Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Haupt- und Finanzausschuss	09.05.2017	öffentlich
Rat der Stadt Sassenberg	16.05.2017	öffentlich

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Sassenberg

Mit Schnellbrief Nr. 346/2016 hat der Nordrhein-Westfälische Städte- und Gemeindebund (NWStGB) das neue Muster einer Erschließungsbeitragssatzung der kommunalen Spitzenverbände übersandt. In dem Schnellbrief wird darauf verwiesen, dass es grundsätzlich keinen konkreten Anlass gibt, der eine Überarbeitung der örtlichen Erschließungsbeitragssatzung zwingend erforderlich macht. Im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung sowie die weiteren Rechtsentwicklungen zum Erschließungsbeitragsrecht wurde jedoch die erstmals im Jahr 1991 veröffentlichte Mustersatzung aktualisiert und inhaltlich vollständig überarbeitet.

Als Anlage ist der auf der Grundlage der Mustersatzung erarbeitete Entwurf der Erschließungsbeitragssatzung für die Stadt Sassenberg beigelegt. Zu den nachfolgend aufgeführten Vorschriften ergeben sich Änderungen bzw. Ergänzungen:

- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
Nach § 132 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden durch Satzung die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen i.S.d. § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu regeln. Diesem Erfordernis wird bei Straßen und Wegen genügt durch die Festlegung von Höchstbreiten allein oder in Verbindung mit Mindestbreiten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzung der erschlossenen Grundstücke. Hinsichtlich der Breitenmaße stellt die Mustersatzung auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ab. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es grundsätzlich auch zulässig ist, aus Kostengründen oder zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs unter Berücksichtigung sicherheitstechnischer Standards niedrigere Höchstgrenzen festzusetzen als im Satzungsmuster vorgesehen.

In der Mustersatzung sind nunmehr vielfach andere, im Regelfall geringere, Breiten vorgesehen. Unter Hinweis auf die og. Richtlinien erscheint es sinnvoll, die Werte der Mustersatzung zu übernehmen.

- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
Der in der derzeitigen Satzung enthaltene Abs. 2 mit Hinweisen zur Bildung und Abrechnung von Erschließungseinheiten bzw. -abschnitten ist in der Mustersatzung nicht mehr ausgewiesen. Da die entsprechenden Regelungen sich explizit aus § 130 Abs. 2 BauGB ergeben, kann somit hierauf verzichtet werden.
- § 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes
Das Satzungsmuster enthält wie die derzeitige Satzung den kombinierten Grundstücks- und Geschosshöhenmaßstab, der im Verhältnis zu anderen Maßstäben die Vorteile größerer Praktikabilität und eines deutlich geringeren Ermittlungsaufwandes bietet.

In § 6 A Abs. 2 b) ist derzeit für Grundstücke im unbeplanten Innenbereich eine Tiefenbegrenzung von 50 m enthalten. Das Satzungsmuster geht davon aus, dass eine Tiefenbegrenzung auch für übergroße Grundstücke im Innenbereich nicht erfolgen soll. Die Tiefenbegrenzung kann nach der Rechtsprechung auch auf solche Grundstücke angewandt werden, die sich insgesamt im unbeplanten Innenbereich befinden, wobei im Einzelnen nicht zu prüfen wäre, ob sich die jenseits der Tiefenbegrenzung befindliche unbebaute Fläche noch im Innenbereich befindet und daher ggf. als Bauland anzusehen ist oder nicht. Im Hinblick hierauf sollte die bestehende Tiefenbegrenzung beibehalten werden.

Für die Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung werden entsprechende Nutzungsfaktoren ausgewiesen, die sich wie folgt unterscheiden:

	derzeitiger NF	NF Muster- satzung
bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1	1
bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25	1,3
bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5	1,5
bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75	1,6
bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2	1,7
Grundstücke, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen)		0,5

Die Verteilungsregelung des Satzungsmusters ist näher an das Modell des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung angelehnt. Die bisher geltende Staffelung der Nutzungsfaktoren begegnet jedoch auch keine Bedenken, da sie in der Rechtsprechung abgesichert ist. Auch hier sollte aus Gründen der Kontinuität eine Änderung nicht erfolgen.

Der Gewerbezuschlag ist gegenüber der derzeitigen Regelung von 0,35 mit 0,5 vorgesehen. Hinsichtlich der verschiedenen Arten der Nutzung muss nach der Rechtsprechung der in der Satzung vorgesehene Verteilungsmaßstab wenigstens eine Unterscheidung zwischen gewerblicher / industrieller Nutzung und anderer Nutzung vorsehen. § 131 Abs. 3 BauGB schreibt allerdings nicht vor, in welcher Weise die unterschiedliche Nutzungsart im Vergleich zum Nutzungsmaß beitragsrechtlich zu bewerten ist. Somit räumt diese Vorschrift dem Ortsgesetzgeber für die Berücksichtigung der Nutzungsart im Verteilungsmaßstab ein weitgehendes Ermessen einräumt. Die derzeitige Satzungsregelung ist über die aktuelle Rechtsprechung abgedeckt und sollte daher weiterhin gelten.

- § 6 Mehrfach erschlossene Grundstücke

Eine die Eckgrundstücksvergünstigung regelnde Vorschrift ist kein zwingender Bestandteil einer Erschließungsbeitragssatzung, wird aber aus Gründen der Vermeidung einer übermäßigen Belastung der Eigentümer von mehrfach erschlossenen Grundstücken zur Anwendung empfohlen. Soll auf eine entsprechende Vergünstigungsregelung nicht verzichtet werden, so wird empfohlen, die Anwendung der Eckgrundstücksvergünstigung auf überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke zu beschränken. Die Vergünstigungsregelung sollte darüber hinaus nur angewandt werden, wenn die Grundstücke von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage erschlossen werden. Das Satzungsmuster sieht vor, das mehrfach erschlossene Grundstück nur mit zwei Dritteln der Grundstücksfläche anzusetzen. In der derzeit geltenden Satzung ist hier ein Satz von 60 % enthalten, der grundsätzlich auch möglich ist und im Hinblick auf die Kontinuität beibehalten werden sollte.

- § 7 Kostenspaltung
Neu aufgenommen sind hier unter Ziffer 8 die Mischflächen. Eine Mischfläche ist z. B. ein verkehrsberuhigter Bereich oder ein kombinierter Rad- und Gehweg. Sie werden in Satz 2 definiert als eine Fläche, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nrn. 3 - 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert und dabei auf eine Gliederung der Erschließungsanlage nach dem Separationsprinzip verzichtet. Durch die Aufnahme einer eigenen Ziffer für Mischflächen können bestehende rechtliche Zweifel an der Zulässigkeit einer Kostenspaltung für diese Teileinrichtungen beseitigt werden. Es ist damit also z. B. möglich, die Kosten für einen kombinierten Rad- und Gehweg abzuspalten, ohne dass zuvor der Grunderwerb an diesen Flächen erfolgt ist.
- In den §§ 8 – 12 sind lediglich redaktionelle Änderungen festzustellen.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Rat.

Vorschlag der Verwaltung:

„Die Satzung der Stadt Sassenberg über die Erhebung von Erschließungsbeträgen (Erschließungsbeitragssatzung) wird gemäß der Anlage beschlossen.“

DBgm.

Ra.