



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
V	2023/113	03.06.2023

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	07.12.2023	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	14.12.2023	Entscheidung	öffentlich

Erschließungsbeitragssatzung

Beschlussvorschlag:

Die der Vorlage als Anlage 1 beigefügte 1. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung wird beschlossen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja nein

Sachdarstellung:

In verschiedenen Kommunen wurden in den letzten 20 Jahren Mischgebiete festgesetzt, also Gebiete, in denen eine gewerbliche Nutzung zulässig ist und in denen gewohnt werden kann. Auch die Gemeinde Ostbevern gehört dazu. Mischgebiete sind in der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Ostbevern allerdings nicht er-

wähnt.

Dies führt bei der Abrechnung der Erschließung von Baugebieten zu folgender Fragestellung: Sollten zu erschließende Mischgebietsgrundstücke beim Zuschlag für die Art der Nutzung in § 5 (7) a) wie Gewerbegrundstücke behandelt werden oder greift § 5 (7) c), der bei der Festsetzung des Nutzungszuschlages auf die tatsächliche Nutzung des Grundstückes abstellt? Der erstere Fall hätte zur Folge, dass für alle Mischgebietsgrundstücke ein Nutzungszuschlag zu entrichten ist. Im zweiten Fall ist nicht die genehmigte Nutzung maßgeblich, sondern es ist auf die tatsächliche Nutzung nach Geschossflächen und die der Flächen ohne Bebauung und zusätzlich zur Bebauung abzustellen. Diese Information muss in Zusammenarbeit mit den Beitragspflichtigen korrekt ermittelt werden und ist arbeitsaufwändig, fehleranfällig, konfliktträchtig und auch nur eine Momentaufnahme, denn auch Grundstücke im Mischgebiet, die derzeit nur oder vorwiegend Wohnzwecken dienen, können einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Abrechnung nach § 5 (7) c) der Erschließungsbeitragsatzung ist kompliziert und kann zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen (Vgl. BVerwG, Urteil vom 09.12.2015 - Aktenzeichen 9 C 28.14, u.a. zur Festsetzung eines Artzuschlags für tatsächlich gewerblich genutzte Grundstücke in Wohn- und in Mischgebieten). Aktuell sind Mischgebiets-Grundstücke nach § 5 (7) c) abzurechnen, weil Grundstücke mit reiner Wohnnutzung von anderen Nutzungen differenziert werden müssen.

Bei der Ausweisung des Mischgebietes spielt die Ermöglichung von nicht störendem Gewerbe in der Nähe einer Wohnbebauung eine zentrale Rolle. Die Grundstücke im Mischgebiet werden zu einem vergünstigten Preis abgegeben. Der vergünstigte Erwerb gemeindlicher Grundstücke, die dann einer ausschließlichen Wohnnutzung zugeführt wurden, trifft nicht die Intention der örtlichen Politik, das Gewerbe zu stärken, zumal nach Baunutzungsverordnung mit der maximalen Grundflächenzahl von 0,6 ein höherer Versiegelungsgrad als in Wohngebieten (0,4) zulässig ist. Ein Investor hat also in einem Mischgebiet die Möglichkeit, ein Grundstück vergünstigt zu erwerben, dieses einer ausschließlichen Wohnnutzung zuzuführen und dabei sogar intensiver zu nutzen, als dies in reinen Wohngebieten zulässig ist. Aus diesem Grunde sollten alle Grundstücke im Mischgebiet, für die eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 zulässig ist, einen Artzuschlag für die Nutzung entrichten. Dies erfordert eine Abrechnungsmöglichkeit nach § 5 (7) a) der Erschließungsbeitragsatzung.

Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, Mischgebiete in die Satzung explizite aufzunehmen.

§ 5 (7) lautet bisher:

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,3 erhöht

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten

§ 5 (7) soll lauten:

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,3 erhöht

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, Sondergebieten sowie Mischgebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,6

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Dr. Michael König
Fachbereichsleitung

Anlage

Vorlage 2023/113, Anlage 01 - 1. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung