

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 025/SSR/2021/1



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtausschuss	16.03.2021	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	12.04.2021	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Neufassung Erschließungsbeitragssatzung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg beschließt die anliegende Satzung der Großen Kreisstadt Eilenburg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Die derzeitige Erschließungsbeitragssatzung (EBS) stammt aus dem Jahr 1993. In der Vergangenheit erklärte das Oberverwaltungsgericht einzelne Regelungen für unwirksam. Dies wurde jetzt in einem laufenden Beitragsverfahren erkannt. Die Änderungen wirken sich zwar nicht auf die Höhe der einzelnen Beiträge und damit nicht auf die Belastung der betroffenen Bürger aus, führen aber zur Nichtigkeit der bisherigen Satzung.

Die Änderungen stellen sich wie folgt dar:

1. § 1 EBS 2021

Keine inhaltliche Änderung.

2. § 2 EBS 2021

Keine inhaltliche Änderung, nur Zusammenfassung und Vereinfachung der bisherigen Regelungen.

3. § 3 EBS 2021

Dieser Paragraph wurde neu eingeführt. Er gibt wieder, welche konkreten Kosten in die Berechnung der Erschließungsbeträge einfließen sollen. Er dient somit den Mitarbeitern der Stadt als Vorlage zur Berechnung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands („Checkliste“). Die Bürger können anhand seiner Regelungen die Rechtmäßigkeit der Kostenberechnung einfacher und besser nachvollziehen („Transparenz“). Die Änderung ist nicht zwingend, kann also auch gestrichen werden.

4. § 4 EBS 2021

Absatz 1 entspricht § 3 EBS 1993. Absatz 2 wurde zum besseren Verständnis für die Bürger eingeführt. Dass Abschnitte gebildet bzw. Straßen zur Erschließungseinheit zusammengefasst werden können, ergibt sich bereits aus dem BauGB. Die Bürger orientieren sich aber meistens nur an den Satzungsregelungen und recherchieren nicht zusätzlich in den Vorschriften des BauGB. Die Änderung ist nicht zwingend, kann also auch gestrichen werden.

5. § 5 EBS 2021

Entspricht § 4 EBS 1993.

6. § 6 EBS 2021

Diese Regelung, die zum besseren Verständnis für die Berechnung des Beitrags eingeführt wurde, ist nicht zwingend, muss demnach nicht übernommen werden.

7. § 7 EBS 2021

§ 5 EBS 1993 ist mit seinen acht Absätzen sehr unübersichtlich. Der Paragraph wird auf § 7 und § 8 EBS 2021 aufgeteilt.

§ 7 EBS 2021 entspricht größtenteils § 5 Absatz 1 bis 3 EBS 1993 und hat nur eine wesentliche Änderung: Die Tiefenbegrenzungsregelung in § 5 Absatz 3 EBS 1993 (50 m) wurde ersatzlos gestrichen. Was ist eine Tiefenbegrenzungsregelung und muss diese in der Satzung enthalten sein? Die Tiefenbegrenzung spricht die Frage an, bis zu welcher Tiefe ein Grundstück in erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Weise nutzbar und deshalb erschlossen i. S. d. § 131 Absatz 1 S. 1 BauGB ist. Da die Erschließung darin besteht, einem Grundstück die Zugänglichkeit zur Erschließungsanlage in einer auf die bauliche oder gewerbliche Nutzbarkeit des Grundstücks gerichteten Funktion zu vermitteln, liegt bei besonders tiefen Grundstücken wegen mangelnder baulicher oder sonstiger erschließungsbeitragsrechtlich relevanter Ausnutzbarkeit hinsichtlich ihrer Übertiefe ein Erschlossenensein i. S. d. § 131 Absatz 1 S. 1 BauGB nicht vor. Das hat zur Folge, dass diese Grundstücke mit ihren von der Erschließung nicht mehr betroffenen Teilen an der Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes nicht beteiligt sind. Die Anordnung einer Tiefenbegrenzung dient mithin der Ermittlung der erschlossenen

Grundstücksflächen im Sinne des § 131 Absatz 1 S. 1 BauGB, auf die der Aufwand nach der satzungsrechtlichen Verteilungsregelung umzulegen ist.

Die Stadt ist nicht verpflichtet, eine Tiefenbegrenzungsregelung in ihre Satzung aufzunehmen. Sie kann vielmehr auch in jedem Einzelfall gemäß § 131 Absatz 1 S. 1 BauGB entscheiden, inwieweit ein Grundstück erschlossen ist. Entscheidet sich die Gemeinde für die Anordnung einer Tiefenbegrenzung begründet die Satzung eine Vermutung dafür, dass im unbeplanten Innenbereich alle Grundstücke bis zur festgesetzten Tiefengrenze erschlossen sind und jenseits der Grenze ein Erschließungsvorteil wegen fehlender Ausnutzbarkeit nicht gegeben ist. Weil sich die Tiefenbegrenzung allerdings an der ortsüblichen baulichen Nutzung im Stadtgebiet orientieren muss, ist sie nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom Satzungsgeber konkret zu ermitteln. Ihren Angaben zufolge ist eine solche Ermittlung durch die Stadt weder 1993 noch später erfolgt, sodass die Festsetzung von 50 m in der Satzung rechtswidrig ist.

Vgl. BVerwG, Urt. v. 30.07.1976 IV C 65 u. 66.74, DÖV 77, 247

Weil derzeit und wohl auch zukünftig neu erschlossene Grundstücke immer „kleiner“ werden und meistens in Bebauungsplangebieten liegen, bei denen die Tiefenbegrenzungsregelung nicht anzuwenden ist, dürfte eine solche Satzungsregelung wohl keine große praktische Bedeutung mehr haben. Hinzukommt, dass eine Ermittlung der Tiefenbegrenzung meist sehr kostenintensiv ist.

8. § 8 EBS 2021

§ 8 EBS 2021 entspricht größtenteils § 5 Absatz 4 bis 8 EBS 1993. Folgende Änderungen / Einfügungen wurden vorgenommen:

a) Erstmals wird in Absatz 1 definiert, was unter einem Vollgeschoss i. S. d. Satzung zu verstehen ist.

b) Nach Absatz 2 beträgt der Nutzungsfaktor für ein Vollgeschoss unverändert 1,0. Nunmehr berücksichtigt die Satzung jedoch eine von der Rechtsprechung geforderte lineare Erhöhung für jedes weitere Vollgeschoss, hier als Beispiel die überwiegend verwendete Steigerung von 0,5. Die Stadt kann sich auch für eine andere Steigerungsstufe entscheiden. Die bisherige Regelung stellt eine degressive Staffelung dar (Steigerung um 0,3, 0,2, 0,1) und behandelt unterschiedliche Sachverhalte gleich (Bebaubarkeit mit vier und fünf bzw. sechs und mehr Vollgeschossen, vgl. § 5 Absatz 4 lit. d) und e) EBS 1993). Dies ist nach der Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtes rechtswidrig und führt zur Nichtigkeit der Satzung.

vgl. z. B. SächsOVG, Urt. v. 22.8.2001 – 5 B 501/01, juris-

c) Die Regelungen unter § 8 Absatz 3 **Nr. 1** lit. a) bis c) EBS 2021 entsprechen § 5 Absatz 5 Satz 1 EBS 1993, die unter Absatz 3 Nr. 1 lit. d) bis g) wurden hinzugefügt, weil vergleichbare Regelungen bisher fehlten.

§ 8 Absatz 3 **Nr. 2** EBS 2021 entspricht § 5 Absatz 5 Satz 2 EBS 1993.

Die Regelungen unter § 8 Absatz 3 **Nr. 3** lit. a) und b) EBS 2021 entsprechen denen unter § 5 Absatz 6 lit. a) und b) EBS 1993. § 5 Absatz 6 lit. c) und d) EBS 1993 haben wir aus folgenden Gründen gestrichen:

§ 5 Absatz 6 lit. c) EBS 1993 dürfte rechtswidrig sein, weil nicht erkennbar ist, warum ein Grundstück, welches gewerblich nutzbar ist jedoch nicht bebaut werden darf, generell mit zwei Vollgeschossen zu veranlagen ist. Soweit die Stadt nachweisen kann, dass solche Grundstücke den gleichen Erschließungsvorteil wie zweigeschossig bebaubare Grundstücke haben, könnte die Regelung in der Satzung verbleiben.

§ 5 Absatz 6 lit. d) EBS 1993 war zu streichen, weil dieser Tatbestand bereits unter § 5 Absatz 6 lit. a) EBS 1993 bzw. nunmehr unter § 8 Absatz 3 Nr. 3 lit. a) EBS 2021 fällt.

d) Die Regelungen unter § 8 Absatz 4 **Satz 1** Nr. 1 und 2 EBS 2021 wurden anhand der Rechtsprechung und Gesetzesänderung aktualisiert, entsprechen aber weiterhin denen

unter § 5 Absatz 7 lit. a) bis c) EBS 1993. Einzig die Artzuschläge wurden von 0,5 auf 1,5 bzw. 2,0 aus folgenden Gründen erhöht:

§ 131 Absatz 3 BauGB gebietet eine Differenzierung zwischen der Wohnnutzung einerseits und qualifizierten Nutzungsarten, die – wie insbesondere eine gewerbliche und industrielle Nutzung – im Vergleich zur Wohnnutzung eine deutlich intensivere Inanspruchnahme der Erschließungsanlage bewirken, andererseits. Von einem Grundstück aus, auf dem z. B. ein Bäckerladen, eine Arztpraxis oder eine Kindertagesstätte betrieben wird, wird regelmäßig eine ganz deutlich intensivere Inanspruchnahme einer Erschließungsstraße ausgelöst als von einem Grundstück aus, das einzig einer Wohnnutzung dient

Vgl. hierzu BVerwG, u.a. Urte. v. 11.12.1987 – 8 C 85.86, BVerwGE 78,321

Die Erhöhung des Artzuschlags ist nicht zwingend, es könnte daher bei der bisherigen Steigerung um 0,5 verbleiben. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts sind die Artzuschläge von 1,5 bzw. 2,0 zulässig.

Vgl. BVerwG, Urte. v. 10.06.1981 - BVerwG 8 C 15.81

§ 8 Absatz 4 Satz 2 EBS 2021 entspricht § 5 Absatz 8 EBS 1993. Der Satz 3 von § 8 Absatz 4 EBS 2021 wurde mit einem Artabschlag ergänzt. Für selbstständige Grünanlagen verbietet das Vorteilsprinzip einen (grundstücks- wie gebietsbezogenen) Artzuschlag für gewerblich bzw. industriell genutzte Grundstücke. Vielmehr ist ein Artabschlag für Grundstücke in Industriegebieten geboten, weil von solchen Grundstücken aus eine Grünanlage erfahrungsgemäß in geringerem Umfang in Anspruch genommen wird als von Grundstücken in einem Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet.

BVerwG, Urteil v. 8.12.1995 – 8 C 11.94 – BVerwGE 100, 104/112 ff.

e) § 8 Absatz 5 EBS 2021 entspricht § 5 Absatz 4 lit. f) EBS 1993.

9. § 9 EBS 2021

§ 9 Absatz 1 und 2 EBS 2021 entspricht § 5a Absatz 1 EBS 1993. § 5a Absatz 2 EBS 1993 wurde zugunsten der Stadt ersatzlos gestrichen. Die dort geregelten Prüfverfahren führen zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand, der von der Rechtsprechung nicht gefordert wird. § 9 Absatz 3 EBS 2021 wurde neu eingeführt und beruht auf den Erwägungen, dass der Artzuschlag ausgehöhlt wird, soweit gewerblich bzw. industriell genutzten Grundstücken zusätzlich eine Ermäßigung wegen Mehrfacherschließung gewährt wird.

Vgl. zur Zulässigkeit: VGH Bayern, Beschl. v. 12.01.2021 - 6 CS 20.2489 m. w. N. zur Rechtsprechung

10. § 10 EBS 2021

§ 10 EBS 2021 entspricht § 6 EBS 1993 und wurde lediglich um „kombinierte Geh- und Radwege“ sowie um „Mischflächen“ erweitert.

11. § 11 EBS 2021

§ 11 Absatz 1, 2 und 4 EBS 2021 entsprechen § 7 EBS 1993. § 11 Absatz 3 EBS 2021 wurde neu eingefügt, weil es bisher keine diesbezügliche Regelung gab. Die Satzung sollte jedoch klarstellen, wann eine Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtung endgültig hergestellt ist.

12. § 12 EBS 2021

§ 12 EBS entspricht § 8 EBS 1993.

13. § 13 EBS 2021

§ 13 EBS entspricht § 9 EBS 1993.

14. § 14 EBS 2021

§ 14 Absatz 1 EBS entspricht § 10 EBS 1993.

Absatz 2 wurde zum besseren Verständnis neu eingefügt.

Der neue Absatz 3 dient der Abgabengerechtigkeit und betrifft Fälle, in denen Ablösebeträge von den eigentlich zu erhebenden Beiträgen um (mehr als) das Doppelte bzw. (weniger als) die Hälfte abweichen. In diesen Fällen kann die Stadt den Differenzbetrag noch fordern bzw. erhält der Bürger den zu vielgezahlten Betrag zurück. Die Regelung ist nicht zwingend. Kann also auch gestrichen werden.

Die vorliegenden Erläuterungen wurden von Frau RA'in Dr. Däumichen, Kanzlei KurzSchmuck verfasst.

Weiterhin wird auf die anliegende Synopse verwiesen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Stadtausschuss	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 4 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	