige Erschließungskosten I. BA	435.731,47 €
Oberflächenentwässerung	8.369,68 €
	<u>520.917,92 €</u>

Gesamtkosten pro m² Bauplatzfläche

Grunderwerb I. BA	4,93 €
Vermessungskosten	3,15 €
Erschließungsbeitrag	45,81 €
Niederschlagswasserbeitrag	0,88 €
	<u>54,77 €</u>

nachrichtlich

zuzüglich voraussichtlicher Abwasserbeitrag pro m ² Grundstücksfläche (wird vom OOWV gehoben)	2,64 €
---	--------

Für die weitere Abwicklung zur Veräußerung der Bauplätze im I. Bauabschnitt des Baugebiets 7 in Schwei sind folgende Beschlüsse zu fassen:

Finanzierung:

Refinanzierung der verausgabten Gesamtkosten im Laufe der nächsten Haushaltsjahre

Beschlussempfehlung:

- a) Nach § 130 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 5 Satzung der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung EBS - wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen im Baugebiet 7 Schwei abschnittsweise nach folgenden Abschnitten abgerechnet.
- I. Bauabschnitt = 12 Bauplätze von Einmündung L 855 bis Einmündung Straße „Achter de Kark“.
- II. Bauabschnitt = 11 Bauplätze von Einmündung der Straße „Achter de Kark“ bis zur Einmündung der Straße „Am Grünland“.
- III. Bauabschnitt = 10 Bauplätze von Einmündung der Straße „Am Grünland“ bis zur Einmündung der Straße „Zur Storchenwiese“.
- IV. Bauabschnitt = 10 Bauplätze von der Einmündung der Straße „Zur Storchenwiese“ bis östlich verlaufend zur Grenze des Baugebiet.
- b) Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den Eigentümern Ablösevereinbarungen im Sinne von § 13 der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung EBS abzuschließen.
- c) Der Gesamtpreis für die Baugrundstücke des I. Bauabschnitts im Neubaugebiet 7 in Schwei wird auf **54,77 €/m²** festgesetzt. Der Gesamtpreis beinhaltet den jeweiligen Ablösungsbetrag für die Erschließungskosten und die Oberflächenentwässerung sowie die Kosten für die Vermessung und den Grunderwerb. Zuzüglich entstehen die direkt vom OOWV zu hebenden Baukostenzuschüsse für die Abwasserbeseitigungseinrichtung.

Anlagen:

Einzelübersichten