

# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2020-028**

öffentlich

### Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Finsterwalde (Erschließungsbeitragssatzung)

Einreicher: Bürgermeister	20.01.2020
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Artl

#### Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
11.02.2020	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
13.02.2020	Hauptausschuss				
26.02.2020	Stadtverordnetenversammlung				

#### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschließt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Finsterwalde (Erschließungsbeitragssatzung) gemäß Anlage.

#### Sachverhalt

Im Rahmen eines aktuellen Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht Cottbus das Erschließungsbeitragsrecht betreffend wurde festgestellt, dass die Stadt Finsterwalde nicht über eine wirksame Erschließungsbeitragssatzung (EBS) verfügt. Das Verwaltungsgericht Cottbus hat ausgeurteilt (Urteil vom 05.12.2019, Az. 2 K 847/15), dass die Regelung des § 5 Abschnitt C Nr. 1 unwirksam ist und zur Nichtigkeit der gesamten Satzung führt.

Im § 5 EBS wird die Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes geregelt. Dazu wird im Abschnitt C die Erhöhung der Nutzungsfaktoren für die Art der Nutzung (Wohnnutzung oder gewerbliche bzw. der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise) definiert.

Die Art der Nutzung unterscheidet den grundstücksbezogenen Artzuschlag (Nr. 1), der auf die tatsächliche Nutzung der Einzelgrundstücke abstellt und den gebietsbezogenen Artzuschlag (Nr. 2), der sich auf alle Grundstücke in Gewerbe-, Industrie-, Kern- und Sondergebieten bezieht.

Durch das Verwaltungsgericht Cottbus wurde im Urteil ausgeführt, dass „§ 5 C Nr. 1 EBS, in dem geregelt ist, dass, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4, 4a Baunutzungsverordnung - BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird, ein Zuschlag von 0,3 zu erheben ist, gegen § 131 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Vorteilsprinzip) verstößt und damit unwirksam ist. Denn nach dieser Satzungsregelung führt nicht erst eine gewerbliche Grundstücknutzung, die z. B. überwiegt oder mehr als ein Drittel ausmacht, zu einer Erhöhung des Nutzungsfaktors, sondern schon jede auch ganz geringfügige

gewerbliche Nutzung eines Grundstücks in den oben näher beschriebenen Gebieten löst die Erhöhung des Nutzungsfaktors für das gesamte Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne aus.“

In der neu zu beschließenden Erschließungsbeitragsatzung wird deshalb die Regelung des § 5 C Nr.1 korrigiert.

Die neue Formulierung des § 5 C Nr. 1 EBS lautet wie folgt:

Der sich aus Abschnitt B ergebende Nutzungsfaktor wird erhöht um

„0,3 - wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4, 4a Baunutzungsverordnung - BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes **mit mehr als einem Drittel der vorhandenen Geschossfläche** gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird. **Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.**“

Mit dieser Regelung werden die Grundstücke nunmehr erst mit einem Artzuschlag belastet, wenn mehr als ein Drittel der vorhandenen Geschossfläche tatsächlich gewerblich bzw. in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise genutzt werden. Nach der bisherigen Regelung war für die Erhebung des Artzuschlags auch eine geringere Fläche der gewerblichen Nutzung ausreichend.

Die Geschossfläche wird im Sinne § 20 Baunutzungsverordnung nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt.

Weitere Änderungen in der Erschließungsbeitragsatzung erfolgen nicht.

Da im Erschließungsbeitragsrecht die sachliche Beitragspflicht erst mit einer wirksamen Erschließungsbeitragsatzung eintritt, ist ein rückwirkendes Inkrafttreten der Erschließungsbeitragsatzung nicht notwendig. Insofern erfolgt eine Neufassung der Satzung inkl. der o.g. Änderung.

## **Anlagen**

Erschließungsbeitragsatzung