

**VORLAGE**

| <b>Gremium</b>                | <b>Status</b>     | <b>Datum</b> |
|-------------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Ortsgemeinderat Winden</b> | <b>öffentlich</b> |              |

**Erhebung von Vorausleistungen auf Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage mit der Katasterbezeichnung "In der Heck" im Geltungsbereich des Bebauungsplans "In der Heck II" in Winden****Sachverhalt:**

Eingangs wird auf die Beachtung ggf. vorliegender Ausschlussgründe nach § 22 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) und die aus § 22 Abs. 5 Satz 1 GemO resultierende Verpflichtung jedes Mandatsträgers, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen ggf. vorliegende Ausschlussgründe mitzuteilen, hingewiesen.

Die Ortsgemeinde Winden wird nach der gegenwärtigen Zeitplanung im Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage im Verlaufe des Monats Juli 2026 in einer Gemeinschaftsmaßnahme mit den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau (VGW) mit der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage mit der Katasterbezeichnung „In der Heck“ im zu erschließenden Neubaugebiet beginnen. Die vorgenannte Erschließungsanlage liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „In der Heck II“ und ist dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Vorgesehen ist eine Anbindung der neuen Erschließungsanlage an die bereits bestehende Straße gleichen Namens im benachbarten Baugebiet und an die Mittelstraße. In dem dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügten katasteramtlichen Lageplan ist die eingangs genannte neue Erschließungsanlage von ihrem Verlauf her dargestellt. Die katastermäßige Darstellung bezieht sich auf die Straßenparzelle als solche; die genaue technische Aufteilung nach Fahrbahn, Seitenstreifen, Rinne, Grünflächen etc. ist hierin nicht enthalten, sondern Teil der Ausführungsplanung.

Beabsichtigt ist zunächst die Herstellung der Erschließungsanlage in Form einer sog. Baustraße einschl. Straßenbeleuchtung und Entwässerung. Später wird dann die Restfertigstellung erfolgen (z.B. Rinnenanlage, Seitenstreifen, bituminöse Deckschicht).

Für die Ortsgemeinde Winden entstehen durch diese Baumaßnahme beitragsfähige Erschließungsaufwendungen. Hierfür besteht die Verpflichtung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwands nach Maßgabe der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und der Satzung der Ortsgemeinde über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Der Anteil der Ortsgemeinde Winden an den beitragsfähigen Aufwendungen beträgt 10 %.

Nach § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur voraussichtlichen Höhe des endgültigen Beitrags erhoben werden, wenn u.a. mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist (sog. Herstellungsalternative) und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist. Die Erhebung der Vorausleistungen wird auf die Herstellung der sog. Baustraße incl. der damit

zusammenhängenden beitragsfähigen Aufwendungen beschränkt, zumal die Höhe der auf die späteren Restarbeiten entfallenden Kosten noch nicht bekannt ist.

Es ist der Ortsgemeinde zu empfehlen und anzuraten, dass sie die technische endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlage innerhalb des Zeitrahmens von vier Jahren nach Abschluss des Verwaltungsverfahrens über die Erhebung der Vorausleistungen vornimmt. Dabei handelt es sich um eine Prognoseentscheidung. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die endgültige Fertigstellung in diesem Zeitrahmen erfolgen kann und wird.

Von der Möglichkeit zur Erhebung von Vorausleistungen, bei der es sich um ein den Gemeinden vom Gesetz zur Verfügung gestelltes beitragsrechtliches Vorfinanzierungsinstitut handelt, wird mit Blick auf eine zeitnahe Refinanzierung der zu erwartenden Aufwendungen in der Praxis regelmäßig Gebrauch gemacht. Dies gilt auch mit Blick auf eine Vermeidung einer andernfalls ggf. erforderlichen Kreditaufnahme zur Zwischenfinanzierung der Aufwendungen.

Gegenüber den Personen, die von der Ortsgemeinde Winden ein dieser zuvor im Umlegungsverfahren zugeteiltes Baugrundstück erwerben, können Vorausleistungen erst in dem Zeitpunkt festgesetzt werden, wenn diese Personen im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden sind. Die Beitragspflicht setzt das Eigentum am erschlossenen Grundstück bzw. ein Erbbaurecht voraus.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die nachfolgenden Beschlüsse als Grundlage für die Erhebung von Vorausleistungen auf Erschließungsbeiträge zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Eigentümer der von der Erschließungsanlage mit der Katasterbezeichnung „In der Heck“ (Flur 21, Flurstück 12) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Heck II“ in Winden erschlossenen Grundstücke werden gemäß § 133 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Satzung zur Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeiträge) der Ortsgemeinde Winden vom 08.12.1987 in der Fassung vom 11.03.1992 zu Vorausleistungen auf Erschließungsbeiträge herangezogen.

2. Die Erhebung der Vorausleistungen erfolgt nach der Herstellungsalternative.

3. Als Vorausleistung werden 100 % des sich voraussichtlich ergebenden beitragsfähigen Aufwands für die im Rahmen der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage mit der Katasterbezeichnung „In der Heck“ vorgesehenen Herstellung der Baustraße einschl. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung erhoben (d.h. voraussichtlicher beitragsfähiger Aufwand abzüglich des 10 % Anteils der Ortsgemeinde Winden).

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister