



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-262/2023	
Fachbereich	Bürgermeister
Federführendes Amt	Bürgermeister
Sachbearbeiter	Claudia Langefeld
Aktenzeichen	
Datum	28.11.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Finanzausschuss	13.12.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf	15.12.2023	beschließend
Finanzausschuss	24.01.2024	vorberatend
Finanzausschuss	14.02.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf	16.02.2024	beschließend

Neufassung der Straßenbeitragsatzung

Erläuterung:

Durch das Gesetz zur Änderung des Kommunalen Abgabengesetzes haben sich für das Straßenbeitragsrecht einige wichtige Änderungen ergeben.

Bisher wurden unsere Straßenbeitragsmaßnahmen noch nach der alten Satzung abgerechnet, der Hessische Städte- u. Gemeindebund hat dringend empfohlen, die Satzung zu aktualisieren und die neuen Faktoren aufzunehmen. Die Neufassung wurde analog der Mustersatzung des Hess. Städte- u. Gemeindebundes erstellt. Die Hauptänderung liegt darin, dass jetzt die vorhandenen oder im B-Plan festgeschriebenen Vollgeschosse als Nutzungsfaktor dienen. Bisher wurde nach Geschossflächenzahlen abgerechnet.

Nachfolgend aufgeführt Erläuterungen zu den Änderungen:

§ 1	Gem. § 11 Abs. 1 Satz 3 KAG können auch Beiträge für Baumaßnahmen an Verkehrsanlagen im Außenbereich erhoben werden, dieser Zusatz wurde ergänzt.
§ 2	Der Passus der 2. Änderung der Satzung „Bei der Berechnung des Aufwandes werden Kosten für Stützbauwerke für die Verkehrsanlage nicht berücksichtigt“ wurde hinzugefügt.
§ 3	Die im Gesetz festgelegten Mindestanteile der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand sind unverändert geblieben, in Anbetracht der vergleichbaren Vorteilslage wurden diese Mindestanteile auch für die Herstellung von Außenbereichsstraßen übernommen.
§ 4	Keine Änderung
§ 5	Das Erfordernis eines Fertigstellungsbeschlusses und dessen Bekanntmachung ist im Gesetz entfallen. Die Beitragspflicht entsteht mit der Fertigstellung der beitragsfähigen Maßnahme, oder bei Abschnittsbildung, der einzelnen fertiggestellten Abschnitte.
§ 6	Bei der Verteilung des Aufwandes wird nicht mehr die Geschossfläche, sondern die Veranlagungsfläche zugrunde gelegt. Hierfür wird die

		Buchgrundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor aus §§ 8-12 vervielfacht.
§ 7		Keine Änderung
§ 8		<p>Anstatt der bisherigen Geschossflächenzahlen gilt als Nutzungsfaktor der Vollgeschossmaßstab. § 8 regelt den Nutzungsfaktor im beplanten Gebieten (B-Plan).</p> <p>Diese richten sich nach der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan. Ein eingeschossiger Bau hat den Nutzungsfaktor 1. Dieser erhöht sich mit jedem Vollgeschoss um 0,25.</p> <p>Wenn für ein Gebäude lediglich die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt ist, gilt als Nutzungsfaktor die höchste zulässige Höhe durch 2,2 geteilt und kaufmännisch gerundet.</p> <p>Wenn nur die Baumassenzahl festgesetzt ist wird diese durch 3,5 geteilt und analog verfahren.</p> <p>Für Grundstücke mit unterschiedlich festgesetzten Vollgeschosszahlen, Gebäudehöhen oder Baumassenzahlen, gilt der Nutzungsfaktor nach dem höchsten festgesetzten Wert für die gesamte Grundstücksfläche im beplanten Gebiet.</p> <p>Ist keine Zuordnung möglich, weil der B-Plan keine entsprechenden Regelungen enthält, wird § 10 angewandt.</p>
§ 9		Auch hier wird die Geschossflächenzahl durch die Nutzungsfaktoren ersetzt.
§ 10		<p>Anpassung an Nutzungsfaktorenregelung im unbeplanten Bereich: Der Nutzungsfaktor richtet sich nach der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, analog § 8. Auf die Zuordnung von Baugebietsarten wurde verzichtet.</p> <p>Bei unbebauten Grundstücken wird auf die Höchstzahl der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vollgeschosse abgestellt. Ist im Bauwerk kein Vollgeschoss vorhanden, wird der Faktor anhand der vorhandenen Traufhöhe errechnet.</p>
§ 11		<p>Der bisher in § 8 Abs. 7 und § 10, Abs. 5 u. 6 geregelte Artzuschlag für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wurde in einer einheitlichen Regelung im neuen § 11 zusammengefasst und geändert. Beim grundstücksbezogenen Artzuschlag soll nunmehr unterschieden werden zwischen gänzlich oder nur teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken. Hierbei soll eine unterschiedliche Höhe des Artzuschlages festgesetzt werden. Empfohlen wird ein hälftiger Unterschied der Höhe des Artzuschlages. (ganz gewerblich genutztes Grundstück 25 % Zuschlag, teilweise gewerblich genutztes Grundstück 12,5 % Zuschlag)</p> <p>Der Artzuschlag ist immer bei dem konkret betroffenen Grundstück anzuwenden. Die Höhe des Artzuschlages liegt im Ermessen der Stadt, bisher waren es 25 %.</p>
§ 12	Bisher § 11	<p>Es werden neue Werte für die Nutzungsfaktoren im Außenbereich festgelegt.</p> <p>Bei teilweise bebauten Grundstücken werden von nun an für den bebauten Teil des Grundstücks die Nutzung nach Anzahl der Vollgeschosse und § 8, Abs. 1 - 4 bestimmt. Für den Rest des Grundstücks gelten die Faktoren des Außenbereichs.</p>
§ 13	Bisher § 12	Bei Grundstücken, teilweise im B-Plan, teilweise unbeplant, bestimmt sich die Veranlagungsfläche nach den entsprechenden §§ 8 und 10.

		<p>Bei Grundstücken, teilweise im B-Plan und teilweise im Außenbereich, bestimmt sich die Veranlagungsfläche entsprechend nach den §§ 9 und 12.</p> <p>Liegt ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich und endet im Außenbereich, so wird ab einer Tiefe von 50 m die Veranlagungsfläche nach dem Außenbereich berechnet (keine Änderung).</p> <p>Überschreitet die bauliche oder gewerbliche Nutzung des Grundstücks die festgesetzte Tiefe von 50 m, wird die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer parallel zu der Erschließungsanlage verlaufende Linie entsprechend der tatsächlichen Nutzung dem Innenbereich zugerechnet.</p>
§ 14	Bisher § 13	<p>Grundstücke die durch mehrere gleichartige Verkehrsanlagen erschlossen werden sind, wie bisher auch, mit 2/3 der Berechnungsfläche zugrunde zu legen, wenn mindestens zwei Verkehrsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde liegen.</p> <p>Für Grundstücke in Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten welche vollständig gewerblich genutzt werden, gibt es keine Vergünstigung.</p> <p>Für Grundstücke in Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten die nur teilweise gewerblich genutzt werden, ist eine Berechnungsfläche von 3/4 zugrunde zu legen, wenn mindestens 2 Verkehrsanlagen voll in der Baulast der Gemeinde liegen.</p>
§ 15	Zuvor 14	<p>Information der Beitragspflichtigen entfällt. Die Mustersatzung enthält keine Informationspflicht der Beitragspflichtigen. Der Passus „Information und Beteiligung der Beitragspflichtigen“ gab immer wieder Anlass zu Ärger, weil die Beitragspflichtigen daraus geschlossen haben, sie hätten Mitspracherecht bei der Planung der Baumaßnahme. Eine vorherige Information der Anlieger ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und keine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Beitragserhebung. Das Fehlen einer vorherigen Bürgerinformation berührt grundsätzlich weder die Beitragsfähigkeit entstandener Aufwendungen, noch die Rechtmäßigkeit eines ergangenen Beitragsbescheides. Vorauszahlungen können ab Beginn der Maßnahme erhoben werden. Bisher war das schon Anfang des Jahres in welchem die Baumaßnahme durchgeführt wurde, möglich. Die Vorauszahlung ist auf die endgültige Beitragsschuld anzurechnen. Zuviel gezahlte Vorausleistungen im Falle eines Eigentümerwechsels werden an den endgültig Beitragspflichtigen zurückgezahlt.</p>
§§ 16 und 17	Zuvor 15-17	Keine Änderung
§ 18		Abs. 4 ist neu – der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, –bei Bestehen eines solchen-auf dem Erbbaurecht, bzw. dem Wohnungs- u. Teileigentum.
		Die Ermittlung von Berechnungsgrundlagen, die Beitragsberechnung, die Ausfertigung und Versendung von Beitragsbescheiden sowie die Entgegennahme der zu entrichtenden Beträge kann auch von einem dafür beauftragten Büro durchgeführt werden, das wäre dann in einem § 19 der Satzung festzuhalten
§ 19		In-Kraft-Treten – keine Änderung
		Ausfertigungsvermerk

Finanzielle Auswirkungen:

Keine – die Straßenbeiträge werden in gleichem Umfang erhoben, wie nach der alten Satzung

Beteiligung Beiräte:

Beschlussvorschlag:

Die vorgelegte Neufassung der Straßenbeitragssatzung der Stadt Bad Sooden-Allendorf wird erlassen. Die Satzung tritt amin Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 01.11.2005 sowie die 1. Änderung vom 01.03.2013 und die 2. Änderung vom 01.08.2019 außer Kraft.

Anlage(n):

1. Straßenbeitragssatzung Entwurf, alte Satzung und Änderungen