

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	23.02.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bildung einer Abrechnungseinheit für den Straßenbau in Möggenweiler

Bereits anlässlich der Anliegerbesprechungen vom 7.12.2015 und 19.9.2018 in der Stadthalle wurde den betroffenen Anliegern und Bürgern von Möggenweiler die als Anlage 1 beigefügte Übersicht über die beitragsfreien („historischen“) Straßenabschnitte (im Lageplan Anlage 1 mit grüner Farbe dargestellt) und die beitragspflichtigen Straßenabschnitte im Randbereich des historischen Ortskerns (im Lageplan Anlage 1 mit orangebraun- sowie lilafarbener und gelber Farbe dargestellt) erläutert. Im Laufe des Jahres 2020 wurde mit 90 % der betroffenen Anlieger eine Beitragsablösungsvereinbarung mit individuellen Zahlungsplänen durch die Stadt Markdorf abgeschlossen. Von den letzten fünf Anliegern wurde am 11.1.2021 eine Vorausleistung in Höhe von 95 % der geschätzten beitragspflichtigen Straßenbaukosten mit einem verlängerten Zahlungsziel bis zum 1.4.2021 zur Verminderung der Vorfinanzierungslast gemäß § 25 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) angefordert. Bei knapp 4 Mio. € Gesamtaufwand für die Erschließung in Möggenweiler betragen die Erschließungs- und Abwasserbeiträge für die Anlieger jedoch lediglich rund 900.000,00 €. Der Restbetrag in Höhe von ca. 3,1 Mio. € muss somit von der Gesamtheit der Steuer- und Gebührenzahler in Markdorf aufgebracht werden.

Gemäß § 37 Absatz 3 KAG können die beitragsfähigen Erschließungskosten für mehrere Anbastraßen - die eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung des Baugebiets ermöglichen und miteinander verbunden sind - durch Gemeinderatsbeschluss als Abrechnungseinheit zusammengefasst ermittelt werden.

Für die in Anlage 1 gelb gekennzeichneten beitragspflichtigen Straßenabschnitte Hochwaldstraße mit westlichem Paradiesweg sowie Stichwege Eichen- und Buchenweg wird die Bildung einer Abrechnungseinheit mit einheitlichem Beitragssatz empfohlen. Die Bildung

einer Abrechnungseinheit mit einem Beitragssatz soll Verwerfungen bei der Beitragsbelastung einzelner Grundstückseigentümer vermeiden.

Andernfalls wären auf der Kostenseite (mit erhöhtem Aufwand und Rechtsrisiko) mehrere separate Kostenmassen für den Straßenbau mit Straßenentwässerung und Beleuchtung zu bilden und gegeneinander abzugrenzen. Auf der Verteilungsseite würden (ohne Bildung einer Abrechnungseinheit) gemäß § 14 der Erschließungsbeitragssatzung zahlreiche Eckgrundstücke entstehen, die an jeweils zwei Straßen bzw. Stichwegen mit jeweils 50 % der Fläche und zwei unterschiedlichen Beitragssätzen beitragspflichtig wären. Die Bildung einer Abrechnungseinheit hat nivellierende Wirkung; d. h. die Anlieger der breiteren (und damit teureren) Hochwaldstraße werden von den Anliegern der kostengünstiger herzustellenden Stichwege – welche ebenfalls die Hochwaldstraße mitbenutzen - entlastet. In einer Abrechnungseinheit gilt somit der kostenmäßig solidarische Grundgedanke „Alle sitzen in einem Boot“.

Die Bildung einer Abrechnungseinheit ist gemäß § 37 Absatz 4 KAG bis zur Entstehung der konkreten Beitragsschuld möglich. Diese dürfte mit Eingang der prüffähigen Schlussrechnung der beauftragten Baufirma Zwisler im Laufe des Sommers 2021 eintreten. Die Entscheidung zur Bildung der Abrechnungseinheit ist bekannt zu geben. Die Bekanntgabe hat jedoch keine rechtsbegründende Wirkung.

In den vergangenen sieben Jahren wurden zahlreiche Gespräche mit den Grundstückseigentümern der im Flächennutzungsplan (FNP) als zukünftig mögliche Entwicklungsflächen ausgewiesenen Flächen M 6 (Eichenweg Nord) und M 7 (Lederlen) bezüglich einer Baulandentwicklung geführt. Leider konnte keine Konsenslösung mit den Beteiligten gefunden werden, da die Preisvorstellungen und Rückverteilungswünsche an Bauland gegenüber der Stadt Markdorf unerfüllbar waren und selbst ein Grunderwerb für den Straßenbau zum Ausbau des Eichen- und Buchenwegs sowie des Regenrückhaltebeckens im Bereich dieser beiden Entwicklungsbereiche nicht möglich war.

Die entsprechend fehlenden Flächen sind im beigefügten Lageplan Anlage 1 mit blauem Kreuz gekennzeichnet. Die bestehenden Stichwege östlicher Eichen- und östlicher Buchenweg, welche sich bereits im Eigentum der Stadt befinden, sollten somit in der bestehenden Form endgültig hergestellt und abgerechnet werden. Sofern sich zukünftig eine Konsenslösung für die Bereitstellung von weiteren Straßenflächen zum Ausbau des kompletten Eichen- und Buchenwegs bis zur Lederlenstraße als östliche Begrenzung des

Friedhofbereichs abzeichnen, sind die dann anfallenden Erschließungskosten für den weiteren Ausbau von den zukünftigen Bauplatzkäufern zu tragen. Zunächst müssten jedoch hierfür die beiden Entwicklungsbereiche durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan mit Baufeldern und öffentlichen Bedarfsflächen wie Kinderspielplatz und die hierfür erforderliche Erschließung (notwendige Straßenbreiten mit/ohne Gehweg etc.) überplant werden. Aufgrund der bisherigen geringen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an einem Baulandumlegungsverfahren ist dies in den nächsten Jahren jedoch nicht absehbar.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 37 Absatz 3 KAG die Bildung einer Abrechnungseinheit für den Straßenbau „Hochwaldstraße mit westlichem Paradiesweg sowie Stichwege Eichen- und Buchenweg “ in Möggenweiler gemäß gelber Kennzeichnung in beigefügtem Lageplan Anlage 1.

Anlage 1_Lageplan Möggenweiler