

# BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.40/023/2013

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Bauverwaltung

Sachbearbeiter/in: Angela Schröder
------------------------------------

## **Ablösung der Erschließungsbeiträge sowie der naturschutzrechtlichen Kostenerstattungsbeträge für die stadteigenen Grundstücke im Gewerbegebiet West**

Anlage:

Entwurf Bebauungsplan S-110-10

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	22.04.2013	öffentlich	Beschluss

### **Beschlussvorschlag:**

Der Sachvortrag wird zu Kenntnis genommen.

Der dargelegten Vorgehensweise wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

## Sachverhalt

Zur besseren Vermarktung der Gewerbeflächen im zukünftigen Gewerbepark West sollen

- die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. BauGB sowie
- die Naturschutzkostenerstattungsbeträge nach § 135c BauGB

für die stadt eigenen Grundstücke abgelöst werden.

Die Ablösung der Erschließungsbeiträge ist laut Baugesetzbuch grundsätzlich vor Entstehen der Beitragspflicht möglich. Analoges gilt für die Ablöse der Naturschutzkostenerstattungsbeträge.

Die entsprechend notwendigen Regelungen in den Satzungen sind vorhanden. Die durch Ablösevertrag vereinbarten Beträge müssen nach den gleichen Grundlagen, wie eine normale Abrechnung ermittelt werden. Es ist also nicht möglich, einfach pauschal einen beliebigen Beitragssatz abzulösen.

Eine Ablösung der Erschließungsbeiträge zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch kritisch zu betrachten und zwar aus verschiedenen Gründen. Zum einen ist der Bebauungsplan S-110-10 noch nicht rechtskräftig. Demzufolge liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine verlässlichen Fakten zu den Erschließungsanlagen und zu den künftig erschlossenen Grundstücken vor. Die Baufelder setzen sich aus Teilflächen verschiedener Flurstücke zusammen. Die Grundstücksgrößen laut aktueller Vermessung und der ALB-Stand stimmen nicht überein. Die Fläche der erschlossenen Grundstücke ist damit nicht genau zu beziffern.

Hinzu kommt, dass die Erschließungsbeiträge nach tatsächlich entstandenen Kosten für die jeweilige Erschließungsanlage ermittelt werden. Der Zeitraum bis zur endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist ziemlich groß, so dass die vom planenden Ingenieurbüro geschätzten Kosten durchaus erheblich vom tatsächlichen Erschließungsaufwand abweichen können. Die sich ergebenden Differenzen könnten nur dann ausgeglichen werden, wenn die sich tatsächlich ergebenden Beiträge die Ablösebeträge um das Doppelte oder mehr als das Doppelte übersteigen bzw. um die Hälfte oder mehr als die Hälfte unterschreiten. Nur in diesen Fällen ist eine Nacherhebung bzw. Rückerstattung möglich.

Unter gewöhnlichen Umständen würde Amt 40 eine Ablösung bei den gegebenen Voraussetzungen nicht in Erwägung ziehen. Allein aus Gründen der besseren Vermarktungsmöglichkeiten und der Tatsache, dass die Baugrundstücke im Plangebiet überwiegend im Eigentum der Stadt Schwabach stehen, kann dennoch von der Möglichkeit der Ablösung Gebrauch gemacht werden.

Die Grundsätze gelten für den Naturschutzkostenerstattungsbetrag entsprechend.

Im Bereich nördlich der Staatsstraße wird für die Straßenerschließung einschließlich Grunderwerbskosten ein geschätzter umlagefähiger Aufwand von ca. 2.400.000 € entstehen.

Die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des gesamten Plangebietes werden einschließlich Grunderwerbskosten voraussichtlich ca. 560.000 € betragen.