

SITZUNG VOM:	21.09.2020
SITZUNGSVORLAGE:	Gemeinderat
FACHAMT:	Bauverwaltungsamt, Susanne Kaufmann
TOP:	Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung): Beschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) gemäß beigefügtem Entwurf.

Sachverhalt:

Damit Erschließungsbeitragspflichten nach dem Kommunalabgabengesetz (ordnungsgemäß) entstehen können, bedarf es einer auf § 2 KAG und insbesondere einer auf § 34 KAG (Regelungen durch Satzung) gestützten rechtssicheren und in ihrer Anwendung, verwaltungspraktikablen Erschließungsbeitragssatzung (EBS).

Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) wurde vom Gemeinderat letztmalig am 29.06.2009 beschlossen.

Verteilung

Mit einer punktuellen Ergänzung in § 6 Abs. 4 (Verteilung), wird die EBS, in Anlehnung an die Mustersatzungen des Deutschen Städtetages sowie der Arbeitsmappe der Autoren Reif/Strayle, aussagekräftig und nachvollziehbar angepasst. Abs. 4 wird mit folgendem Wortlaut ergänzt:

„Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks. Im Außenbereich gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt.“

Urbane Gebiete (MU)

Mit der Einführung der neuen Baugebietskategorie des „Urbanen Gebiets (MU)“ durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) u. a in den §§ 6a und 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ergibt sich ein Anpassungsbedarf der §§ 2, 10 und 12 EBS. Diese werden mit dem neuen Gebietstyp „Urbanes Gebiet (MU)“ ergänzt.

Bauplanungsrechtlich kann die neue Gebietskategorie (MU) im Zuge einer sinnvoll geförderten Nachverdichtung, zwischen den Gebietstypen Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) eingeordnet werden. Sie ermöglicht die Errichtung von mehr Wohnungen auf der gleichen Fläche, ohne ein gesetzlich geregeltes Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe. Gleichzeitig ist durch eine GRZ von 0,8 eine dichtere Bebauung, sprich eine Überbauung von 80 % des Baugrundstücks möglich.

Erschließungsbeitragsrechtlich sind jedoch (MU) wie (MI), (MK) usw. bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse, für die Verteilung der Erschließungsbeiträge zu behandeln, wenn im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung, nur als Trauf- oder Firsthöhe angegeben wurde.

Tiefenbegrenzung

§ 40 KAG schließt aus dem Kreis der beitragspflichtigen und (zuvor schon) bauplanungsrechtlich erschlossenen Grundstücksflächen, sowie Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), die Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) mit der Folge aus, dass bei z. B. an eine Anbaustraße angrenzenden Grundstücken, die vom Innen- in den Außenbereich übergehen, eine Abgrenzung der Innen- und Außenbereichsflächen nach Maßgabe des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen ist.

Das Bundesgericht hat zu der entsprechenden Rechtslage nach dem BauGB festgestellt, dass die Gemeinde dann, wenn sie auf die Anordnung einer satzungsmäßigen Tiefenbegrenzung verzichtet, in jedem Einzelfall entscheiden muss, inwieweit ein Grundstück erschlossen ist, was infolge der Anwendungsschwierigkeiten des § 34 BauGB mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist,

Deshalb hat es das Bundesverwaltungsgericht im Interesse der Rechtssicherheit und der Verwaltungspraktikabilität als zulässig angesehen, eine solche Tiefenbegrenzung zu generalisieren und diese in die EBS aufnehmen zu dürfen.

Die satzungsmäßige Tiefenbegrenzung soll dazu dienen, in unbeplanten Gebieten den Übergang eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), in den Außenbereich (§ 35 BauGB) metrisch festzulegen. Für die metrische Festlegung der Tiefenbegrenzung in der EBS hat sich der Ortsgesetzgeber an der ortsüblichen Bebauungstiefe der baulichen Nutzung (einzig) der unbeplanten Baugrundstücke zu orientieren.

Die Tiefe beläuft sich meist auf Abstände von 35 m, 40 m oder 50 m, muss jedoch die typischen örtlichen Verhältnisse tatsächlich widerspiegeln. Die Rechtsprechung empfiehlt eine satzungsrechtliche Tiefenbegrenzung möglichst auf die Fälle zu beschränken, in denen bei „übergroßen“ Grundstücken, der unbeplante Innenbereich in den Außenbereich übergeht.

Das Beitragsgebiet „Homburg“, weist sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Homburg“ (sog. beplante Grundstücke) als auch im unbeplanten Innenbereich (sog. unbeplante Grundstücke) Grundstücke aus (vgl. Lageplan Anlage 1). Diese liegen unmittelbar nebeneinander.

Die Erschließung des Baugebiets „Homburg“ erfolgt über die bereits vorhandene (Anbau-)Straße „Homburg“. Aufgrund der in § 4 EBS geforderten fehlenden Merkmale der endgültigen Herstellung für Anbaustraßen, sind die Drittanlieger ebenfalls zur Erschließungsbeitragspflicht heran zu ziehen. Der Anbaustraße fehlen insbesondere die Randbefestigungen. Weiterhin fehlt es an technischen Teileinrichtungen, wie einem Oberflächenentwässerungssystem, sprich einer Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser fließt derzeit über das Bankett in die angrenzenden Wiesen.

Ein Großteil (vgl. Lageplan Anlage 2, lfd. Nrn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10) der Grundstücke der Drittanlieger, befindet sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich, welche in den Außenbereich übergehen. Die baulichen Anlagen der Grundstücke lfd. Nrn. 8,9 und 10 überschreiten die ortsübliche Bebauungstiefe von 40 m. Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücksflächen im Rahmen der Ermittlung der Höhe der Erschließungsbeiträge herangezogen werden und insbesondere, diese Grundstücke mit übergroßen Flächen und besonderer Tiefe behaftet sind, die in den Außenbereich übergehen, bedarf es einer Tiefenbegrenzung.

Sie bewirkt, dass eine Erschließungsanlage keine unbeschränkte Erschließungswirkung auf die betroffenen Grundstücke entfaltet, da sich aufgrund der Übertiefe der Grundstücke, ein Erschließungsvorteil wegen fehlender Ausnutzbarkeit nicht mehr ergibt.

Die einzelnen Größen der Grundstücke lfd. Nrn. 3 – 10, belaufen sich zwischen 2.400 m² und 3.300 m².

Im Flächennutzungsplan ist eine metrische Tiefe der betroffenen Grundstücke, für eine Wohnflächennutzung von 50 m dargestellt. Darüberhinausgehende Grundstücksflächen wären grundsätzlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Tatsächlich hat sich die Bemessung der Tiefenbegrenzung, wie bereits erwähnt, an der ortsüblichen Bebauungstiefe der baulichen Nutzung eines Grundstücks zu orientieren.

Eine Tiefenbegrenzung der betroffenen Grundstücke auf 35 m ist grundsätzlich auszuschließen, da diese eine Durchtrennung der baulichen Nutzung bei allen Grundstücken verursacht und infolge, die im unbeplanten Innenbereich, ortsübliche Bebauungstiefe nicht widerspiegelt.

Die ortsübliche Bebauungstiefe beläuft sich bei nahezu allen Grundstücken, aufgrund ihrer tatsächlichen baulichen Nutzung, auf 40 m.

Unter Zugrundelegung der ortsüblichen Bebauungstiefe von 40 m, betragen die Grundstücksgrößen, welche einerseits in die Gesamtverteilung der tatsächlichen Kosten einfließen und andererseits zur individuellen Berechnung der Erschließungsbeiträge herangezogen werden, rd. 720 m² - rd. 900 m².

Nach Aufteilung der Gesamtflächen in Baugrundstücke, welche innerhalb des Bebauungsplangebiets erschlossen werden, belaufen sich die Grundstücksgrößen zwischen rd.480 m² - rd. 820 m².

Bei den Grundstücken, bei denen die bauliche oder gewerbliche Nutzung oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartigen (erschließungsbeitragsrechtlichen relevanten) Nutzung, über die Begrenzung von 40 m hinausreicht, wird die Grundstückstiefe zugrunde gelegt, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird (vgl. Grundstücke lfd. Nrn. 7, 8 und 9).

Die Verwaltung schlägt folgende Ergänzungen/Änderungen der EBS (vgl. Anlage 3, zur übersichtlichen Darstellung in „Rot“ gekennzeichnet) wie folgt vor, so dass

- in **§ 2 Abs. 1 unter Punkt 1.4** und infolge unter **§ 10 Abs. 2**, in die jeweiligen **Nrn. 2** der Gebietstyp „urbane Gebiete“ sowie unter **§ 12 Abs. 1 Nr. 5** aufzunehmen ist,
- in **§ 6 Abs. 4** die zu ermittelnden beitragsfähigen Erschließungskosten, mit folgendem Wortlaut ergänzt werden:

„Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks. Im Außenbereich gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt.“

- unter Aufnahme einer neuen Regelung in **§ 6** in einem neuen **Abs. 5**, die für Grundstücke im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, in der Randlage zum Außenbereich nach § 35 BauGB, zur Abgrenzung der Innen- und Außenbereichsflächen, eine Tiefenbegrenzung vorgesehen wird. Die neue Regelung wird mit folgendem Wortlaut angeordnet:

„Gehen Grundstücke vom Innenbereich in den Außenbereich über und ergibt sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), so gilt als Grundstücksfläche,

1. *die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage;*
2. *bei nicht an die Erschließungsanlage angrenzenden Grundstücken, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie;*
3. *bei Grundstücken, bei denen die bauliche oder gewerbliche Nutzung oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartigen (erschließungsbeitragsrechtlichen relevanten) Nutzung, über diese Begrenzung hinausreicht, die Grundstückstiefe, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.“*

Aufgrund dieser Neuregelung wird der bisherige Absatz 5, zu Absatz 6.