



## öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 19.11.2020

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt  
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6  
Vorlagennummer: 2020/60/507

### TOP 9

## Neufassung Erschließungsbeitragssatzung

### Einleitung:

Die Stadt Kempten (Allgäu) erhebt Erschließungsbeiträge bisher auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung vom 01.05.1993, zuletzt geändert mit Satzung vom 20.08.1996.

Zwischenzeitlich haben sich neue Erfahrungswerte und Änderungen im Bereich des Kommunalabgabenrechts ergeben, die eine Neuanpassung sinnvoll erscheinen lassen.

Ein Neuerlass wurde auch im Prüfbericht des BKPV aus dem Jahr 2018 empfohlen. Zusätzlich sind die Änderungen (insbesondere der Billigkeitserlass) mit dem Amt für Finanzen der Stadt Kempten (Allgäu) abgestimmt.

### Wesentliche Änderungen in der Neufassung (neben redaktionellen Anpassungen):

#### a) Notwendige Inhalte gem. Art. 2 Abs. 1 Satz 2 KAG

Die Erschließungsbeiträge in Bayern werden nicht (wie bisher) auf bundesrechtlicher, sondern auf landesrechtlicher Grundlage (Art. 5a Abs. 1 bis 9 KAG) erhoben. Deshalb sind im Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags nun alle gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 KAG für eine Abgabesatzung notwendigen Inhalte (Schuldner, Abgabebetrag, Maßstab, Satz der Abgabe, Entstehung und die Fälligkeit der Abgabeschuld) normiert. Diese Inhalte wurden entsprechend in der Neufassung (sofern in der alten Fassung noch nicht explizit enthalten) eingearbeitet.

Notwendige Inhalte gem. Art. 2 Abs. 1 Satz 2 KAG	§ in EBS	Formulierung
Abgabebetrag	§ 1	Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

Satz der Abgabe	§ 5	Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
Maßstab	§ 6	Verteilung des Erschließungsaufwandes (Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksflächen-Maßstab und Vollgeschoß-Maßstab)
Entstehung	§ 11	Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. mit § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Stadt.
Schuldner	§ 13	Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
Fälligkeit	§ 14	Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

**b) § 2 Abs. 5 EBS – Beitragsfähige Gesamtbreite Wendehämmer**

Alte Fassung	Neue Fassung
Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.	Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand <i>bis zur vierfachen Gesamtbreite</i> der Sackgasse beitragsfähig.

Die beitragsfähige Gesamtbreite bei Wendehämmern wird von zweifach auf vierfach erhöht.

Die bisherige Fassung stellte eine ungünstige Begrenzung des beitragsfähigen Aufwands für Wendehämmer für die Stadt Kempten (Allgäu) dar. Die Satzung wird entsprechend dem Satzungsmuster geändert.

Diese Änderung wurde auch vom BKPV empfohlen. Bei heutigen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ist oftmals ein Bau von großzügigeren Anlagen notwendig, um ein Wenden und Rangieren der Fahrzeuge problemlos zu ermöglichen. Aufgrund dessen ist eine Erhöhung des beitragsfähigen Aufwandes erforderlich.

### **c) § 6 Abs. 3 Nr. 2 EBS – Tiefenbegrenzungsregelung**

Alte Fassung	Neue Fassung
Als Grundstücksfläche gilt, wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.	Als Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die Grundstücksfläche innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB).

Die Tiefenbegrenzung muss sich an der ortsüblichen Tiefe der baulich genutzten Grundstücksfläche im unbeplanten Innenbereich im Übergang zum Außenbereich orientieren (z.B. 40, 45 oder 50 m). Maßgeblich ist die sorgfältige Ermittlung der örtlichen Bebauungsverhältnisse anhand eines repräsentativen Stadtteils.

Aufgrund der vielen baulich unterschiedlich geprägten Stadtteile innerhalb der Stadt Kempten (Allgäu), ist eine gerichtssichere Ermittlung der Tiefenbegrenzung nur erschwert möglich. Dies haben auch in der Vergangenheit Praxisfälle bei diversen Beitragsabrechnungen gezeigt.

Aus diesem Grund kommt die Tiefenbegrenzungsregelung in der Neufassung nicht mehr zur Anwendung. Es wird nunmehr lediglich unterschieden, ob Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes, im unbeplanten Innenbereich bzw. im Außenbereich liegen. Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, welche in den Außenbereich übergehen, werden nur mit der im Innenbereich liegenden Fläche bei der Abrechnung herangezogen.

## § 15 EBS – Ablösung des Erschließungsbeitrags

Alte Fassung	Neue Fassung
<p>Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.</p>	<p>Abs.1: Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. mit § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.</p> <p>Abs. 2: Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.</p>

Nach dem Satzungsmuster musste die Vorschrift zur Ablösung des Erschließungsbeitrags entsprechend sachgerecht und den Bedürfnissen der Praxis ergänzt werden. Zusätzlich wird die bisherige Rechtsprechung satzungsrechtlich verankert.

## § 16 EBS – Billigkeitserlass

Hierbei handelt es sich um eine neue Regelung in der Neufassung der Erschließungsbeitragsatzung:

Die Stadt kann Erschließungsbeiträge in Höhe von 30 v. H. des zu erhebenden oder bereits erhobenen Betrags erlassen, sofern seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlagen mindestens 25 Jahre vergangen sind und die Beitragspflichten im Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. März 2021 entstanden sind

oder entstehen. Ein weitergehender Erlass nach § 227 AO bleibt unberührt.

Diese Neuregelung lehnt sich an die Vorschrift des Art. 13 Abs. 6 KAG und kann für sogenannte Altanlagen zum Tragen kommen.

Die Mustersatzung des Gemeindetags sieht keine Regelung für einen Billigkeitserlass vor, mit der Argumentation, dass ab dem 01.04.2021 nur noch die üblichen Billigkeitsregelungen wegen sachlich oder persönlich unbilliger Härte gewährt werden können, aber nicht mehr ein solch pauschaler und umfangreicher Erlass wie in Art. 13 Abs. 6 KAG. Außerdem haben auch Anlieger dieser Altanlagen jahrzehntelang von dem Erschließungsvorteil profitiert.

Durch die Beitragsabteilung wurde ein Vergleich mit anderen Städten vorgenommen, welche aufgrund der KAG-Novelle im Jahr 2016 eine Neufassung der Erschließungsbeitragsatzung veranlasst und beschlossen haben:

Kommune	Satzungsänderung vom	Billigkeitserlass vorhanden	Höhe Erlassregelung (Entstehen der Beitragspflicht vom 01.01.2018 bis 31.03.2021)
Stadt Nürnberg	22.06.2017	Nein	-
Stadt Hof	01.01.2017	Nein	-
Stadt Friedberg	01.01.2018	Ja	30 v. H.
Stadt Kaufbeuren	24.07.2019	Ja	30 v. H.
Stadt München	01.10.2016	Ja	1/3
Stadt Landshut	26.11.2019	Ja	1/10 (Anliegerstraßen) 1/4 (Haupterschließungsstraßen) 1/3 (Hauptverkehrsstraßen)
Stadt Memmingen	31.07.2019	Ja	40 v. H.
Gemeinde Unterhaching	01.09.2019	Ja	volle Höhe

Bei den Vergleichsstädten/-gemeinden handelt es sich um Beitragsabteilungen mit denen bereits mehrfach ein fachlicher Austausch stattgefunden hat. Andere vergleichbare Städte (z. B. Augsburg, Lindau, Würzburg, Rosenheim, Neu-Ulm), haben noch keine Neufassung der Erschließungsbeitragsatzung veranlasst bzw. beschlossen.

Der Vergleich stellt dar, dass in der Praxis die Notwendigkeit für einen Billigkeitserlass bei Altanlagen gesehen wird.

Die Beitragsabteilung hat aus diesem Grund ebenfalls einen Billigkeitserlass für Altanlagen in die Erschließungsbeitragsatzung aufgenommen. Dieser Billigkeitserlass soll im Einzelfall bei den wenigen noch abzurechnenden Erschließungsanlagen zum Tragen

und bei Anwendung alle Beitragspflichtigen einer Erschließungsanlage in gleicher Höhe entlasten.

*Anmerkung:*

*Im Vergleich zur Präsentation im HFA am 29.09.2020 und der dazu vorgelegten Entwurfssatzung, wurde eine redaktionelle Änderung in § 6 Abs. 8 der Satzung eingefügt. Korrekt heißt die Formulierung nun: „In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 5...“. Der Verweis auf Satz 6 im Entwurf ging fehl. Die Satzung erhielt deshalb ein neues Entwurfsdatum.*