

Abteilung 4.2 - Liegenschaften
Sachbearbeiter(in): Heike Boxler
27.01.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	09.02.2022
Gemeinderat (öffentlich)	16.02.2022

Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) entsprechend Anlage 1.

Vorgang:

GR-Sitzung am 21.12.2005 - Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Vorlage Nr. 221/2005

Begründung:

Das Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) verpflichtet die Gemeinden für innerörtliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze Erschließungsbeiträge zu erheben.

Zusätzlich ermöglicht das KAG BW auch für selbständige Kinderspielplätze, selbständige öffentliche Grünanlagen, selbständige öffentliche Parkflächen, Sammelstraßen, Sammelwege sowie Lärmschutzanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben („Kann-Beiträge“).

Die Entscheidung, ob grundsätzlich auch diese „Kann-Beiträge“ erhoben werden sollen, liegt im Ermessen der Gemeinde (§ 20 Abs. 3 KAG BW) und ist in der Erschließungsbeitragssatzung zu regeln.

In der aktuell gültigen Erschließungsbeitragssatzung der Stadt, welche zuletzt am 21.12.2005 geändert wurde, sind die vorgenannten „Kann-Beiträge“ enthalten (siehe Anlage 2, §§ 20 - 35).

In der Praxis der Beitragserhebung für diese Erschließungsanlagen hat sich gezeigt, dass eine rechtssichere Abrechnung der „Kann-Beiträge“ schwierig ist, da für jede Anlage eine entsprechende Zuordnungssatzung zu erlassen ist, welche den Kreis der erschlossenen Grundstücke festlegt. Dies führt vielfach zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten.

Wenn z. B. in einem neuen Wohnbaugebiet ein selbständiger Kinderspielplatz angelegt wird, ist über eine Zuordnungssatzung festzulegen, welche Grundstücke einen Erschließungsvorteil der Anlage haben. Hierbei sind auch Bestandsgebäude, angrenzend an das Neubaugebiet zu bewerten. Bereits die Ermittlung der Grundstücke mit Erschließungsvorteilen ist mit verschiedenen Wertungsfragen verbunden und daher fehleranfällig. Für die Beitragspflichtigen der Bestandsgebäude ist es zudem schwer nachvollziehbar, warum nur die Anlieger eines entsprechenden Radius zu den Kosten eines Spielplatzes herangezogen werden, obwohl z.B. auch Besucher aus der gesamten Nachbarschaft die Anlage nutzen.

Auch für sog. Sammelstraßen und -wege ist es schwierig, den Kreis der erschlossenen Grundstücke fehlerfrei abzugrenzen und durch eine Zuordnungssatzung zu bestimmen. Ähnliches gilt für Parkflächen, Grünanlagen und Lärmschutzanlagen.

Die Abgrenzung solcher Zuordnungssatzungen ist somit schwierig und dadurch Streit- und fehleranfällig.

Ob ein „Kann-Beitrag“ erhoben wird, steht jedoch nicht mehr im Ermessen der Verwaltung, wenn die Erhebung der „Kann-Beiträge“ in der Satzung vorgeschrieben ist.

Im Hinblick auf den großen Verwaltungsaufwand, die Kosten für evtl. notwendige Gutachten und letztendlich auch die hohe Wahrscheinlichkeit gerichtlicher Auseinandersetzungen, erscheint es angebracht, das Erhebungsermessen derart auszuüben, dass auf „Kann-Beiträge“ künftig verzichtet wird. Auch in der Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg sind die „Kann-Beiträge“ nicht enthalten.

Daher wird vorgeschlagen die §§ 20-35 der bisherigen Satzung (Anlage 2) durch den neu gefassten § 20 (Anlage 1) zu ersetzen.

Bei der Erschließung künftiger Baugebiete, die in Rottweil in der Regel über das Aufkaufmodell realisiert werden, können die Herstellungskosten für Anlagen, die bisher in den "Kann-Beiträgen" geregelt waren, in der Kaufpreiskalkulation berücksichtigt und somit über den Grundstückskaufpreis gedeckt werden.

Neben redaktionellen Anpassungen wurden auch nachfolgende Änderungen in die Satzung aufgenommen:

- Bei den §§ 2 und 12 - wurden in der Aufzählung die Baugebietskategorien „dörfliches Wohngebiet (MDW)“ und „urbane Gebiete (MU)“ ergänzt, welche zwischenzeitlich als neue Baugebietskategorien in die Baunutzungsverordnung aufgenommen wurden.
- In § 4 wurde der „kombinierte Geh- und Radweg“ sowie sonstige, vergleichbare flächenmäßige Teileinrichtungen aufgenommen.
- In § 6 (2) wurde der Text der aktuellen Formulierung der Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg angepasst.
- In § 7 wurde klargestellt, dass Festsetzungen i. S. d. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten und für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche heranzuziehen sind.
- In § 10 (2) und (3) wurde ebenfalls die Baugebietskategorie „dörfliches Wohngebiet“ und „urbanes Gebiet“ ergänzt. Außerdem wurde die Formulierung für die Auf- bzw. Abrundung bei Nachkommastellen angepasst.
- In § 10 (6) wurde eine Regelung für Bauwerke mit Geschosshöhen von mehr als 3,5 m aufgenommen
- In § 10 (7) wurde eine Regelung aufgenommen, für den Fall, dass der Bebauungsplan sowohl eine zulässige Firsthöhe als auch eine zulässige Traufhöhe einer baulichen Anlage aufweist.
- In § 14 (3) wurde ergänzend eine Regelung zur Begrenzung der Kostenverteilung zwischen einfach und mehrfach erschlossenen Grundstücken aufgenommen.

|

Zuständigkeit:

Die Angelegenheit ist von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesamtstadt, so dass nach § 2 Nr. 3.1 der Hauptsatzung der Gemeinderat zuständig ist.

Anlagen:

Anlage 1: Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung

Anlage 2: Erschließungsbeitragssatzung vom 21.12.2005