



Vorlage

XI/107/2011

| Beratungsfolge | Termin | Entscheidungen |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Magistrat | 16.08.2011 | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 29.08.2011 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 06.09.2011 | |

**Erlass einer 2. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neu-Anspach vom 24.09.2002 in der Fassung der 1. Änderung vom 10.12.2007
Änderung des Verteilungsmaßstabes**

Sachdarstellung:

Nachdem bereits die Entwässerungs- und die Wasserversorgungssatzung im Beitragsteil auf den so genannten Vollgeschossmaßstab umgestellt worden sind, ist vom Hessischen Städte- und Gemeindebund auch die Mustersatzung für das Erheben von Erschließungsbeiträgen an diese Verteilungsregelung angepasst worden. Grund hierfür ist, dass die Rechtsprechung zum Beitragsmaßstab der zulässigen Geschossfläche mittlerweile durch diverse Entscheidungen des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes sehr differenziert geworden ist.

Zwar geht die Rechtsprechung nach wie vor davon aus, dass der bisher verwandte Maßstab der Geschossfläche an sich nicht zu beanstanden ist, jedoch werden bestimmte Anforderungen an die in der Satzung festgelegten Geschossflächenzahlen gestellt. Zur Rechtssicherheit und Vereinheitlichung der Satzungen wird daher vorgeschlagen, den Vollgeschossmaßstab auch im Bereich der Erschließungsbeitragssatzung als Verteilungsregelung einzuführen.

Die von den Änderungen betroffenen Paragraphen hat die Verwaltung in synoptische Form dargestellt. Diese Synopse ist in der Anlage beigefügt. Dort sind auf der linken Seitenhälfte die zurzeit gültigen Paragraphen der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neu-Anspach vom 24.09.2002 in der Fassung der 1. Änderung vom 10.12.2007 und auf der rechten Seitenhälfte die entsprechenden Paragraphen der aktuellen Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes gegenüber gestellt. Die Änderungen bzw. Abweichungen sind jeweils in fett-kursiver Schrift kenntlich gemacht.

Zu den wichtigsten Änderungen der Erschließungsbeitragssatzung ist Folgendes anzumerken:

§ 5 Verteilung:

An die Stelle der zulässigen Geschossfläche ist die Veranlagungsfläche getreten. Sie ergibt sich aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit dem Nutzungsfaktor (§§ 7 bis 9). Ansonsten bleibt es bei der bisherigen Regelung, dass nur im Falle einer unterschiedlichen baulichen oder sonstigen Nutzung anstelle des einfachen Grundflächenmaßstabes die Veranlagungsfläche tritt.

§§ 7 bis 9 Nutzungsfaktoren:

Die Nutzungsfaktoren ergeben sich vom Grundsatz her aus der Anzahl der Vollgeschosse. Im beplanten Gebiet ist grundsätzlich die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse maßgebend. Im unbeplanten Innenbereich

ist zunächst maßgebend die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Grundsätzlich erfolgt pro hinzukommendem Vollgeschoss eine Erhöhung des Nutzungsfaktors um 0,25, um die Vorteile der unterschiedlichen Ausnutzungsmöglichkeiten abzugelten.

Bei Aufzählung der Grundstücke in den §§ 7 und 9 Absatz 4 wurde weiter differenziert. Unter Punkt c) wurden aus Gründen der Gleichbehandlung die Gebietsarten Freibäder, Sportplätze und Ähnliches (ehemals Punkt e) aufgenommen. Punkt e) wurde um Dauerklein-, Schreber- und Freizeitgärten ergänzt. In Punkt f) wurden Kirchengebäude oder ähnliche Gebäude aufgenommen.

§ 10 Mehrfach erschlossene Grundstücke

Hier handelt es sich um eine redaktionelle Änderung.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119) folgende

2. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neu-Anspach vom 24.09.2002 in der Fassung der 1. Änderung vom 10.12.2007

zu erlassen:

Die §§ 5 Verteilung, 7 Geschossfläche in beplanten Gebieten, 8 Geschossfläche bei Bestehen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, 9 Geschossfläche im unbeplanten Innenbereich und 10 Absatz 2 Mehrfach erschlossene Grundstücke werden wie folgt neu gefasst:

„§ 5 Verteilung

Der beitragsfähige Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Soweit eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wird die Verteilung nach der Veranlagungsfläche vorgenommen. Die Veranlagungsfläche ergibt sich durch Vervielfachen der Grundstücksfläche (§ 6) mit dem Nutzungsfaktor (§§ 7 bis 9).

§ 7 Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten

- (1) Der Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten bestimmt sich nach der Zahl der im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse. Hat ein neuer Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten, ist die genehmigte oder vorhandene Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe oder Baumassenzahl zugrunde zu legen.

Der Nutzungsfaktor beträgt:

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 1,0, |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 1,25, |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 1,5, |
| d) bei viergeschossiger Bebaubarkeit | 1,75. |

| | |
|---|-------|
| Bei jedem weiteren Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um | 0,25. |
|---|-------|

- (2) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchst zulässige Höhe geteilt durch 2,2, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden. In

- Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. v. § 11 BauNVO erfolgt die Teilung in Abweichung zu Satz 1 durch 3,5.
- (3) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Gebäudehöhe, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist sie durch 3,5 zu teilen, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - (4) Bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan
 - a) Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse oder anderer Werte, anhand derer die Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 2 und 3 festgestellt werden könnte, vorsieht, gilt 1,25,
 - b) nur gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festsetzt oder bei denen die zulässige Bebauung im Verhältnis zu dieser Nutzung untergeordnete Bedeutung hat, gilt 1,0,
 - c) nur Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gestattet, gilt 0,5,
 - d) nur Garagen oder Stellplätze zulässt, gilt 0,5,
 - e) Dauerklein-, Schreber- oder Freizeitgärten festsetzt, gilt 0,25,
 - f) Kirchengebäude oder ähnliche Gebäude mit religiöser Zweckbestimmung festsetzt, gilt 1,25, als Nutzungsfaktor, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.
 - (5) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Vollgeschossezahlen, Gebäudehöhen (Traufhöhen) oder Baumassenzahlen festgesetzt, ist der Nutzungsfaktor unter Beachtung dieser unterschiedlichen Werte zu ermitteln.
 - (6) Enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Anzahl der Vollgeschosse oder der Gebäudehöhe (Traufhöhe) oder der Baumassenzahlen, anhand derer sich der Nutzungsfaktor ermitteln lässt, gelten die Vorschriften für den unbeplanten Innenbereich nach § 9 entsprechend.
 - (7) In Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten sowie in Sondergebieten nach § 11 BauNVO werden die ermittelten Veranlagungsflächen um 25 v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer zulässiger Nutzungsart erschlossen werden.

§ 8

Nutzungsfaktor bei Bestehen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB, gelten die Regelungen des § 7 für die Ermittlung des Nutzungsfaktors entsprechend; ansonsten sind die Vorschriften des § 9 anzuwenden.

§ 9

Nutzungsfaktor im unbeplanten Innenbereich

- (1) Im unbeplanten Innenbereich wird zur Bestimmung des Nutzungsfaktors auf die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse abgestellt.
Sind Grundstücke unbebaut, wird auf die Höchstzahl der in ihrer unmittelbaren Umgebung vorhandenen Vollgeschosse abgestellt.
- (2) Ist im Bauwerk kein Vollgeschoss vorhanden, gilt als Zahl der Vollgeschosse die tatsächliche Gebäudehöhe (Traufhöhe), geteilt durch 3,5, für insgesamt gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke; durch 2,2 für alle in anderer Weise baulich genutzte Grundstücke. Bruchzahlen werden hierbei kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- (3) Die in § 7 Abs. 1 festgesetzten Nutzungsfaktoren je Vollgeschoss gelten entsprechend.
- (4) Bei Grundstücken, die

- a) als Gemeinbedarfsflächen unbebaut oder im Verhältnis zu ihrer Größe untergeordnet bebaut sind (z. B. Festplatz u. Ä.), gilt 0,5,
- b) nur gewerblich ohne Bebauung oder mit einer im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung untergeordneten Bebauung genutzt werden dürfen, gilt 1,0,
- c) als Friedhöfe, Freibäder, Sportplätze sowie sonstige Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können, gilt 0,5,
- d) wegen ihrer Größe nur mit Garagen bebaut, als Stellplatz oder in ähnlicher Weise genutzt werden können, gilt 0,5,
- e) nur als Dauerklein-, Schreber- oder Freizeitgärten genutzt werden können, gilt 0,25,
- f) mit Kirchengebäuden oder ähnlichen Gebäuden mit religiöser Zweckbestimmung bebaut sind, gilt 1,25

als Nutzungsfaktor, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist.

- (5) In Gebieten, die aufgrund der vorhandenen im Wesentlichen gleichartigen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Kerngebiete mit einer nach § 7 Abs. 2, als Gewerbegebiete mit einer nach § 8 Abs. 2, als Industriegebiete mit einer nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung oder als Sondergebiete i. S. d. § 11 BauNVO anzusehen sind, werden die Veranlagungsflächen um 25. v. H. erhöht, wenn im Abrechnungsgebiet auch Grundstücke mit anderer Nutzungsart erschlossen werden.
- (6) In anderen als Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten i. S. v. Abs. 5 sowie in Gebieten mit diffuser Nutzung gilt die in Abs. 5 vorgesehene Erhöhung für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kerngebieten oder Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.

§ 10

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (2) Die Vergünstigungsregelungen gelten nicht in Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten i. S. d. § 11 BauNVO sowie für Grundstücke in unbeplanten Gebieten, die überwiegend gewerblich, industriell oder so genutzt werden, wie dies in Kern- bzw. Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig ist.“

§ 16

In-Kraft-Treten

Die 2. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung (EBS) tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlage: Synopse