

**Beschlussvorlage**

**2009-2014/SR-048**

**Status: öffentlich**

Amt: Gemeinde Gladau

Erstellungsdatum: 19.10.2009

**Betreff:**

Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Genthin, OT Gladau

Beratungsfolge: Sitzungsdatum    Gremium	Abstimmung			
	Ja	Nein	Enthal- tung	Mitwirkungs- verbot gem. § 31 GO LSA
Ortschaftsrat Gladau Stadtrat der Stadt Genthin				

**Ergebnis der Abstimmung:**                       **beschlossen**                       **abgelehnt**

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt,  
  
die Satzung der Stadt Genthin über die Erhebung von einmaligen Straßenausbaubeiträgen im Ortsteil Gladau – Straßenausbaubeitragssatzung OT Gladau -

Sichtvermerk/Datum:  02.12.2009	Turian		Bernicke
	Amtsleiter/in		Bürgermeister

**Sachverhalt:**

Durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 17.12.2008 ist der §6c des KAG geändert worden. Dabei handelt es sich um die Billigkeitsregelung für übergroße Wohngrundstücke, die in §18 Abs. 1 der Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Gladau geregelt ist.

Nach der Neufassung des §6c Abs. 2 Satz 1 Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt (KAG LSA) ist der Anwendungsbereich der Billigkeitsregelung auf übergroße Grundstücke mit nicht mehr als fünf Wohneinheiten zu begrenzen.

Die Änderung des KAG LSA ist zum 01.01.09 in Kraft getreten.

Nach dem Grundsatz, dass sich gemeindliche Satzungen dem übergeordneten Recht angleichen müssen, ist die Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Gladau der o.g.

Gesetzesänderung anzupassen, da es auch in Gladau Grundstücke mit mehr als fünf Wohneinheiten gibt bzw. geben könnte. Eine Satzungsänderung nur in diesem Punkt ist allerdings nicht möglich, weil die Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Gladau, unter Mängeln leidet, die zur Unwirksamkeit der Satzung führen. Eine unwirksame Satzung kann aber nicht in einem Punkt geändert werden, wenn nicht alle anderen Rechtsmängel, soweit offensichtlich erkennbar, mitgehoben werden.

Der Satzungsentwurf orientiert sich an der Mustersatzung des Rechtsanwalts Halter, die auch Grundlage der Ausbaubeitragssatzung Genthin ist und den rechtlichen Vorgaben gerecht wird.

Die Bemessung der Vorteile für die Anlieger und die Allgemeinheit unterliegt der laufenden Rechtsprechung, die seit dem Bestehen der Kommunalabgabengesetze der Länder die Verteilung der Vorteile in relativ engen Grenzen geregelt und damit geltendes Recht gesetzt hat. Damit ist der Gemeinde für eigenes Ermessen ein relativ enger Rahmen gesetzt. Die vorgelegten Anteilssätze an den auszubauenden Straßentypen und deren Teileinrichtungen orientieren sich an den unteren Grenzen, so wie in der Genthiner Satzung.

Die Ermittlung der Tiefenbegrenzung bei Wohngrundstücken hat statt bisher 40 Meter eine durchschnittliche Bebauungstiefe von 30 Meter ergeben. Die Tiefenbegrenzung wird angewendet bei Grundstücken die vom Innen- in den Außenbereich ragen. Die Tiefenbegrenzung wird gemessen von der Grundstückslinie entlang der Erschließungsanlage bis zur Tiefe von 30 Meter bzw. bis zur tatsächlichen hinteren Bebauungslinie. Die darüber hinausgehende Grundstücksfläche wird nicht angerechnet. Daraus ergibt sich, dass bei Berechnung an einem Grundstück mit der Tiefenbegrenzung von 30 Meter eine größere Grundstücksfläche nicht angerechnet wird.

Bei der Ermittlung der Billigkeitsregel zum durchschnittlich großen Wohngrundstück hat sich das Durchschnittsgrundstück von 1200 m<sup>2</sup> auf 1639 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, vergrößert. Danach gelten Wohngrundstücke als übergroß, wenn deren Grundstücksfläche 30% oder mehr über der Durchschnittsgröße von 1639 m<sup>2</sup> liegt, also 2131 m<sup>2</sup> oder mehr beträgt. Die über 2131 m<sup>2</sup> hinausgehende Grundstücksfläche (Restfläche) wird zu 30 % veranlagt. Damit werden Eigentümer von überdurchschnittlich großen Wohngrundstücken mit einer größeren Fläche herangezogen.

Ein Bezug zur Gebietsänderungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Gladau und der Stadt Genthin kann hier nicht hergestellt werden, da die Gebietsänderungsvereinbarung geltende Gesetze und Rechtsprechung nicht unterlaufen/ brechen kann. Insofern ist der Stadtrat der Stadt Genthin nach §42 Gemeindeordnung Sachsen-Anhalt (GO LSA) verpflichtet, die Straßenausbaubeitragssatzung den gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben entsprechend anzupassen.

Folgende wesentlichen Satzungsängel bestehen mit der jetzigen Satzung:

§§	Inhalt der Ausbaubeitragssatzung Gladau	Änderung
5	Die festgesetzten Anliegeranteile am Ausbau der verschiedenen Straßenarten liegen weit unter den üblichen Vorteilsbemessungen. Die Anteile	In §4: Die Anliegeranteile am Ausbau der verschiedenen Straßenarten sind

	<p>stimmen nicht mit der Aussage des Abs.1 überein, nachdem gemäß der Inanspruchnahme der Einrichtung auf die Anlieger umgelegt wird. Dies führt zur Unwirksamkeit der Satzung.</p> <p>z.B. im Durchschnitt der Teileinrichtungen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Straßenart</th> <th>Satzung Gladau</th> <th>Satzung neu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anliegerstr.</td> <td>33%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>Haupterschließungsstr.</td> <td>20%</td> <td>46%</td> </tr> <tr> <td>Hauptverkehrsstr.</td> <td>16%</td> <td>34%</td> </tr> </tbody> </table>	Straßenart	Satzung Gladau	Satzung neu	Anliegerstr.	33%	60%	Haupterschließungsstr.	20%	46%	Hauptverkehrsstr.	16%	34%	<p>entsprechend der Vorteilsbemessung überarbeitet. Anpassung an den Rechtsstand durch Urteile der Verwaltungsgerichte.</p> <p>Die Straßenarten für die Anliegeranteile erhoben werden sind überarbeitet.</p> <p>Ergänzung Abs.4 entsprechend §6 Abs.5 Satz 5 KAG LSA: „Zuschüsse Dritter können, soweit der Zuschussgeber nichts anderes bestimmt hat hälftig zur Deckung des Betrages, der auf die Inanspruchnahme der Verkehrsanlage durch die Allgemeinheit oder die Gemeinde entfällt, verwendet werden“ (Berechnungsvorschrift).</p>
Straßenart	Satzung Gladau	Satzung neu												
Anliegerstr.	33%	60%												
Haupterschließungsstr.	20%	46%												
Hauptverkehrsstr.	16%	34%												
6	<p>Vorteilsbemessung in Sonderfällen</p> <p>Die Vorverteilung mit Hilfe der Frontlängen in Bezug zur Nutzungsart der Grundstücke. Regelung der Verteilung zwischen Außenbereichs- und Innenbereichsgrundstücken anhand der Frontlänge und deren Vervielfältigung entspricht nicht mehr der Rechtsprechung. In bestimmten Fällen, bei denen mehrere Außenbereichsflächen an eine Straße grenzen, führt dies auch zu nachteiligen Verschiebungen zu Ungunsten der Außenbereichsgrundstücke.</p>	<p>Die Satzung reduziert die Verteilung der Anliegervorteile auf die Beziehung zwischen Grundstücksfläche, Anrechnung der Vollgeschosse und Nutzungsfaktoren. Einfache, rechtlich abgesicherte Verteilungsregeln zur Vorteilsbemessung. Die Berechnung der Außenbereichsflächen nach Nutzungsfaktoren führt auch zu einer besseren Abbildung der Vorteilssituation im Außenbereich entsprechend der tatsächlichen Nutzungen.</p>												
7	<p>Verteilung des umlagefähigen Aufwandes</p> <p>Der Anteil der Grundstücke wird nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen und die Geschossflächen zueinander stehen.</p> <p>In Abs.2 Nr.4a gilt als Grundstücksfläche bei Grundstücken ohne B-Plan aber innerhalb der bebauten Ortslage die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn das Grundstück insgesamt Baulandqualität besitzt.</p> <p>Nach Abs. 3 können max. 2 Vollgeschosse in Ansatz gebracht werden.</p> <p>a) 1,0 bei einem Vollgeschoss b) 1,3 bei zwei Vollgeschossen</p> <p>Nach Abs.4 werden 3 Nutzungsfaktoren nach Art der Grundstücksnutzung und Vorhandensein von B-Plänen festgesetzt. Die Nutzungsfaktoren für 2 Gebietsarten sind gleich.</p> <p>Abs. 4a) Nutzungsfaktor 0,5 b) Nutzungsfaktor 1,5 c) Nutzungsfaktor 1,5</p> <p>Tiefenbegrenzung: Für die Berechnung der Grundstücksfläche bei Grundstücken die im Innen- als auch im Außenbereich liegen ist eine Tiefenbegrenzung von 40 m festgesetzt.</p>	<p>Die Grundstücksfläche wird mit den ermittelten Nutzungsfaktoren in Beziehung gesetzt.</p> <p>Es erscheint nicht möglich ohne eine Bauvoranfrage die Baulandqualität rechtsicher festzustellen. Die Regelung steht im Widerspruch dazu, dass im Beitragsrecht von der fiktiven oder wahrscheinlichen Nutzbarkeit als Bauland ausgegangen wird. Es zählt einzig die Aussage, dass das Grundstück innerhalb der bebauten Ortslage liegt und nach §34 BauGB beurteilt wird.</p> <p>Nach der Satzung wird für das 1. Vollgeschoss der Nutzungsfaktor 1 und für jedes weitere Vollgeschoss um 0,25 erhöht. Damit werden alle möglichen Vollgeschosse mit einem Faktor erfasst.</p> <p>Keine Differenzierung der Nutzungsfaktoren ist im Sinne der Beitrags- und Vorteilsgerechtigkeit nicht haltbar. Eine Differenzierung ist zwingend erforderlich.</p> <p>Nutzungsfaktor 0,5 Nutzungsfaktor 1,5 Nutzungsfaktor 2,0</p> <p>Die Überprüfung der Tiefenbegrenzung anhand der Bautiefen der Wohngrundstücke ergab eine Tiefenbegrenzung von 30 m.</p>												
8	Verteilungsregeln für Außenbereichsgrundstücke	Die komplizierte und aufwendige												

	<p>Die Verteilung erfolgt mit Hilfe von Vervielfältigungsmesszahlen im Zusammenhang mit der Vorverteilung nach §6. Das Schema läuft wie folgt ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vorverteilung anhand der Frontlängen nach §6</li> <li>2. Vervielfältigung der Grundstücksflächen mit der jeweiligen Vervielfältigungsmesszahl</li> <li>3. Ermittlung der prozentualen Anteile der Grundstücke an der vervielfältigten Gesamtfläche</li> <li>4. Aufteilung der nach 1. vorverteilten Aufwendungen nach den ermittelten %-Sätzen der einzelnen Grundstücke</li> <li>5. Teilung bebauter Flächen durch Grundflächenzahl 0,2 x Vervielfältigungsmesszahl als Sonderfall.</li> </ol>	<p>Berechnungsmethode dürfte schon auf Grund der Vorverteilung nach Frontlängen rechtlich angreifbar sein.</p> <p>Die Berechnung mit Nutzungsfaktoren nach der vorliegenden Satzung führt zu einer besseren Übersichtlichkeit und Vereinfachung. Auch in Bezug auf die Durchschaubarkeit der Berechnung für die Betroffenen (Wahrheit, Klarheit).</p> <p>Die Berechnung über Nutzungsfaktoren führt zu einer vorteilsgerechten Berechnung für Außenbereichsgrundstücke entsprechend ihrer Nutzbarkeit.</p>
--	---	--

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anwendung des geltenden Rechts und die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu einer Erhöhung der Anliegeranteile an beitragspflichtigen Baumaßnahmen führen werden.

Die Satzungsmängel sind den rechtlichen Vorgaben anzupassen und im vorliegenden Satzungsentwurf berücksichtigt.

Rechtsgrundlage: Gemeindeordnung LSA  
Kommunalabgabengesetz LSA

Anlagen: Satzungsentwurf  
Anlage 1: Klassifizierung der Straßen

<b>Finanzielle Auswirkungen Vorlage Nr.: 2009-2014/SR-048</b>		
Projektverantwortlicher/Ansprechpartner		
<b>1. Ausgaben</b>		
Haushaltsstelle:	Höhe der Ausgabe pro Jahr	
a) Planmäßige Ausgabe	lfd. Jahr	
	2010	
	2011 usw.	
b) über-/außerplanmäßige Ausgabe		
Deckung aus:   Ausgabeesparung bei Mehreinnahmen bei		
<b>2. Auswirkungen auf:</b>		
a) Personalkosten		
b) Sachkosten		
c) zu erwartende Einnahmen		
<b>3. Auswirkungen auf Stellenplan:</b>		
Anzahl Stellenerweiterung		Anzahl Stellenreduzierung
<b>4. Beteiligung der Kommunalaufsicht</b>		
Anzeigepflichtig <input type="checkbox"/>		Genehmigungspflichtig <input type="checkbox"/>
<b>5. Bemerkungen der Kämmerei</b>		
<b>6. Mitzeichnungen</b>		
Sachbearbeiter: Knobel/Maiwald Datum           25.11.09	Kämmerei Datum           .....	