



## Vorlage

**XIII/373/2021**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	11.01.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	10.02.2022	
Stadtverordnetenversammlung	17.02.2022	

**Erlass einer 4. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung (EBS) vom 24.09.2002 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 17.11.2015**

### Sachdarstellung:

Von verschiedenen Änderungen bei der Neufassung der Wasserversorgungs- und der Entwässerungssatzung ist auch die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neu-Anspach betroffen. Die Verwaltung hat daher hier ebenfalls einen Abgleich mit der Mustersatzung des HSGB vorgenommen und die von einer Änderung betroffenen Paragraphen in der in der Anlage beigefügten Synopse dargestellt. Die Abweichungen sind hierbei fett kursiv dargestellt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

#### **Zu § 6 Grundstücksfläche**

##### **Zu § 6 Absatz 2 und 3**

In der Anwendungspraxis haben sich laut HSGB Auslegungsschwierigkeiten bezüglich der Frage ergeben, von wo aus die Tiefenbegrenzungslinie zu ziehen ist. Um dies zu vermeiden, wurden die Tiefenbegrenzungsregelungen in der Satzung geändert.

Laut HSGB betrifft dies Fallgestaltungen, in denen die Grundstücke von unbeplantem Innenbereich in den Außenbereich hineinragen. Hier wurde die Tiefenbegrenzungsregelung so konkretisiert, dass regelmäßig die Fläche zwischen der Erschließungsanlage im Innenbereich und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft, im Innenbereich liegt.

Überschreitet die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung des Grundstücks die in Satz 1 bestimmte Tiefe, ist zusätzlich die übergreifende Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht, zu berücksichtigen. Dies gilt auch dann, wenn die Bebauung gewerbliche oder sonstige Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.

Satz 2 bis 4 in Absatz 2 des § 6 werden aufgrund der Neuformulierung ersatzlos gestrichen.

#### **Zu § 7 Nutzungsfaktor in beplanten Gebieten**

##### **Zu § 7 Absatz 1 und 3**

Die hier vorgenommenen Änderungen dienen dem besseren Verständnis in der Anwendung der Satzung und sind redaktioneller Natur.

### **Zu § 7 Absatz 5**

Wie bei der WVS und der EWS wurde auch hier der Nutzungsfaktor geändert. Für Grundstücke mit unterschiedlich festgesetzten Vollgeschosszahlen, Gebäudehöhen oder Baumassenzahlen gilt jetzt der Nutzungsfaktor nach dem höchsten festgesetzten Wert für die gesamte Grundstücksfläche im beplanten Gebiet. In den bisherigen Satzungen war der Nutzungsfaktor differenzierter festgesetzt. Das Verwaltungsgericht Darmstadt hat in diesem Zusammenhang moniert, dass die bisherige Satzungsregelung auslegungsbedürftig bzw. keiner Konkretisierung zugänglich und daher unwirksam sei.

### **Zu § 10 Artzuschlag**

#### **Zu § 10 Satz 2**

Es handelt sich hier um eine redaktionelle Änderung.

### **Zu § 11 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

#### **Zu § 11 Absatz 4**

Die Ergänzung des Paragraphen beinhaltet die bereits jetzt in der Praxis angewandte Vorgehensweise.

## **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S 1728), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Kommunalwahlgesetzes und anderer Vorschriften aus Anlass der Corona-Pandemie vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) folgende

### **4. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung vom 24.09.202 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 17.11.2015**

zu erlassen:

#### **§ 6 Grundstücksfläche**

- (2) Im Außenbereich gelegene Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt. Gehen Grundstücke vom unbeplanten Innenbereich in den Außenbereich über, wird die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie berücksichtigt.
- (3) Überschreitet die bauliche oder gewerbliche Nutzung des Grundstücks die in Abs. 2 genannte Tiefe, ist zusätzlich die übergreifende Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht, zu berücksichtigen. Dies gilt auch dann, wenn die Bebauung oder gewerbliche Nutzung erst bei oder hinter der Begrenzung von 50 m beginnt.

#### **§ 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 (Traufhöhe) 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.

- (3) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Gebäudehöhe (Traufhöhe), sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, ist sie durch 3,5 zu teilen, wobei Bruchzahlen kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Das Ergebnis gilt als Zahl der Vollgeschosse.
- (5) Sind für ein Grundstück unterschiedliche Vollgeschossezahlen, Gebäudehöhen (Traufhöhen) oder Baumassenzahlen festgesetzt, ist der Nutzungsfaktor nach dem höchsten festgesetzten Wert für die gesamte Grundstücksfläche im beplanten Gebiet zu ermitteln.

### **§ 10 Artzuschlag**

In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten (im beplanten und unbeplanten Innenbereich) werden die nach den §§ 7-9 ermittelten Veranlagungsflächen um 10 % erhöht. Das gleiche gilt für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

### **§ 11 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (4) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.

### **§ 18 In-Kraft-Treten**

Diese Änderungssatzung tritt am 01.03.2022 in Kraft.

Thomas Pauli  
Bürgermeister