

Gemeinde Lähden

Die Gemeindedirektorin



Herzlake, 23.05.2022

Fachbereich: Fachbereich Bauen

Verfasser: Martina Schümers

Vorlage Nr.: 2022/1904

Vorlage Lähden

Nachfolgender Beratungsgegenstand ist in folgenden Gremien der Gemeinde Lähden zu behandeln:

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungsausschuss Lähden	14.06.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat Lähden	28.06.2022	öffentlich

Kurzbeschreibung TOP:

Erlass einer neuen Erschließungsbeitragssatzung

Sachverhalt:

Die Satzung der Gemeinde Lähden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 19.08.1993 entspricht nicht mehr den Vorgaben des Baugesetzbuches und der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. Das bedeutet, dass die Gemeinde Lähden in einem Rechtsstreit nicht mehr über eine gültige Rechtsgrundlage zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen verfügt. Anders als im Straßenausbaurecht ist jede Gemeinde zum Erlass einer Erschließungsbeitragssatzung verpflichtet.

Nach der alten Satzung wurden Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage, sogenannte Eckgrundstücke, bei der Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit 50 % der Grundstücksfläche berücksichtigt. Diese Regelung ist nicht mehr zulässig, weil sie nicht den Vorteil widerspiegelt, die das jeweilige Grundstück von einer Erschließungsanlage hat. Um dem durch die Erschließungsanlage vermittelten Vorteil gerecht zu werden, wird nach § 9 Abs. 2 die zu berücksichtigende Nutzfläche bei jeder Erschließungsanlage auf 2/3 erhöht.

Kinderspielplätze gehören nicht mehr zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand und werden daher aus der neuen Satzung insgesamt gestrichen.

Bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche sind das Maß und die Art der baulichen Nutzung des jeweiligen Grundstückes zu berücksichtigen.

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Zahl der Vollgeschosse und wird in der neuen Satzung nicht verändert. Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

2.) Bei der Art der baulichen Nutzung wurde bislang der sich aus dem Vollgeschossmaßstab ermittelte Nutzungsfaktor um 0,5 für gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke erhöht, wenn in einem Abrechnungsgebiet außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen werden.

Um dem Vorteilsprinzip gerecht zu werden, wird nach der neuen Satzung der Vollgeschossmaßstab bei überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken mit 1,5 multipliziert, wenn sie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortlage oder in einem Wohn-, Dorf- und Mischgebiet liegen. Überwiegend gewerblich genutzt bedeutet in diesem Fall, dass mehr als 50 % der Nutzfläche der Gebäude einer gewerblichen Nutzung dient.

Der Vollgeschossmaßstab wird mit 2,0 multipliziert, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes, Gewerbegebietes, Industriegebietes oder Sondergebietes liegt.

Die im § 11 festgelegten Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen wurden dahingehend geändert, dass nunmehr für die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen (Geh- und Radwege, Grünanlagen, Parkplätze usw.) die Festsetzungen im Bauprogramm der Gemeinde für die jeweilige Erschließungsanlage maßgeblich sind. Die endgültige Herstellung setzt nunmehr folgende Mindestanforderungen voraus:

- Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße;
- die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen;
- Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen müssen vorhanden sein;
- die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage müssen gemäß dem Bauprogramm hergestellt sein.

Weiterhin wurde in der neuen Erschließungsbeitragssatzung die bereits am 18.01.2010 beschlossene Senkung des Gemeindeanteils auf 10% aufgenommen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung? Ja / Nein

Zustimmung zur über-/ außerplanmäßigen Ausgabe erforderlich? Ja / Nein

Deckungsvorschlag: Mehreinnahmen / Wenigerausgaben bei der Haushaltsstelle

Bezeichnung der Haushaltsstelle:

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die vorgelegte Erschließungsbeitragssatzung zu verabschieden.

Anlage/n:

Erschließungsbeitragssatzung Lähden