



| Beratungsfolge | Termin | Öffentlichkeitsstatus | |
|-----------------|------------|-----------------------|-----------|
| Ferienausschuss | 07.08.2023 | öffentlich | Beschluss |

Überarbeitung und Anpassung der Erschließungsbeitragssatzung; Satzungsbeschluss

Anlass:

Der Gemeinderat hat sich bereits in seiner Sitzung am 22.02.2021 (Vorlagenr. 2020/4620) mit der Überarbeitung und Anpassung der Erschließungsbeitragssatzung (EBS) befasst und den Entwurf als Satzung beschlossen. Im Prüfbericht des BKPV Ende 2022 wird darauf hingewiesen, dass die Satzung noch nicht bekannt gemacht wurde. Da seit dieser Beschlussfassung 2 ½ Jahre vergangen sind, wurde der Verwaltung von der Kanzlei Döring & Spieß empfohlen, den Beschluss neu zu fassen. An der Sach- und Rechtslage hat sich seither nichts verändert.

Der nachfolgende Sachverhalt war Gegenstand der Beratung vom 22.02.2021:

Der bayerische Landesgesetzgeber hat mit der Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und der Neufassung des Art. 5a Abs. 1 und 9 KAG geregelt, dass Erschließungsbeiträge in Bayern abschließend nach Landesrecht zu erheben sind. Die Bestimmungen zur Beitragserhebung gemäß § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie zum Katalog der beitragsfähigen Erschließungsanlagen (§ 127 Abs. 2 BauGB) wurden inhaltsgleich in das KAG übernommen (Art. 5a Abs. 1 und 2 KAG). In Art. 5a Abs. 9 KAG wird die entsprechende Anwendung der übrigen Bestimmungen der §§ 128 - 135 BauGB - mit Ausnahme der durch die Überführung des Erschließungsbeitragsrechts in das landesrechtliche KAG entbehrlich gewordenen §§ 128 Abs. 2 BauGB (Erhebung von Beiträgen nach Landesrecht) und § 135 Abs. 6 BauGB (weitergehende Billigkeitsregelungen nach Landesrecht) geregelt.

Neben den §§ 128 - 135 BauGB und des Art. 5 a KAG ist die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Neubiberg weitere Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Im Abschlussbericht der überörtlichen Prüfung für die Jahre 2014-2017 durch den kommunalen Prüfungsverband wurde der Gemeinde empfohlen, aufgrund der oben genannten geänderten Rechtssituation und der neuesten ständigen Rechtsprechung die Erschließungsbeitragssatzung (EBS) neu zu erlassen und an die neue rechtliche Situation anzupassen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde erhebt Erschließungsbeiträge auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrags (Erschließungsbeitragssatzung - EBS) vom 24. November 2003. Die Satzung beruht auf der Ermächtigungsgrundlage des Art. 23 Gemeindeordnung Bayern (GO) i.V. mit § 132 BauGB.

Vorzunehmende Änderungen **formeller Art** (Änderung der Rechtsgrundlage aufgrund der Übernahme der bundesgesetzlichen Regelung des § 127 BauGB in Art. 5 a Abs. 1 bis 9 KAG):



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- Rechtsgrundlage für den Erlass der EBS ist seit dem 1. April 2016 die landesrechtliche Bestimmung des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V. mit Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und § 132 BauGB. Neben der vorgenannten Angabe der zutreffenden Rechtsgrundlage für den Erlass der EBS werden in der neu zu beschließenden EBS folgende Punkte berücksichtigt:
- Da Erschließungsbeiträge in Bayern, wie in der Einleitung erwähnt, nicht mehr auf bundesrechtlicher, sondern auf landesrechtlicher Grundlage gemäß Art. 5a Abs. 1 bis 9 KAG erhoben werden, sind in der neu zu beschließenden EBS nunmehr alle gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 KAG für eine Abgabesatzung erforderlichen Mindestinhalte (Schuldner, Abgabebetrag, Maßstab, Satz der Abgabe, Entstehung sowie Fälligkeit der Abgabeschuld) ausdrücklich normiert.

Vorzunehmende Änderungen **materieller Art** sind:

- § 2 Abs. 5 EBS - beitragsfähiger Aufwand für Wendehammer bei Straßen, die als Sackgassen enden:
Die bisherige Regelung, nach der bei Erschließungsanlagen, die als Sackgasse enden, für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand nur bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig war, entspricht nicht der neuesten ständigen Rechtsprechung. Die Regelung wurde in der neu zu beschließenden EBS dahingehend geändert, dass die **gesamten Kosten** von erforderlichen Wendehämmern zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1 Satz 1) zählen, da die Praxis zeigt, dass in Baugebieten regelmäßig Wendehämmer erforderlich sind, die das Doppelte der Breite der zugehörigen Sackgassen überschreiten, so zumindest die Entscheidung durch die neueste ständige Rechtsprechung. Die bisherige Regelung verstößt nach Aussage des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbands gegen die Pflicht der Ermittlung des **erforderlichen** beitragsfähigen Aufwands im Sinne von § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Gelangt die Gemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens zu dem Ergebnis, dass die Ausführung von Erschließungsmaßnahmen für die Nutzung der erschlossenen Grundstücke erforderlich ist (vgl. Art. 5a Abs. 9 KAG i.V. mit § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB), ist dies beitragsfähiger Aufwand.

Die Gemeinde wird bei Anwendung der bisherigen Regelung über die Eigenbeteiligung von 10% (Art. 5a Abs. 9 KAG i.V. mit § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB) und die Ausschlussstatbestände des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V. mit § 128 Abs. 3 BauGB hinaus mit einem Aufwand belastet, den sie nicht auf die erschlossenen Grundstücke umlegt.
- § 6 Abs. 3 Nr. 2 EBS - beitragspflichtige Fläche von Grundstücken, die vom planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen:
Die neu angepasste Regelung zur Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 EBS wurde den Erfordernissen der Praxis und entsprechend der neuesten ständigen Rechtsprechung klar strukturiert. Danach ist die Regelung der Anwendbarkeit der satzungsmäßigen Tiefenbegrenzungsregelung nur noch auf Grundstücke beschränkt, die vom planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) in den Außenbereich (§



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

35 BauGB) übergehen; sie findet keine Anwendung mehr auf Grundstücke, die vollauf im unbeplanten Innenbereich liegen. Diese neue Rechtsprechung wurde gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 EBS nunmehr berücksichtigt. Die aufgenommene Regelung entspricht der Muster EBS des Bayerischen Gemeindetages.

Die Tiefenbegrenzung muss sich gemäß der aktuellen ständigen Rechtsprechung an der ortsüblichen Tiefe der baulich genutzten Grundstücksfläche im unbeplanten Innenbereich im Übergang zum Außenbereich orientieren. Maßgeblich ist die sorgfältige Ermittlung der örtlichen Bebauungsverhältnisse anhand eines repräsentativen Gemeindeteiles (Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.10.1995 und 01.09.2004). Zur Ermittlung der ortsüblichen Tiefe wurde der Ortsteil Unterbiberg mit Grundstücken im unbeplanten Innenbereich im Übergang zum Außenbereich in der Zwergerstraße, Kanzlerstraße und Ranftstraße herangezogen. Dabei wurde ein Durchschnittswert von 51,75 m ermittelt (siehe Anlage 5). Aufgerundet ist somit eine durchschnittliche Tiefe von 52,0 m in die neue EBS aufzunehmen.

Zurzeit gibt es einen entsprechenden Anwendungsfall (Fl.-Nrn. 88/0 und 88/1, Gemarkung Unterbiberg, Eigentümer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) im Rahmen der Abrechnung der Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage „Schönswetterstraße“. Die Regelung ist auch hinsichtlich möglicher Entwicklungen, speziell in Unterbiberg, (Bebauungsplan Nr. 50 „Ortsabrundung Unterbiberg“), künftig notwendig.

Ist die Tiefenbegrenzungsregelung z.B. mangels sorgfältiger Ermittlung der örtlichen Verhältnisse nichtig oder wird auf eine solche ganz verzichtet, ist maßgeblich lediglich die Grundstücksfläche innerhalb des unbeplanten Innenbereichs. Die Berücksichtigung eines Umgriffs um Gebäude bzw. von baulich oder gewerblich genutzten Flächen im Außenbereich ist dann nicht zulässig.

- Anlass - § 15 Abs. 2 EBS - Nichtigkeit von Ablösungsverträgen:
Die neue Regelung des § 15 Abs. 2 EBS enthält sachgerechte und den Bedürfnissen der Praxis entsprechende Bestimmungen hinsichtlich der Ablösung des Erschließungsbeitrags. Die aufgenommene Regelung entspricht der Muster EBS des Bayerischen Gemeindetages.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennummer 2023/5613 abrufbar):

- Anlage 1: Auszug aus dem Prüfbericht der überörtlichen Prüfung des Kommunalen Prüfungsverbandes für die Jahre 2014-2017 - Seiten 16, 17
- Anlage 2: Entwurf der Erschließungsbeitragssatzung in der Fassung vom 22. Februar 2021 mit Darstellung der geänderten Bestimmungen
- Anlage 3: Lageplan mit Ermittlung der ortsüblichen Bautiefe von Grundstücken im unbeplanten Innenbereich, die in den Außenbereich übergehen

Beschlussvorschlag:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Erschließungsbeitragssatzung (EBS) in der Fassung vom 07.08.2023 als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung der Erschließungsbeitragssatzung vom 24. November 2003, rechtskräftig seit 2. Dezember 2003.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung nach Ausfertigung bekannt zu machen (Art. 26 GO).