Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-216/2026 1. Ergänzung	
Fachbereich	Finanzverwaltung
Federführendes Amt	Finanzverwaltung
Antragsteller	

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Homberg (Ohm)	22.09.2026	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm)	10.11.2026	beschließend

Betreff:

Änderung der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Homberg (Ohm)

Sachverhalt:

Die aktuell geltende Erschließungsbeitragssatzung ist seit dem 01.01.1997 in Kraft und wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.1996 beschlossen.

Mittlerweile hat der Hessische Städte- und Gemeindebund (HSGB) ein neues Satzungsmuster herausgebracht, in dem – neben der Anpassung einzelner Teile an die aktuelle Rechtsprechung - insbesondere empfohlen wird, den Verteilungsmaßstab anzupassen.

Änderung Verteilungsmaßstab Nutzungsfaktor
Aufgrund der aktuell gültigen Erschließungsbeitragssatzung wird der Erschließungsbeitrag mithilfe der beitragsfähigen Grundstücksfläche in Verbindung mit der Geschossflächenzahl und ggf. einem Artzuschlag ermittelt.
Nach der neuesten Empfehlung des HSGB sollte nicht mehr die Geschossflächenzahl zur Ermittlung des Nutzungsfaktors herangezogen werden, sondern der Vollgeschossmaßstab.

Nutzungsfaktor Vollgeschossmaßstab statt Geschossflächenzahl
Die *Geschossflächenzahl* gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Da jedoch ist nicht für jedes erschlossene Grundstück eine Geschossflächenzahl festgesetzt – z. B. in älteren Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich - fehlt häufig eine ausdrücklich festgesetzte Geschossflächenzahl. Diese fehlende Festsetzung wird durch Regelungen in der Erschließungsbeitragssatzung ersetzt, jedoch kann diese nicht immer den Umfang der tatsächlichen Nutzung widerspiegeln.
Der *Vollgeschossmaßstab* ermittelt sich aus der Zahl der Vollgeschosse. Höhere Gebäude haben in der Regel einen höheren Bedarf an der Straße als ein niedrigeres Gebäude. Mit Anwendung des Nutzungsfaktors soll gewährleistet werden, dass unterschiedlich intensiv nutzbare Grundstücke bei der Verteilung der Erschließungskosten nicht gleichbehandelt werden.

Abweichung vom Satzungsmuster des HSGB
Das Satzungsmuster des HSGB für die Erschließungsbeitragssatzung nimmt eine Differenzierung des beplanten (§7) und unbeplanten (§9) Innenbereichs vor:

- der Nutzungsfaktor im beplanten Innenbereich bestimmt sich nach der Zahl der gemäß Bebauungsplan zulässigen Vollgeschosse,
- im unbeplanten Innenbereich bestimmt sich der Nutzungsfaktor anhand der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Sind Grundstücke unbebaut, wird auf die Höchstzahl der in ihrer unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vollgeschosse abgestellt.

Somit ist im unbeplanten Innenbereich für jedes einzelne Grundstück die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse zu ermitteln und für die Veranlagungsfläche zugrunde zu legen.
Eine solche Regelung beinhaltet einen sehr hohen Ermittlungsaufwand und eine Ungleichbehandlung gegenüber den beplanten Gebieten. Das Abstellen auf die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse kann insbesondere bei unbebauten Grundstücken im unbeplanten Innenbereich zu Ergebnissen führen, die für einzelne Beitragspflichtige nicht ohne weiteres nachvollziehbar wären.
Um dem entgegenzuwirken wurde das Satzungsmuster des HSGB auf Empfehlung der Rechtsanwältin Fr. Eidam vom Rechtsanwaltsbüro Klaus-Dieter Rösch in § 9 Abs. 1 angepasst. Diese ist aktuell mit der Globalkalkulation der Schaffensbeiträge für die Wasserversorgung und Entwässerung beauftragt. Im Rahmen der Globalkalkulation wird ebenfalls eine zukünftige Satzungsänderung der Wasserversorgungssatzung und Entwässerungssatzung mit Umstellung auf den Vollgeschossmaßstab empfohlen. In den entsprechenden Mustersatzungen des HSGB findet sich eine ebensolche Differenzierung im beplanten und unbeplanten Innenbereich. Die Vorgeschlagene Änderung bewirkt ein einheitliches Abstellen auf die zulässigen Vollgeschosse sowohl im beplanten als auch im unbeplanten Innenbereich.

Aus der beigefügten Anlage 1 können die empfohlenen Änderungen zur bisherigen Satzung entnommen werden. Rot hervorgehoben sind dabei die vorgeschlagenen Änderungen, grüne Passagen sind gleichlautend zur aktuellen Erschließungsbeitragssatzung. Die Anlage 2 enthält die bereits geänderte und formatierte neue Satzung. Anlage 3 beinhaltet die Mustersatzung des HSGB.

Die Satzungsänderung sollte zum 01.01.2027 in Kraft treten.

Der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Satzungsänderung der Erschließungsbeitragssatzung in der vorgelegten Form zum 01.01.2027.

Der Magistrat der Stadt Homberg (Ohm) nimmt die vorgelegte Satzungsänderung der Erschließungsbeitragssatzung zur Kenntnis und legt diese zur weiteren Beratung und Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung in ihrer nächsten Sitzung vor.

Anlage(n):

1 EBS formatiert
2 EBS mit Änderungen
3 Aufgrund der §§ 1 bis 5a, 11 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) vom 17