

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0270/2020/BV**

Datum:  
18.08.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechtsamt

Betreff:

**Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz  
Baden-Württemberg;  
hier: Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 12. Oktober 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	24.09.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	08.10.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat, der als Anlage 01 beigefügten Satzung der Stadt Heidelberg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (EBS) zuzustimmen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• keine	
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• keine	
<b>Folgekosten:</b>	
• siehe Begründung Nr. 3	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Heidelberg hat bislang gesetzliche Änderungen noch nicht berücksichtigt. Um anstehende Abrechnungen durchführen zu können, ist eine Anpassung erforderlich. Hierbei soll auch eine Anpassung an die Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg erfolgen. Dies hat zur Folge, dass sogenannte „Kann“-Beiträge entfallen.

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2020**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 11 Nein 00 Enthaltung 01*

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.09.2020**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2020**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## Begründung:

### 1. Anpassung der Erschließungsbeitragssatzung an die aktuelle Gesetzeslage.

Das Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) vom 17.03.2005 wurde durch Artikel 10 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04.05.2009 geändert. Neben einer Klarstellung zum Gemeindeanteil (verpflichtend 5 %) ist eine Erweiterung des Katalogs der beitragsfähigen Erschließungskosten aufgrund einer Änderung des § 35 KAG BW enthalten (Ergänzung eines Anschlusses der Straßen, Wege und Plätze an bestehende öffentliche Straßen, Wege oder Plätze durch Einmündungen oder Kreuzungen). Des Weiteren wurde durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 die Gebietsart „urbane Gebiete“ in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen.

Die oben genannten Änderungen sind bisher nicht in die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Heidelberg eingeflossen. Damit eine sachliche Beitragsschuld entstehen kann, sind diese Änderungen in der Erschließungsbeitragssatzung zwingend erforderlich. Hierbei soll auch eine Anpassung an die Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg erfolgen.

### 2. Anpassung an die Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg

Der Gemeindetag Baden-Württemberg erstellt als Hilfestellung für die Gemeinden Mustersatzungen und passt diese regelmäßig an die aktuelle Rechtsprechung der Gerichte an. Die Verwendung dieser Mustersatzungen wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und der Rechtssicherheit sowohl vom Gemeindetag, als auch von Fachanwälten empfohlen. Folgende Bereiche sind betroffen:

#### 1.1 Berechnungsart

Bisher wurde der Beitrag anhand der Grundstücks- und Geschossfläche berechnet. Empfohlen wird der **Maßstab des Nutzungsfaktors**. Die Berechnung mit dem **Maßstab des Nutzungsfaktors** ist transparenter, verringert die Fehleranfälligkeit und ist verständlicher für die Bürger. Der Nutzungsfaktor dient in Heidelberg seit Dezember 2019 auch bei den Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträgen als Berechnungsgrundlage (Vergleiche Drucksache 0399/2019/BV und 0400/2019/BV).

#### 1.2 Begrenzung auf Pflichtbeiträge

Das Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) verpflichtet die Gemeinden für innerörtliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze Erschließungsbeiträge zu erheben. Zusätzlich ermöglicht das KAG BW für selbständige Kinderspielplätze, selbständige öffentliche Grünanlagen, selbständige öffentliche Parkflächen, Sammelstraßen, Sammelwege sowie Lärmschutzanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben („Kann“-Beiträge). Die Entscheidung, ob grundsätzlich auch diese „Kann“-Beiträge erhoben werden, liegt im Ermessen der Gemeinde und ist in der Erschließungsbeitragssatzung zu regeln. Der Gemeindetag Baden-Württemberg empfiehlt, von den „Kann“-Beiträgen abzusehen.

Der Verwaltungsaufwand für die Abrechnung von „Kann“-Beiträgen ist, unabhängig von der Höhe der umzulegenden Kosten, sehr hoch und die Abrechnung ist nur schwer rechtssicher durchzuführen. Zudem stehen der Beitragserhebung häufig nicht lösbare praktische Probleme entgegen. Ob ein Beitrag erhoben wird steht jedoch nicht im Ermessen der Verwaltung, wenn die Erhebung der „Kann-Beiträge in der Satzung vorgeschrieben ist.

Bei jeder Erschließungsanlage ist eine Zuordnungssatzung zu erlassen und der Kreis der erschlossenen Grundstücke, gegebenenfalls durch ein entsprechendes Gutachten, zu ermitteln. Es sind Überlegungen anzustellen, welche Grundstücke über den Vorteil der jeweiligen Erschließungsanlage verfügen. Die Abgrenzung führt insbesondere bei Grünflächen, Spielplätzen, Parkflächen und Sammelwegen zu erheblichen Schwierigkeiten, ist teilweise nahezu unmöglich und dadurch streitanfällig. Ebenso ist kaum bestimmbar, wie hoch der Vorteil der beitragspflichtigen Anlieger gegenüber der Allgemeinheit (Anteil der Stadt) zu bewerten ist. Für jedes einzelne, als durch die Maßnahme erschlossen festgestellte Grundstück, ist eine Berechnung der Größe und individuellen Nutzbarkeit erforderlich. Für jedes einzelne Grundstück beziehungsweise Teileigentum (zum Beispiel in einer Wohnungseigentümergeinschaft) ist eine Anhörung durchzuführen und ein Bescheid zu erlassen.

Eine aus Sicht der Beitragspflichtigen kritische Frage ist regelmäßig das Erschlossensein. Zum Beispiel ist häufig nicht verständlich, warum nur die Anlieger innerhalb eines entsprechenden Radius zu den Kosten eines Spielplatzes oder einer Grünfläche herangezogen werden sollen, wenn auch Besucher aus der gesamten Region die Anlage nutzen. Die Entstehung des Beitrags ist unabhängig davon, wie lange die als erschlossen festgestellten Grundstücke bereits bebaut sind. Der Beitrag entsteht in dem Zeitpunkt, in welchem die (neue) Erschließungsanlage fertiggestellt und abrechenbar ist. Die Belastung der Eigentümer hängt von den Kosten für die Erschließungsmaßnahme und dem Kreis der erschlossenen Grundstücke, sowie deren Nutzbarkeit und Anzahl der Eigentümer ab.

Die Erfahrungen anderer Kommunen zeigen, dass insbesondere bei den „Kann“-Beiträgen eine hohe Bereitschaft besteht Widerspruch zu erheben und Klage einzureichen. Soweit ein Gericht die vorgenommene Zuordnung nicht akzeptiert, wird die Beitragsfestsetzung aufgehoben. Ob der Vorgang wiederholt werden kann, hängt davon ab, wie lange die Herstellung der Erschließungsanlage zurückliegt.

Im Hinblick auf den enormen Verwaltungsaufwand, die Kosten für zahlreiche notwendige Gutachten und letztendlich auch auf die hohe Wahrscheinlichkeit gerichtlicher Auseinandersetzungen, erscheint es angebracht der Empfehlung des Gemeindetags Baden-Württemberg zu folgen.

Durch eine Beschränkung auf die Pflichtbeitragserhebung für Straßen, Wege und Plätze ergibt sich zudem eine Entlastung für die Kosten des Wohnens, aber auch für Gewerbebetriebe. Teilweise führen die Beiträge kumuliert zu erheblichen Erschließungskosten.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Die Einarbeitung der gesetzlichen Änderungen ermöglicht die zukünftige Erhebung von Erschließungsbeiträgen für innerörtliche Anbaustrassen, Wohnwege und Plätze.

Die Auswirkungen des Verzichts auf „Kann“-Beiträge hängt von den zukünftigen Maßnahmen ab. Wie hoch sind die tatsächlich entstanden Kosten der Erschließungsanlage, wie komplex ist die Zuordnung des erschlossenen Kreises, wie viele Einheiten sind davon betroffen, wird gegen die Festsetzung geklagt, hält die Begründung der Zuordnung vor Gericht?

Häufig wird eine wirtschaftliche Abrechnung nicht realisierbar sein. Mit dem aktuellen Personalstand sind die gegebenenfalls anstehenden Abrechnungsfälle nicht zu bewerkstelligen.

Für den anstehenden Fall des Baugebiets Im Bieth wird im Falle einer Zustimmung konkret die Abrechnung der Sammelstraße und der Lärmschutzanlage entfallen, die Eigentümer der Wohn- und Gewerbegrundstücke würden hier eine deutliche Entlastung erfahren. Betroffen sind weiter beispielsweise Spielplätze in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen, deren Abrechnung teilweise auch andere Stadtteilbereiche betreffen würde.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
QU 1	+	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Die Änderung der Satzung über den Erschließungsbeitrag sichert der Stadt die Refinanzierung von erstmalig endgültig hergestellten Erschließungsanlagen. <b>Ziel/e:</b>
AB 6	+	<b>Ziel/e:</b> Produktionsstätten erhalten <b>Begründung:</b> Durch die Beschränkung auf die Pflichtbeitragserhebung für Straßen, Wege und Plätze wird die Belastung des Eigentümers eines als von einer weiteren Erschließungsanlage (Park, Spielplatz, Sammelstraße/-weg, Parkplatz) erschlossen geltenden Grundstücks reduziert und kann dazu beitragen Arbeitsstätten zu erhalten. <b>Ziel/e:</b>
WO 2	+	<b>Ziel/e:</b> Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen <b>Begründung:</b> Durch die Beschränkung auf die Pflichtbeitragserhebung für Straßen, Wege und Plätze wird die Belastung des Eigentümers eines als von einer weiteren Erschließungsanlage (Park, Spielplatz, Sammelstraße/-weg, Parkplatz) erschlossen geltenden Grundstücks reduziert und trägt dazu bei, Wohnraum preiswerter zu gestalten.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Der Verzicht auf die freiwillige Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Erschließungsanlagen: Lärmschutz, Park, Spielplatz, Sammelstraßen/-wege und Parkplatz stellt eine Mindereinnahme dar, dem jedoch auch ein Verzicht auf einen hohen, in vielen Fällen unwirtschaftlichen Verwaltungsaufwand gegenübersteht. Gleichzeitig führt der Verzicht zu einer deutlichen Entlastung der Eigentümer erschlossener Grundstücke. Insbesondere Klein- und mittelständische Gewerbebetriebe, aber auch die gesamte Sparte „Wohnen“ wird entlastet.

gezeichnet  
in Vertretung  
Hans-Jürgen Heiß

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Satzung der Stadt Heidelberg über den Erschließungsbeitrag
02	Synopse