

Vorlage

Vorlage: 2022/176

Bereich: Finanzen-Beteiligungen-Liegenschaften
Verfasser: Thomas Bauer

3. Änderung der Satzung der Stadt Bühl über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Bezugsvorlagen:

Anlage 1_Synopse_Änderung der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bühl

Anlage 2_3. Änderung Erschließungsbeitragssatzung

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
16.11.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Änderung der Erschließungsbeitragssatzung; Anpassung an die aktuellen Kommentierungen und Rechtsprechung.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die beigefügte 3. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung vom 23. November 2016.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Keine Auswirkungen.

Klimatische Auswirkungen

Keine Auswirkungen.

Personelle Auswirkungen

Keine Auswirkungen.

Sachverhalt

Die derzeit gültige Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 26. Januar 2006, geändert am 16. Februar 2011 und am 23. November 2016 basiert im Wesentlichen auf der damals vorliegenden Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg.

Inzwischen hat der Gemeindefrat eine neue überarbeitete Mustersatzung erarbeitet und empfiehlt die Anpassung der kommunalen Satzungen.

Einige Änderungen in der Mustersatzung sind lediglich redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung. Die Änderungen im Vergleich zur derzeitigen Erschließungsbeitragsatzung sind in einer Synopse (Anlage 1) beigefügt.

Aufgrund der durchgehenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist in der Mustersatzung, die auch bei uns zugrunde gelegt ist, die sogenannte „Eckgrundstücksvergünstigung“ für mehrfach erschlossene Grundstücke enthalten.

Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass ein schon erschlossenes beitragspflichtiges Grundstück jedes Mal zum vollen Beitrag herangezogen werden muss, wenn weitere Erschließungsanlagen gebaut werden.

Durch diese Erleichterung wird beispielsweise ein schon erschlossenes Grundstück, das durch eine weitere Erschließungsanlage zusätzlich erschlossen wird, bei dieser nur noch mit 50 % und bei einer nochmals dazu kommenden Erschließungsanlage dann nur noch mit 33,33 % der Nutzungsfläche (statt jedes Mal mit 100 % der Nutzungsfläche) berücksichtigt. So musste ein Grundstück im ungünstigsten Fall bei drei Erschließungsanlagen insgesamt nur zu 183 % statt zu 300 % der Nutzungsfläche zum Erschließungsbeitrag herangezogen werden.

Im Zusammenhang mit dem Übergang des Beitragsrechts im Jahr 2005 vom Bundesrecht (Baugesetzbuch) in das Landesrecht (Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg – KAG) wurde in § 38 Abs. 4 KAG eine neue Regelung aufgenommen, dass die Gemeinde in der Satzung vorsehen kann, dass Grundstücke, die durch eine weitere **gleichartige** Erschließungsanlage erschlossen werden, bei der Verteilung der beitragsfähigen Erschließungskosten nur anteilig oder überhaupt nicht berücksichtigt werden.

In der Satzung der Stadt Bühl wurde damals deshalb eine Regelung aufgenommen, dass Grundstücke, die nachweislich schon eine Ersterschließung durch eine voll in der Baulast der Stadt stehende Anbaustraße erhalten haben und für diese Erschließung in vollem Umfang zu einem Erschließungsbeitrag herangezogen wurden, bei der Beitragsberechnung in der Oberverteilung nicht berücksichtigt werden. Zu diesem Zeitpunkt gab es dazu weder Kommentierungen noch Rechtsprechung.

Die GPA vertritt die Auffassung, dass diese Regelung im Hinblick auf Artikel 3 Grundgesetz (Willkürverbot und Gleichbehandlungsgrundsatz) rechtswidrig sei. Der Gemeindefrat sieht das ebenso. Inzwischen tendiert auch die Rechtsprechung immer mehr dazu, solche Erleichterungsregelungen als rechtswidrig zu beurteilen, sodass wir Gefahr laufen, in einem eventuellen Klageverfahren eines Eigentümers zu unterliegen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat uns aufgegeben, durch eine Überarbeitung der Erschließungsbeitragsatzung der Prüfungsfeststellung der GPA Rechnung zu tragen.

Diese Änderung hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt, da sie nur die Umverteilung des beitragsfähigen Aufwands zur Folge hat und nun wieder die vorherige „Eckgrundstücksvergünstigung“ gilt.

Die künftig geltende Fassung ist als Anlage 2 beigefügt.