



**Neufassung der
Straßenbeitrags-
satzung
und der
Erschließungs-
beitragssatzung
der Stadt Diemelstadt**



Ausgangslage:

- Die für die Beitragserhebung grundlegenden Erschließungs- und Straßenbeitragssatzung der Stadt Diemelstadt sind seit 2002 in Kraft.

Aufgrund der §§ 1 bis 5a, 11 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) vom 17.03.1970 (GVBl. I S. 225), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Diemelstadt in der Sitzung am 23. August 2002 folgende

STRASSENBEITRAGSSATZUNG

[StrBS]

beschlossen:

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Diemelstadt in der Sitzung am 23. August 2002 folgende

ERSCHLIESSUNGSBEITRAGSSATZUNG

[EBB]

beschlossen:

- **Aktuelle Urteile und gerichtlichen Entscheidungen machen eine Aktualisierung der Satzungen erforderlich !**



Ausgangslage

- Im Prüfungsbericht der 192. Vergleichenden Prüfung „Straßenunterhalt II“ wurde seitens des Hessischen Rechnungshofes darauf hingewiesen, dass die Straßenbeitragssatzung der Stadt Diemelstadt auf einem Stand vor der letzten Novellierung des Hessischen Kommunalabgabengesetzes (HKAG) ist.
- Dringende Empfehlung einer Satzungsanpassung **vor** einer zukünftigen Erhebung von Straßenbeiträgen (Ziel: größtmögliche Rechtssicherheit !!!)
- Hessischer Städte- und Gemeindebund (HSGB) empfiehlt ebenfalls dringend, zeitnah die Satzung anzupassen.
- **Diesen Ausführungen der überörtlichen Behörden ist klar die ausdrückliche Notwendigkeit der aktuellen Anpassung des Satzungsrechts zu entnehmen, um bei den zukünftig anstehenden Beitragsabrechnungen größtmögliche Rechtssicherheit zu haben. Ansonsten hätte JEDER Widerspruch Aussicht auf Erfolg !**



Veranlassung:

- Daher musste sowohl die **Straßenbeitragssatzung**
- als auch die **Erschließungsbeitragssatzung**

komplett überarbeitet und der derzeit gültigen Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes angepasst werden.



Auswirkungen:

In der Neufassung der

Straßenbeitragssatzung

ergeben sich neben einigen rechtlich begründeten *redaktionellen Änderungen* im Wesentlichen folgende Änderungen:



Zu § 1 – Erheben von Beiträgen

Mit der neuen Satzung wird den Kommunen erstmals die Möglichkeit eröffnet, auch Straßenbaumaßnahmen im **Außenbereich** abzurechnen. Bisher war das nur bei Straßen im sog. „Innenbereich“ möglich.

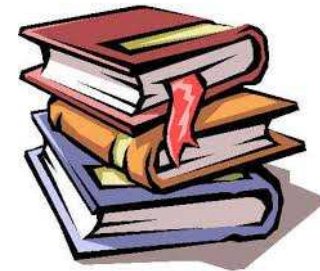


*Der Gesetzgeber geht aber davon aus, dass es weiterhin im Ermessen der Gemeinde liege, ob sie für die Herstellung, den Umbau und den Ausbau von Straßen und Wegen im **Außenbereich** Beiträge erheben will.*



Zu § 5 – **Entstehen der Beitragspflicht**

- Keine **"formelle Feststellung"** des Zeitpunktes der Fertigstellung durch den Magistrat mehr erforderlich
- „**Amtliche Bekanntmachung**" des Fertigstellungszeitpunkts ist ersatzlos entfallen



- **Beitragspflicht entsteht jetzt grundsätzlich mit der Fertigstellung der Maßnahme (Eingang letzter Unternehmerrechnung).**

Der Klarstellung halber sollte / kann die formelle Feststellung und die amtliche Bekanntmachung jedoch unbeschadet auch weiterhin erfolgen.



Zu § 6 - Verteilung

- Bisher Verteilung des Aufwandes nach der „**Geschossfläche**“ der jeweiligen Grundstücke
- jetzt erfolgt eine Verteilung nach der „**Veranlagungsfläche**“, wobei sich die „Veranlagungsfläche“ aus der Grundstücksfläche und den Nutzungsfaktoren ergibt.



Nutzungsfaktor

- Der „Nutzungsfaktor“ richtet sich – wie bisher auch bei der Geschossfläche – nach der Zahl der im Bebauungsplan festgesetzten oder tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.



- Nutzungsfaktor steigt mit der Anzahl der Vollgeschosse



Nutzungsfaktor

- *Bisher erfolgte die Steigerung des Nutzungsfaktors nicht kontinuierlich zu der Anzahl der Vollgeschosse, was nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung entsprach.*

Wohn-, Misch-, Dorf- und Ferienhausgebiete bei einem zulässigen Vollgeschoss	0,5
zwei zulässigen Vollgeschossen	0,8
drei " "	1,0
vier und fünf " "	1,1
sechs und mehr " "	1,2

- *Der VGH Kassel hat klargestellt, dass die Differenz des Nutzungsfaktors mit zunehmender Geschosshöhe um je 0,25 je Vollgeschoss nicht zu beanstanden ist.*
- *Dieser Wert ist jetzt in die aktuelle Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes übernommen worden.*



Nutzungsfaktor

Auf dieser Grundlage sind folgende neue Nutzungsfaktoren vorgesehen:

<i>bei eingeschossiger Bebaubarkeit</i>	<i>1,0</i>	<i>(bisher 0,5)</i>
<i>bei zweigeschossiger Bebaubarkeit</i>	<i>1,25</i>	<i>(bisher 0,8)</i>
<i>bei dreigeschossiger Bebaubarkeit</i>	<i>1,5</i>	<i>(bisher 1,0)</i>
<i>bei viergeschossiger Bebaubarkeit</i>	<i>1,75</i>	<i>(bisher 1,1)</i>

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



Nutzungsfaktor

Auf den ersten Blick erhöht sich damit die

„Veranlagungsfläche“

Beitragspflichtige Fläche =
a) Grundstücksgröße x b) Nutzungsfaktor

wesentlich gegenüber der bisherigen Satzungsregelung.

Aber Achtung:

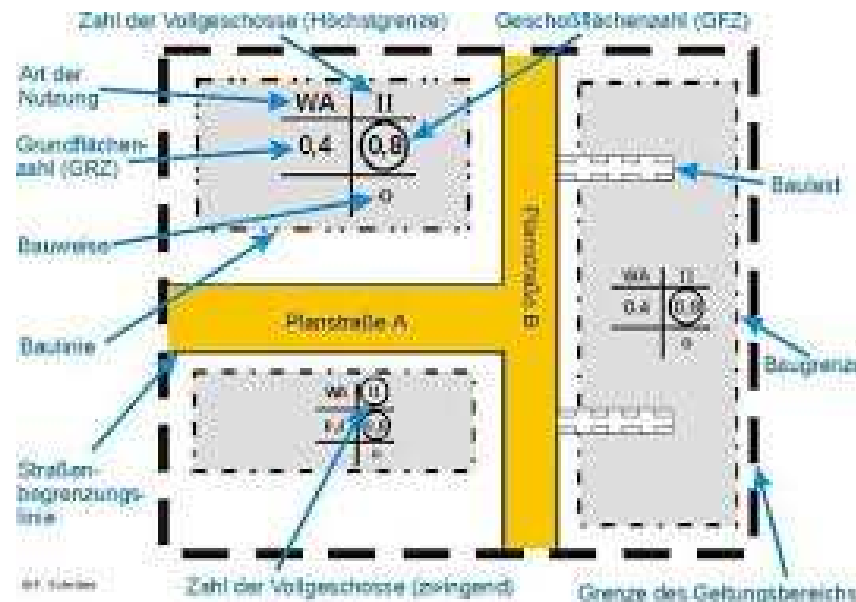
Da die zu verteilenden Baukosten (Umlagefähiger Aufwand) gleich bleiben, verringert sich im Gegenzug selbstverständlich der Beitragssatz (Kosten pro m²) entsprechend.

Beitragssatz =
$$\frac{\text{c) Umlagefähiger Aufwand (€)}}{\text{d) gesamtbeitragspflichtige Fläche (m}^2\text{)}} = \text{Beitragssatz (in €/m}^2\text{)}$$



Zu § 8 (5) - Nutzungsfaktor für Grundstücke mit unterschiedlichen Festsetzungen in beplanten Gebieten

- Bei Grundstücken mit unterschiedlich festgesetzten Vollgeschosszahlen gilt der Nutzungsfaktor nach dem **höchsten** festgesetzten Wert für die gesamte Grundstücksfläche



- *Verwaltungsgericht Darmstadt*
- *VGH Kassel (Urteil vom 15.07.2015 – 5 A 1077/14 –)*



Zu § 11 – Artzuschlag

- *Der Artzuschlag für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wurde in einer einheitlichen Regelung im neuen § 11 zusammengefasst.*
- *Gewerbegrundstücke werden dadurch höher belastet als z.B. reine Wohnbaugrundstücke*



Zu § 13 - Tiefenbegrenzungsregelung

- **Zur Klarstellung wurde die Tiefenbegrenzungsregelungen in den Satzungen geändert.**

Dies betrifft aber nur Fälle, in denen die Grundstücke von unbeplanten 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.

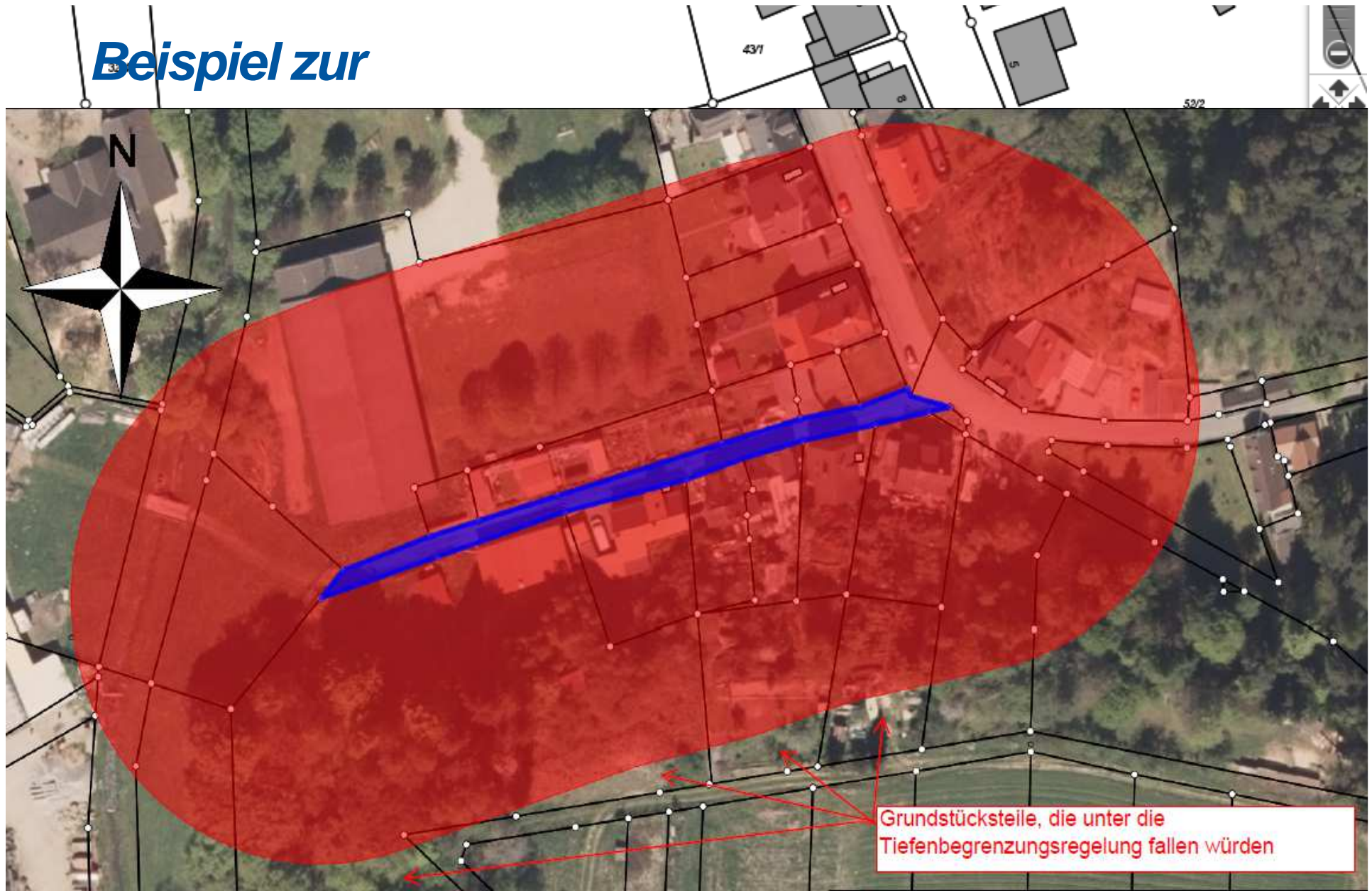
*Überschreitet die **bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzung des Grundstückes** diese bestimmte Tiefe, ist zusätzlich die übergreifende Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht,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

Hört sich kompliziert an, sagt aber im Grund nur aus:

Bei einer entsprechenden Nutzung wird das Grundstück bis zu einer Tiefe von 50 Metern als Innenbereichsgrundstück gerechnet; die Grundstücksteile, die über 50 Meter von der Straße entfernt liegen, werden als Außenbereich – mit den jeweils geltenden Nutzungsfaktoren - gerechnet.



Beispiel zur



Zu § 14 – Mehrfach erschlossene Grundstücke

- Die Regelung für mehrfach erschlossene Grundstücke bei ausschließlich gewerblicher Nutzung wurde angepasst.
- Der **Entfall** der Vergünstigungsregelung für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt künftig nur bei **vollständig** gewerblich, industriell oder ähnlich genutzten Grundstücken
- **Keine 2/3-Regelung für ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke**



Zu § 15 – Vorausleistungen

- Vorausleistungen erst ab **Beginn** der beitragsfähigen Maßnahme



- Bisher war das schon **ab dem Jahr** möglich, wo mit dem Ausbau begonnen werden soll.
- Zudem kann nunmehr die Vorausleistung im Falle eines Eigentümerwechsels verrechnet werden und nicht mehr wie bisher an den Vorausleistenden zurückzuzahlen.



Erschließungsbeitragssatzung:

- Im gleichen Zug wurde auch die **Erschließungsbeitragssatzung (EBS)** komplett überarbeitet und der derzeit gültigen Mustersatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes angepasst.
- Auch die Erschließungsbeitragssatzung wurde hinsichtlich der Nutzungsfaktoren, des Artzuschlages, der Vergünstigung für mehrfach erschlossene Grundstücke und der Tiefenbegrenzungsregelung an die Mustersatzung angepasst.



Fazit:

Im Wesentlichen wird sowohl der Straßen- als auch der Erschließungsbeitrag wie bisher nach der Grundstücksgröße und der Art der zulässigen Bebauung (Geschosse) berechnet, wobei jedoch der berechnete Unterschied zwischen den einzelnen zulässigen Vollgeschossen effektiv etwas geringer ausfällt;

Die Differenz des Beitrages zwischen z.B. 1geschossiger Bauweise und 2geschossiger Bauweise verringert sich bei gleicher Grundstücksgröße zugunsten der 2geschossigen Bauweise.



In den anderen beitragsbezogenen Satzungen (Wasserversorgungssatzung, Entwässerungssatzung) wurde bereits bei der letzten Novellierung bei der Beitragsberechnung vom "Geschossflächenmaßstab" auf die Verteilung nach der „Veranlagungsfläche“ umgestellt. Diese sind somit auf dem neuesten Stand.



Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die vorgelegte Neufassung der Straßenbeitragssatzung. Die Satzung tritt am 01.01.2018 in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 02.09.2002 außer Kraft.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die vorgelegte Neufassung der Erschließungsbeitragsatzung. Die Satzung tritt am 01.01.2018 in Kraft. Gleichzeitig tritt damit die bisherige Satzung vom 02.09.2002 außer Kraft.





**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit**

