Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 02.12.2010	Aktenzeichen: 680-V5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Stadtrat	07.12.2010 14.12.2010	Vorberatung Entscheidung	

Betreff:

Verzicht auf die Erhebung von Vorausleistungen auf den endgültigen Ausgleichsbetrag nach 154 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) im Anpassungsgebiet "Teilbereich Süd-stadt"

Beschlussvorschlag:

Auf die Erhebung von Vorausleistungen auf den endgültigen Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich des Anpassungsgebietes „Teilbereich Südstadt " wird verzichtet.

Begründung:

Der Landesrechnungshof Rheinland-Pfalz hat im Rahmen einer landesweiten Querschnittsprüfung die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 154, 155 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinden und Städte geprüft. Er hat im Rahmen des Prüfergebnisses darauf hingewiesen, dass Vorauszahlungen nach § 154 Abs. 6 BauGB und nach Aufhebung der Sanierungssatzung zeitnah Ausgleichsbeträge zu erheben sind.

Die Bestimmungen von § 154 BauGB finden gemäß § 170 BauGB auch auf das in der Satzung der Stadt Landau i.d.Pf. über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Konversion Landau Süd „ ausgewiesene Anpassungsgebiet „Teilbereich Südstadt" Anwendung.

Mit der Umsetzung eines der in § 3 Abs. 3 der Entwicklungssatzung für das Anpassungsgebiet festgelegten Ziels, der baulichen Umgestaltung der Cornichonstraße und der Friedrich-Ebert-Straße, soll im Frühjahr 2011 begonnen werden.

Vorausleistungen auf den endgültigen Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 BauGB können nur dann erhoben werden, wenn vom Katasteramt –Gutachterausschuss - eine Aussage über entstehende Bodenwerterhöhungen, die durch die vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen eintreten können, erfolgt.
Zur Ermittlung einer Prognose der Bodenwerterhöhung sind die voraussichtlichen Anfangs- und Endwerte vor Beginn und nach Ende der Entwicklungsmaßnahme in etwa festzulegen.

Von Seiten der Verwaltung wurde mit Schreiben vom 10. August 2010 das Katasteramt-Gutachterausschuss- gebeten, gutachterlich diese Werte zu ermitteln und bekanntzugeben.

Das Katasteramt hat sich in seinem Schreiben vom 30. November 2010 gegen die Erhebung von Vorausleistungen auf die endgültigen Ausgleichsbeträge, mit im wesentlichen folgender Begründung, ausgesprochen:

1.
Mögliche Vorauszahlungen sind absehbar gering und gutachterlich in dieser Phase nicht zuverlässig genug zu ermitteln.

Hinzu kommt, dass neben gewissen kurzfristigen Lagevorteilen, wie z.B. an einer neu und attraktiv ausgebauten Straße zu liegen oder in einem städtebaulich aufgewerteten Bereich zu wohnen, spätere Lagenachteile – insbesondere durch die im Abschlussbericht über die Ergebnis der Voruntersuchungen vom August 2006 prognostizierte Verkehrszunahme -, nicht auszuschließen sind.

2.
Die Auswirkung der auch in Landau eingeführten Wiederkehrenden Beiträge auf Ausgleichsbeiträge ist landesweit zwischen den Gutachterausschüssen abgestimmt. Aus deren Sicht ist nicht erkennbar, wie sich die Bodenwerte aufgrund der Wiederkehrenden
Beiträge entwickeln.

Vor diesem Hintergrund können Vorausleistungen auf den endgültigen Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 6 i.V. mit § 154 Abs. 2 BauGB nicht rechtssicher erhoben werden, weil eine
durch die Anpassungsmaßnahme mögliche Bodenwerterhöhung vom Katasteramt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesehen wird.

Aus rechtlichen Gründen ist deshalb auf die Erhebung von Vorausleistungen auf den Ausgleichsbetrag im Anpassungsgebiet „Konversion Landau-Süd“ entgegen der Forderung des Landesrechnungshofes Rheinland-Pfalz zu verzichten.

Beteiligtes Amt/Ämter:
Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Finanzverwaltung/ Wirtschaftsförderung
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Schlusszeichnung: