

Frau Ina Neumann, Telefon: 1661  
Gesch. Z.: 902

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss  
Ortschaftsrat Hirschau**

---

**Betreff:** Bildung einer Abrechnungseinheit für den Bebauungsplan „Käppelesäcker“

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Prognose  
(Vergleich Einzelabrechnung zur zusammengefassten Abrechnung)

---

**Beschlussantrag:**

Für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für den Bebauungsplan „Käppelesäcker“ wird eine Abrechnungseinheit gemäß § 6 Abs. 3 der Erschließungsbeitragssatzung gebildet.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	Ab:	

**Ziel:**

Ermittlung und Erhebung der beitragsfähigen Erschließungskosten nach Kommunalabgabengesetz

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Der Bebauungsplan „Käppelesäcker“ im Ortsteil Hirschau ist rechtskräftig und Erschließungsanlagen werden zurzeit hergestellt. Gemäß Kommunalabgabengesetz i.V. mit der Erschließungsbeitragsatzung ist die Stadt verpflichtet, für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben.

Sofern die Stadt nichts anderes bestimmt, werden die Erschließungskosten für die einzelnen Erschließungsanlagen ermittelt. Das Kommunalabgabengesetz räumt aber auch die Möglichkeit ein, dass für Baugebiete Abrechnungseinheiten gebildet werden können.

### 2. Sachstand

Gemäß § 37 Abs. 3 KAG i.V. mit § 6 Abs. 3 der Erschließungsbeitragsatzung können die beitragsfähigen Erschließungskosten für mehrere erstmals herzustellenden Anbaustraßen, die eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung des Baugebietes ermöglichen und miteinander verbunden sind, zusammengefasst ermittelt. Dafür ist die Bildung einer Abrechnungseinheit erforderlich. Die Entscheidung, die beitragsfähigen Erschließungskosten in einer Abrechnungseinheit zu ermitteln, ist nur möglich, solange eine Beitragsschuld noch nicht entstanden ist. (§ 37 Abs. 4 KAG)

Werden die Grundstückseigentümer in einem Erschließungsgebiet auf Grund der zusammengefassten Abrechnung mehrerer Straßen und Wohnwege mit den gleichen Beitragssätzen belegt, trägt das eindeutig zu einer besseren Akzeptanz der erschließungsbeitragsrechtlichen Refinanzierung bei, als wenn benachbarte Grundstücke in einem Baugebiet bei einer Einzelabrechnung der Anlagen auf Grund ihrer Lage an verschiedenen, unterschiedlich herstellungsaufwendigen Straßen mit unterschiedlichen Beitragssätzen belastet werden. Um die Äquivalenz zwischen der Beitragsbelastung und dem durch die zusammengefassten Anlagen vermittelten Erschließungsvorteil zu wahren, hat der Gesetzgeber die Bildung von Abrechnungseinheiten ganz bewusst und gezielt zugelassen. Voraussetzung für eine zulässige Abrechnungseinheit ist, dass die betreffenden Erschließungsanlagen innerhalb eines Baugebietes mit dem Ziel verbunden sind, eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung der im Baugebiet liegenden Grundstücke zu gewährleisten.

Die Bildung einer Abrechnungseinheit für das Baugebiet „Käppelesäcker“ ist möglich, da selbständige Wohnwege in die Anbaustraße einmünden. Damit sind die Anlieger am Wohnweg auch durch die Anbaustraße erschlossen. Durch eine Abrechnungseinheit und der Zusammenfassung der Wohnwege mit den Anbaustraßen zur gemeinsamen Kostenermittlung werden – im Gegensatz zur Einzelabrechnung – die Anlieger der (preiswerteren) Wohnwege mit der gleichen Beitragsbelastung herangezogen wie die Anlieger der (teureren) Anbaustraßen.

Die Beitragsbelastung eines Anliegers an einer „Hauptstraße“ darf durch die Zusammenfassung mit Stichstraßen und Wohnwegen im Vergleich zur Einzelabrechnung der „Hauptstraße“ nicht um mehr als ein Drittel höher ausfallen. Der Entscheidung des Gemeinderates, mehrere Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Kostenermittlung und – verteilung zusammenzufassen, muss eine entsprechende Prognose, das heißt eine Abschätzung der voraussichtlichen Beitragsbelastung bei Einzelabrechnung im Vergleich zur zusammengefassten Abrechnung zugrunde liegen.

Angesichts des Ausnahmecharakters einer solchen Abrechnungsentscheidung und ihrer Bedeutung für eine Vielzahl von Einzelgrundstücken ist gemäß § 37 Abs. 4 KAG die Zuständigkeit des Gemeinderates begründet. Die Entscheidung der Bildung einer Abrechnungseinheit wird öffentlich bekanntgemacht.

3. Lösungsvarianten

a) Eine Abrechnungseinheit gemäß § 6 Abs. 3 der Erschließungsbeitragssatzung wird gebildet.

b) Es wird keine Abrechnungseinheit gebildet. Die Erschließungskosten werden stattdessen für die einzelnen Erschließungsanlagen ermittelt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, eine Abrechnungseinheit für das Baugebiet „Käppelesäcker“ zu bilden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für den städtischen Haushalt ergeben sich keine Auswirkungen.

6. Anlagen

Anlage 1 – Prognose (Vergleich Einzelabrechnung zur zusammengefassten Abrechnung)

## **Anlage 1**

### **Prognose**

Abschätzung der voraussichtlichen Beitragsbelastung der Grundstückseigentümer an der Hauptstraße als Einzelabrechnung im Vergleich zur zusammengefassten Abrechnung (Abrechnungseinheit)

Lfd. Nr.	Größe m <sup>2</sup>	beitragsf. Fläche m <sup>2</sup>	Beitrag	
			Abrechnung einzelne Erschließungsanlage €	nach Abrechnungseinheit €
1	628	785	13194,57045	13151,8154
2	600	750	12606,2775	12565,42
3	498	623	10471,61451	10437,68
4	649	811	13631,58807	13587,417
5	542	678	11396,07486	11359,1476
6	580	725	12186,06825	12146,5811
7	524	655	11009,48235	10973,8078
8	415	519	8723,54403	8695,2767
9	283	354	5950,16298	5930,88237
10	402	503	8454,61011	8427,21422
11	394	246	4134,85902	4121,46063
12	408	204	3428,90748	3417,79662
13	295	122	2050,62114	2043,97641
14	239	149	2504,44713	2496,33185
15	249	156	2622,10572	2613,60918
16	257	161	2706,14757	2697,37871
17	347	217	3647,41629	3635,59739
18	276	173	2907,84801	2898,42557
19	280	175	2941,46475	2931,93338
20	452	283	4756,76871	4741,35512
21	499	312	5244,21144	5227,21836
22	250	83	1395,09471	1390,57412

### **Abrechnung nach einzelner Erschließungsanlage**

voraussichtliche Kosten der Hauptstraße = 153.646,20 €  
davon 95 % umlagefähiger Beitrag = 145.963,89 €

145.963,89 € : 8684 m<sup>2</sup> beitragspflichtige Flächen der vom Vorteil betroffenen Grundstücke

Beitragssatz : 16,80837 €/m<sup>2</sup> beitragsfähiger Fläche

### **Abrechnung als Abrechnungseinheit**

voraussichtliche Kosten der Erschließungsanlagen = 219.000 €  
davon 95 % umlagefähiger Beitrag = 208.050 €

208.050 € : 12418 m<sup>2</sup> beitragspflichtige Flächen im Abrechnungsgebiet

Beitragssatz: 16,753905 €/m<sup>2</sup> beitragsfähiger Fläche