

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0243/12</b>	<b>Datum</b> 25.06.2012
<b>Dezernat: VI</b>	<b>FB 62</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	04.09.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.09.2012	öffentlich	Beratung
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	11.10.2012	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	24.10.2012	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.11.2012	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 61,Amt 66,FB 02</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		
	<b>KFP</b>		
	<b>BFP</b>		

### **Kurztitel**

Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung

### **Beschlussvorschlag:**

Die Neufassung der Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) wird beschlossen.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>	<b>FB 62</b>	<b>Pflichtaufgabe</b>	<b>x</b>	<b>ja</b>		<b>nein</b>
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		<b>x</b>		<b>nein</b>
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	<b>JA</b>		<b>NEIN</b>			

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich 62	Sachbearbeiter Herr Hübner, Tel. 5405212	Unterschrift AL / FBL Herr Neumann
---	---	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Herr Dr. Scheidemann
--	--------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	Mit Veröffentlichung im Amtsblatt
-----------------------------------	-----------------------------------

**Begründung:**

Eine Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung (nF) ist, auch wenn es sich erst um die zweite Änderung handelt, abweichend von der DA 30/02 erforderlich, weil die bisherige Erschließungsbeitragssatzung (aF) noch aus dem Jahre 1992 stammt und insbesondere angesichts der Rechtsprechung der letzten Jahre zu überarbeiten war.

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten der Stadt ergeben sich aus der Neufassung der Satzung nicht.

**zur Eingangsformel der Satzung**

Die Überschrift und die Eingangsformel der Satzung werden redaktionell überarbeitet.

**zu § 1**

Der § 1 wird in der neuen Fassung vorsorglich klarstellend redaktionell ergänzt, um auch in der Satzung klar zu formulieren, wofür ein Erschließungsbeitrag erhoben wird bzw. dass, soweit die Stadt keinen Aufwand hat, ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben wird.

**zu § 2**

Um auch in der Satzung klar zu regeln, für welche Arten von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge erhoben werden, wird in § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 (nF) jeweils einleitend der konkrete Wortlaut aus § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauGB übernommen.

Aus § 2 Abs. 1 Nr. 2 (aF) wird § 2 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe d (nF), da die Regelung thematisch zu Nummer 1 gehört. Eine Regelung zu Sondergebieten wird neu hinzugefügt, da diese bislang nicht enthalten war, wobei die Höchstbreiten entsprechend denen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten herangezogen werden, da davon auszugehen ist, dass der ausgelöste Verkehr gleich ist.

Die Regelung in § 2 Abs. 1 Nr. 5 (aF) kann entfallen, da diese Erschließungsanlagen bereits durch die Regelung in § 2 Abs. 1 Nr. 1 (nF) erfasst werden.

In § 2 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe a (nF) wird für unselbständige Parkflächen für Kraftfahrzeuge eine Höchstbreite („bis zu 5 m“) aufgenommen, da diese bislang nicht enthalten war. Analog der Regelung zu den unselbständigen Grünanlagen sind die unselbständigen Parkflächen für Kraftfahrzeuge nicht in den Höchstbreiten der Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (nF) enthalten.

Die Regelung in § 2 Abs. 1 Nr. 8 (aF) kann entfallen, da Straßenbäume bereits durch die Regelung in § 2 Abs. 1 Nr. 5 (nF) erfasst werden.

Mit § 2 Abs. 2 (nF) wird eine Regelung zu Verkehrsanlagen mit einer Wendeanlage neu eingefügt. Diese Bestimmung trägt dem Aspekt Rechnung, dass befahrbare Verkehrsanlagen in der Gestalt von Stichstraße oder Sackgassen zwingend Wendemöglichkeiten bieten müssen.

Der § 2 Abs. 2 (aF) wird in § 2 Abs. 3 (nF) neugefasst. Hier wird jetzt generell auf die Breite als Höchstbreite abgestellt, die für den am intensivsten genutzten Bereich der Verkehrsanlage gilt.

In § 2 Abs. 5 (nF) wird die Definition eines Vollgeschosses nur noch an einer Stelle in der Satzung aufgeführt.

## zu § 6

In § 6 Abs. 1 (nF) wird bezüglich der Ermittlung auf die §§ 2 und 3 und hinsichtlich der Reduzierung um den Gemeindeanteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf § 4 verwiesen. Weiterhin wird jetzt klarstellend von Nutzungsflächen gesprochen, eine Definition wird entsprechend eingefügt.

In § 6 Abs. 2 und 3 (nF) wird jetzt klarstellend von Grundstücksflächen gesprochen, weiterhin wird klarstellend ein Passus eingefügt, der die maßgebliche Nutzung regelt.

Die Regelungen in § 6 Abs. 3 (nF) werden redaktionell überarbeitet.

Der § 6 Abs. 4 (aF) kann entfallen, da diese Fälle durch § 6 Abs. 3 Satz 2 (nF) erfasst werden.

In § 6 Abs. 4 (nF) wird jetzt klarstellend von Grundstücksflächen gesprochen. Darüber hinaus erfolgt eine Neuregelung der Staffelung der Vollgeschosse sowie eine Aufhebung der Kappung aus folgenden Gründen:

Eine Staffelung des Nutzungsfaktors, die eine Differenzierung zwischen vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit nicht enthält und die bei Gebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen überhaupt nicht mehr auf die genaue Zahl der Vollgeschosse abstellt, sondern solche Grundstücke mit dem höchsten Nutzungsfaktor bewertet, wird in der Rechtsprechung (OVG Sachsen, Urteil vom 22.8.2001 – 5 B 501/01) teilweise als systemwidrig angesehen, weil es zu einer Beitragsverteilung führe, die dem Unterschied der von den jeweiligen Grundstücken ausgelösten wahrscheinlichen Inanspruchnahme einer Erschließungsanlage nicht hinreichend Rechnung trage. Es sei nicht nachvollziehbar, warum der Umfang der Inanspruchnahme einer Erschließungsanlage von einem Grundstück mit einer fünfgeschossigen Bebaubarkeit genauso groß sein solle wie der Umfang der Inanspruchnahme der Anlage, die von einem Grundstück mit viergeschossiger Bebaubarkeit ausgelöst werde. Vielmehr sei erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass der Umfang der Inanspruchnahme einer Erschließungsanlage von einem Grundstück mit einer fünfgeschossigen Bebaubarkeit höher sei als von einem Grundstück mit einer viergeschossigen Bebaubarkeit. Ein fünftes Vollgeschoss bedeute ein Anwachsen der Bewohnerzahl in einem Mehrfamilienhaus. Damit einhergehend vergrößere sich auch der Umfang der Inanspruchnahme von Erschließungsanlagen. Gleiches gelte, wenn ein Grundstück mit mehr als sechs Vollgeschossen bebaut werden dürfe. Hier bedeute jedes weitere Vollgeschoss ein Ansteigen der Bewohnerzahl des betreffenden Gebäudes mit der zwangsläufigen Vergrößerung des Umfangs der Inanspruchnahme von Erschließungsanlagen. Je mehr Vollgeschosse auf einem Grundstück zulässig seien, desto mehr werde die hergestellte Anlage von dem erschlossenen Grundstück aus erfahrungsgemäß in Anspruch genommen und desto wertvoller sei die durch die Herstellung der Anlage gebotene Inanspruchnahmemöglichkeit und desto größer sei der ihm vermittelte Erschließungsvorteil. Die fehlende Differenzierung zwischen dem vierten und dem fünften sowie ab dem sechsten Vollgeschoss führte nach Auffassung des OVG Sachsen in dem dort behandelten Fall zur Nichtigkeit der Satzung.

Eine nunmehr mit der Neufassung der Satzung in § 6 Abs. 4 (nF) angesichts dessen gewählte Verteilungsregelung derart, dass die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor zu vervielfachen ist, der bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss 1,0 beträgt und für jedes weitere zulässige Vollgeschoss zu einer Steigerung des Nutzungsfaktors um 0,25 führt, und die Differenzierung zwischen dem vierten und fünften Vollgeschoss als auch ab dem sechsten Vollgeschoss, wird als rechtlich unbedenklich angesehen und in der Literatur empfohlen (so auch Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 9. Auflage 2012, § 18 Rdnr. 71 f.).

Der § 6 Abs. 5 (nF) wird komplett redaktionell überarbeitet und ergänzt um die Regelung zur Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt. Die Ergänzung ist erforderlich, da eine diesbezügliche Regelung bislang nicht in der Satzung enthalten war und dies in Urteilen vom 2. November 2011 vom Verwaltungsgericht Magdeburg (u. a. 2 A 34/10 MD) beanstandet wurde.

Bei der Bestimmung der Divisoren zur Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse wird unterschieden zwischen überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbare Grundstücke

und sonstiger Nutzung. Für die überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücke wird auf die in Industriegebieten typische Geschosshöhe von 3,5 m abgestellt. Bei Grundstücken mit sonstiger Nutzung wird von einer Geschosshöhe von 2,5 m ausgegangen, die sich aus der lichten Raumhöhe von 2,3 m gemäß § 87 Abs. 2 BauO LSA plus Deckenaufbau ergibt.

Mit § 6 Abs. 6 bis 9 (nF) werden entsprechend auch die § 6 Abs. 7 bis 9 (aF) redaktionell überarbeitet.

In § 6 Abs. 6 Buchstabe a (nF) werden analog § 6 Abs. 5 (nF) die Divisoren zur Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse angewendet.

In § 6 Abs. 6 Buchstabe c (nF) werden bei den dort betroffenen Grundstücken statt zwei nur noch ein Vollgeschoss zugrundegelegt. Denn die Regelung in der Satzung (aF) führt dazu, dass unbebaubare Gewerbegrundstücke stärker belastet würden als eingeschossig bebaubare Gewerbegrundstücke. Eine Gewichtung nach alter Regelung wird daher nicht mehr aufrecht erhalten.

Mit § 6 Abs. 7 (nF) wird die „Rundungsbestimmungen“ bei Bruchzahlen einheitlich geändert. Es erfolgt statt einer Aufrundung nunmehr stets eine Abrundung auf die vorhergehende volle Zahl. Diese Änderung erfolgt, da der die ganzen Vollgeschosse übersteigende Rest bei einer Aufrundung zu einem weiteren Vollgeschoss würde, ohne dass hierfür einleuchtende Gründe ersichtlich wären. Auch die im Abgaberecht bestehende Typisierungs- und Pauschalisierungsbefugnis rechtfertigt eine Aufrundung nicht, da eine ebenso praktikable, im Ergebnis aber verteilungsgerechtere Rundungsregel darin bestünde, nicht auf- sondern abzurunden.

Der § 6 Abs. 8 Buchstabe c (aF) kann entfallen, da diese Fälle durch § 6 Abs. 8 Buchstabe a (nF) erfasst werden.

## **zu § 7**

Der Inhalt aus § 7 Abs. 1 und 2 Buchstaben a und b (aF) wird im § 7 Abs. 1 (nF) mit redaktionellen Ergänzungen neugefasst.

Der Inhalt aus § 7 Abs. 2 Buchstabe d (aF) wird im § 7 Abs. 3 (nF) neugefasst.

Die Regelung aus § 7 Abs. 2 Buchstabe e (aF) entfällt, denn die bundesrechtliche Norm § 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB gibt bereits vor, dass mehrfach erschlossene Grundstücke, bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal berücksichtigt werden.

Der § 7 Abs. 3 (aF) wird im § 7 Abs. 4 (nF) redaktionell neugefasst. Mit dieser redaktionellen Änderung wird hinsichtlich der Tragung der Mehrbelastung über dem 1 ½ fachen des Beitrages insofern klargestellt, dass diese Mehrbelastung auf die begünstigten Grundstücke umgelegt wird.

## **zu § 8**

Der § 8 Buchstabe d wird redaktionell geändert und § 8 Buchstabe l (aF) entfällt, da Bäume in § 8 Buchstabe j (nF) enthalten sind.

Die Entscheidung über eine Kostenspaltung soll im Einzelfall durch einen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr erfolgen. Eine entsprechende Regelung wird in § 8 (nF) aufgenommen.

## **zu § 9**

Der § 9 wird redaktionell überarbeitet.

In § 9 Abs. 1 Buchstabe b (nF) wird klarstellend eingefügt, dass hier die flächenmäßigen Teileinrichtungen gemäß des Bauprogramms gemeint sind.

Die Regelung aus § 9 Abs. 1 Buchstabe e (aF) entfällt, da sich die Notwendigkeit der Widmung und des Anschlusses an das weitere öffentliche Verkehrsnetz bereits aus dem Wortlaut des § 127 BauGB ergibt.

Neu eingefügt wird eine Merkmalsregelung der endgültigen Herstellung für Mischverkehrsflächen in § 9 Abs. 1 Buchstabe e (nF), da bislang eine solche Regelung in der alten Satzung nicht enthalten war.

#### **zu § 10**

Der § 10 wird redaktionell überarbeitet und zur Erhöhung der Übersichtlichkeit in zwei Absätze neugefasst.

#### **zu § 11**

Der § 11 wird redaktionell überarbeitet und zur Erhöhung der Übersichtlichkeit in zwei Absätze neugefasst.

#### **zu § 12**

Der § 12 wird redaktionell überarbeitet. Eine Nennung der Rechtsgrundlage ist nicht zwingend erforderlich.

#### **Anlagen:**

Scananlagen – DS0243/12 Anlage 1 Synopse EBS 1992 – EBS 2012  
DS0243/12 Anlage 2 Entwurf Neufassung Erschließungsbeitragssatzung