

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2025-141

Datum: 17.06.2025

Beschlussvorlage

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)
hier: Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	17.07.2025	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	31.07.2025	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der als Anlage beigefügte Entwurf einer Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) wird als Satzung beschlossen.

Klimarelevanz:

Keine

Sachverhalt / Begründung:

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Stadt Eberbach ist nach Artikel 73 Abs. 2 Landesverfassung ermächtigt, eigene Abgaben nach Maßgabe der Gesetze zu erheben. Neben bundesrechtlichen Regelungen kommt auf Landesebene vor allem dem Kommunalabgabengesetz als Ermächtigungsgrundlage für die Erschließung eigener kommunaler Einnahmequellen besondere Bedeutung zu.

Von der am 15.11.1994 in Kraft getretenen Grundgesetzänderung und der damit verbundenen neuen Gesetzgebungskompetenz hat der Landesgesetzgeber im Jahr 2005 Gebrauch gemacht. Mit Gesetz vom 17.03.2005 wurde das Erschließungsbeitragsrecht zum 01.10.2005 ins Landesrecht übernommen und damit ins neue Kommunalabgabengesetz (KAG) eingegliedert.

2. Erschließungsbeitragssatzung

Alle Städte und Gemeinden mussten in der Folge neue Erschließungsbeitragssatzungen beschließen, damit anschließend überhaupt Erschließungsbeiträge entstehen konnten.

Die Satzung vom 15.12.2005 basiert im Wesentlichen auf dem vom Gemeindetag Baden-Württemberg herausgegebenen Satzungsmuster.

Gemäß Gemeinderatsdrucksache Nr. 87/2005 vom 21.11.2005 und 2009-274 vom 22.10.2009 hat der Gemeinderat den Erlass einer neuen Erschließungsbeitragssatzung beschlossen. Die Verwaltung hatte damals angekündigt, die aktuelle Rechtsprechung zu beobachten und bei Bedarf dem Gemeinderat neue Regelungen als Änderungssatzung zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Satzungsänderung

Die Stadt Eberbach muss die vorliegende Erschließungsbeitragssatzung nun der neuen Rechtslage anpassen.

Die Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung erfolgte durch weitgehende Übernahme der aktuellen Mustersatzung des Gemeindetages Baden-Württemberg.

Ergänzungen dieser Mustersatzung wurden insbesondere vor dem Hintergrund der Einführung der Baugebietskategorien „Urbane Gebiete“ (MU) und „Dörfliche Wohngebiete“ (MDW) in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen.

Es kommt zu folgenden wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen:

§ 6 Abs. 2

Die in der früheren Satzungsregelung enthaltene Tiefenbegrenzungsregelung wurde gestrichen. In der Praxis kann diese Regelung zu Problemen bei der Beitragsermittlung führen. Ohne allgemeine Tiefenbegrenzungsregelung muss für jedes Grundstück die beitragsrechtlich maßgebliche Tiefe jeweils individuell ermittelt werden. Da eine solche Tiefenbegrenzung in der Regel nur auf wenige Grundstücke zutrifft, ist der Aufwand gegenüber einer allgemeinen Tiefenbegrenzung nur geringfügig höher, bei einem erheblichen Gewinn für die Rechtssicherheit der Bescheide.

Die Mustersatzung des Gemeindetages führt die Tiefenbegrenzungsregelung daher auch nur noch als Alternative zur Leitfassung der Satzung.

§ 10 Abs. 1

Aufnahme der „Urbanen Gebiete (MU)“ und „Dörflichen Wohngebiete (MDW)“.

§ 10 Abs. 2

Aufnahme der „Urbanen Gebiete (MU)“ und „Dörflichen Wohngebiete (MDW)“.

§ 10 EBS (allgemein)

Die frühere Satzung enthielt keine Regelung für den Fall, dass in einem Bebauungsplan nur die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt ist. Durch Übernahme von § 10 der Mustersatzung wird diese Lücke geschlossen.

§ 13

Ergänzung (1) Satz 1 „...Gewerbe- oder Industriegebiet **sowie einem Sondergebiet mit den Nutzungsarten „Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse, Hafengebiet** liegen ...“

Die oben fett und kursiv markierte Regelung wurde aus der Mustersatzung übernommen und dient dazu, die entsprechenden Grundstücke auch mit einem Artzuschlag belegen zu

können. Das führt zu einer Entlastung der nur zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke im selben Abrechnungsgebiet.

Die Höhe des Artzuschlags von 0,5 wurde aus der früheren Satzung übernommen.

§ 20

Übernahme aus der früheren Fassung der Satzung. Die genannten Erschließungsanlagen sind nicht beitragspflichtig, das heißt Straßenbaumaßnahmen an solchen Anlagen sind allein durch die Stadt zu finanzieren. Die Beitragserhebung für die genannten Anlagen ist rechtlich stark mit Unsicherheiten verbunden, weil der Kreis der Beitragspflichtigen – also derjenigen, die einen Vorteil von der Anlage haben – nur sehr schwer zu bestimmen ist.

Damit ist ein Satzungsbeschluss nach § 34 Kommunalabgabengesetz zu fassen, mit dem der sich aus Gesetzesänderungen und Rechtsprechung ergebende Änderungsbedarf in die Erschließungsbeitragssatzung übernommen und diese damit aktualisiert wird.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, den beigelegten Entwurf als Satzung zu beschließen. Die Rechtsprechung ist weiterhin von der Verwaltung zu beobachten, notwendige Änderungen sind dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Entwurf der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)
2025-05-19 EBS Stand 19.05.2025 kommentiert