



Beschlussvorlage 2018/513	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	17.01.2019	öffentlich

Vollzug des KAG: 1. Änderung der städtischen Erschließungsbeitragsatzung (EBS)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nachfolgende Satzung:

Auf Grund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Stadt Friedberg folgende Satzung:

Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung – EBS)

Vom _____

§ 1

Die Erschließungsbeitragsatzung vom 17. November 2017 wird wie folgt geändert:

1. § 6 Abs. 5 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Weist der Bebauungsplan lediglich die Gebäudehöhe aus, so gilt in Wohn- und Mischgebieten die durch 2,6, in Gewerbe- und Industriegebieten die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe.“

2. In § 6 Abs. 5 Satz 5 wird der Text „in Form der Wand- oder Firsthöhe“ gestrichen und „Abs. 9“ durch „Abs. 8“ ersetzt.

3. In § 9 Abs. 9 Satz 1 wird der Text „3,5 m“ vor „Höhe des Bauwerks in Gewerbe- und Industriegebieten“ eingefügt.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------

Vorlagennummer: 2018/513



§ 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Friedberg, den
Stadt Friedberg

Roland **Eichmann**
Erster Bürgermeister



Sachverhalt:

Der Stadtrat hat am 16.11.2017 die Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung (EBS) beschlossen (StR VI. 2017/371). Diese trat nach Ausfertigung und Veröffentlichung am 01.01.2018 in Kraft. Die nachfolgenden §§ beziehen sich auf diese EBS.

Ein wesentlicher Verteilungsmaßstab der EBS und Grundlage der Berechnung der Beitragshöhe ist die Zahl der Vollgeschosse auf dem beitragspflichtigen Grundstück. In § 6 Abs. 5 Satz 3 der bestehenden Satzung wurde hierfür der Regelungsvorschlag des Satzungsmusters des Bayerischen Gemeindetags übernommen und in § 6 Abs. 5 Satz 5 abweichend auf Abs.9 anstatt Abs. 8 verwiesen.

In den letzten Monaten wurde in Fachkreisen, zuletzt bei der Tagung der schwäbischen Beitragsachbearbeiter am 23.10.2018 in Oberstdorf, die Umrechnungsformel für die Vollgeschosshöhe in § 6 Abs. 5 Satz 3 der Verteilungsregelung intensiv diskutiert. Dabei wurde u.a. auch festgestellt, dass es erneut zu einer Regelungslücke kommt, wenn im Bebauungsplan keine Wand- oder Firsthöhe festgesetzt ist.

Im Gewerbegebiet Nr. 5 in Derching ist als Maß der baulichen Nutzung u.a. festgesetzt: 16 bzw. 20 m Oberkante (OK) Gebäude in Metern als Obergrenze bezogen auf das bestehende Gelände von 466 m ü. NN. Das Muster des Gemeindetages und die Friedberger EBS regelt aber nur die Festsetzung von Wand- oder Firsthöhe. Auch die Friedberger Verweisung auf Abs. 9 führt zu keinem rechtsicheren Ergebnis, da die Regelung ein Gebäude voraussetzt und sich zudem als absolute Ausnahmeregelung nach der Rechtsprechung nur auf Sondergebäude bezieht.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Kempten und dem Bayerischen Gemeindetag, vertreten durch zuständige Referatsdirektorin, wurde die nun vorgeschlagene Änderung in § 6 Abs. 5 Satz 3 (neu) erarbeitet. Auf eine Unterscheidung der verschiedenen Höhenfestsetzungen (z.B. Wand-, First-, Traufhöhe, Höhe über Normalnull oder Normalhöhennull) wird bewusst verzichtet. Es gilt für die Umrechnung die höchstzulässige Gebäudehöhe.

Außerdem sollte nun in § 6 Abs. 5 Satz 5 in Übereinstimmung mit dem Gemeindetagsmuster die Verweisung auf Abs. 8 (anstatt bisher Abs. 9) erfolgen.

Gleichzeitig wird in § 6 Abs. 9 Satz 1 ein bisheriges Redaktionsversehen korrigiert und „3,5 m“ als Umrechnungsformel für die Vollgeschosshöhe in Gewerbe- und Industriegebieten eingefügt. Dies sah die Sachverhaltsdarstellung bei der EBS-Neufassung bereits vor und entspricht dem Gemeindetagsmuster.



Anlage:

§ 6 der Neufassung des derzeitigen EBS lautet auszugsweise:

„§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

...

(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Stadt Friedberg (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) verteilt, indem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,25

...

(5) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. **Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten.** Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe **in Form der Wand- oder Firsthöhe** fest, so findet **Abs. 9** Anwendung.

(6) Ist im Einzelfall eine größere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend

1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.

2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,6 m Höhe des Bauwerks in Wohn- und Mischgebieten und je angefangene **(Anmerkung: „3,5 m“ fehlt hier)** Höhe des Bauwerks in Gewerbe- und Indust-



riegebieten als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind ein Vollgeschoss anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.“