

## Vorlage Nr. 256/16

Betreff: **Satzung der Stadt Rheine über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Bauausschuss</b>			<b>15.09.2016</b>			<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter</b>	
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>	
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>				
<b>Rat der Stadt Rheine</b>			<b>27.09.2016</b>			<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Herr Brauer Frau Karasch</b>	
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>	
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>				

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 3	Rheine - der starke Wirtschaftsstandort in einer starken Region
Produkt 5301	Öffentliche Verkehrsflächen
Produkt 5302	Bauverwaltung

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

## **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Satzung zu beschließen:

### **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Rheine (Erschließungsbeitragsatzung) vom\_\_\_\_\_.**

Der Rat der Stadt Rheine hat aufgrund der §§ 7 Abs.1 und 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) in Verbindung mit § 132 und § 133 Absatz 3 Satz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2015 (BGBl. I S. 1722), am 27. September 2016 folgende Erschließungsbeitragsatzung beschlossen:

#### **§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und dieser Satzung.

#### **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in  
bis zu einer Breite von
  - a) Wohngebieten, Dorf-, Misch-, Ferienhaus- und Campingplatzgebieten 24,0 m  
bei einseitiger Bebaubarkeit 18,0 m
  - b) Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen  
Sondergebieten 30,0 m
  - c) Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebieten 7,0 m
  - d) Kleinsiedlungsgebieten 10,0 m  
bei einseitiger Bebaubarkeit 8,5 m
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 6 m,
3. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m,
4. Parkflächen und Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
  - a) soweit sie Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbstständige Parkflächen und Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von jeweils 5 m,

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen und Grünanlagen), jeweils bis zu 15 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen
- 5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) bis zu dem in einer ergänzenden Satzung gemäß § 12 zu regelnden Umfang.

(2) Werden durch eine Erschließungsanlage im Sinne von Absatz 1 Nummer 1 unterschiedliche Baugebiete erschlossen, gilt die größte Breite. Endet sie als Sackgasse, vergrößern sich für den Bereich der Wendeanlage die in Absatz 1 genannten Breiten um 50 vom Hundert, mindestens aber um 10 m. Entsprechendes gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Anlagen.

(3) Die in Absatz 1 Nummern 1 und 3 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht aber unselbstständige Parkflächen und Grünanlagen; die in Absatz 1 Nummer 2 genannte Breite umfasst nicht unselbstständige Grünanlagen. Die Breiten sind Durchschnittsbreiten und umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

### **§ 3**

#### **Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
  - a) den Erwerb der Grundflächen für Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung der Grundflächen für Erschließungsanlagen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung der
    - aa) Rinnen und Randsteine,
    - bb) Gehwege,
    - cc) Radwege,
    - dd) kombinierten Geh- und Radwege,
    - ee) Mischflächen (§ 10 Satz 2),
    - ff) Seiten-, Trenn-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
    - gg) Beleuchtungseinrichtungen,
    - hh) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
    - ii) Böschungen, Schutz- und Stützmauern
  - e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - g) die Herstellung der Parkflächen,
  - h) die Herstellung der Grünanlagen
  - i) die Herstellung der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
  - j) die Fremdfinanzierung,
  - k) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
  - l) die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung.
- (2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch
  - a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, im Fall einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im

- Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Absatz 1 Satz 1 BauGB auch den Wert nach § 68 Absatz 1 Nummer 4 BauGB,
- b) die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Land- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen,
  - c) den Wert der Sachleistungen der Stadt sowie der vom Personal der Stadt erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die Freilegung und technische Herstellung der Erschließungsanlage.

#### **§ 4**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2 und § 3) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend davon den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

#### **§ 5**

#### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 vom Hundert.

#### **§ 6**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder werden die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen gemeinsam abgerechnet, so bilden die von diesem Abschnitt oder diesen Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet. In Fällen der Eigentümeridentität von Anlieger- und Hinterliegergrundstück zählen gefangene Hinterliegergrundstücke in der Regel zu den erschlossenen Grundstücken, nicht gefangene Hinterliegergrundstücke dagegen in der Regel nicht; gefangen ist ein Hinterliegergrundstück, wenn es ausschließlich über das Anliegergrundstück eine Verbindung zum städtischen Verkehrsnetz hat.

#### **§ 7**

#### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) verteilt. Die Verteilung des Aufwands auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.

(2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich die gesamte Fläche des Buchgrundstücks. Abweichend davon gilt als Grundstücksfläche

1. bei Grundstücken, die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35

- BauGB) liegen, die Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder der Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB,
2. bei Grundstücken, die nicht unter Absatz 3 fallen, für die weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 30 m dazu verläuft,
  3. bei Grundstücken, die über die sich nach Nummer 1 und Nummer 2 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.
- (3) Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nummern 2 und 3 BauGB nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. als Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) so genutzt werden, gilt als Grundstücksfläche die gesamte Fläche des Buchgrundstücks.

## **§ 8 Nutzungsfaktoren**

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach § 2 Abs. 5 BauO NRW Vollgeschosse sind. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 2,80 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt jeweils bezogen auf die in § 7 Absatz 2 bestimmten Flächen
1. bei Grundstücken, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummern 2 und 3 BauGB liegen,
    - a) die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
    - b) für die statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,80 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
    - c) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
    - d) auf denen nur Garagen, Stellplätze, Parkhäuser oder Tiefgaragenanlagen errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
    - e) für die gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
    - f) für die industrielle Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
    - g) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend

- festgesetzte oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchst. a bis c;
2. bei Grundstücken, auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nummer 1 Buchst. a bzw. Buchst. d bis g oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nummer 1 Buchst. b bzw. Buchst. c überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nummer 1 Buchst. b bzw. Buchst. c;
  3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB keine Festsetzungen der in Nummer 1 bezeichneten Art enthält, die aber ganz oder teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Abs. 1 BauGB) liegen, wenn sie
    - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
    - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

(4) Der sich aus Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit

1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiets (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebiets (§ 5 BauNVO), Mischgebiets (§ 6 BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 10 BauNVO oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebiets zu mehr als einem Drittel gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgelände, Praxen für freie Berufe, Kindertagesstätten) genutzt wird. Ob ein Grundstück in dieser Weise genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die Nutzungen der tatsächlichen Geschossflächen zueinander stehen; hat die gewerbliche Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und bezieht sie sich überwiegend auf die Grundstücksfläche (z.B. Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u.a.), ist anstelle der Geschossflächen von den Grundstücksflächen auszugehen;
2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiets (§ 7 BauNVO), Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO), Industriegebiets (§ 9 BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 11 BauNVO liegt.

Bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands für selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) findet eine Erhöhung nach Satz 1 nicht statt. Im Fall von Satz 1 Nummer 2 ist der Nutzungsfaktor stattdessen um 50 vom Hundert zu ermäßigen.

(5) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs so genutzt werden (§ 7 Abs. 3), beträgt der Nutzungsfaktor 0,5.

## **§ 9**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Grundstücke, die durch mehrere, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasste beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Absatz 2 Nummer 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder dieser Anlagen beitragspflichtig.

(2) Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebieten nur für Wohnzwecke genutzt, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 60 % in Ansatz gebracht.

(3) Die vorstehende Ermäßigungsregelung gilt nicht, wenn für das Grundstück § 8 Absatz 4 Satz 1 anzuwenden ist.

(4) Werden Grundstücke durch öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) bei der Abrechnung jeder dieser Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

## **§ 10 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen,
4. die Radwege (zusammen oder einzeln),
5. die Gehwege (zusammen oder einzeln),
6. die kombinierten Geh- und Radwege (zusammen oder einzeln),
7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Mischflächen,
10. die Entwässerungseinrichtungen,
11. die Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Mischflächen im Sinne von Nummer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nummern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 11 Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen**

(1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und die Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
- b) sie über Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile dieser Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege sowie kombinierte Rad- und Gehwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen

aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

- c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchst. a hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchst. c gestaltet sind. Fahrbahnen und Parkflächen sind gegenüber Gehwegen, Radwegen sowie kombinierten Geh- und Radwegen durch Randsteine, Plasterzeilen oder ähnliche bautechnische Einrichtungen abzugrenzen.

(3) Endgültig hergestellt sind

- a) Entwässerungseinrichtungen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen
- b) Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Erschließungsanlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern

betriebsfertig angelegt sind.

(4) Selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 12 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) werden Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung und die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 13 Entstehen der sachlichen Beitragspflichten**

(1) Die sachlichen Beitragspflichten entstehen mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, im Falle der Abschnittsbildung mit der endgültigen Herstellung des Abschnitts und des Abschnittsbildungsbeschlusses, im Falle der Erschließungseinheit mit der endgültigen Herstellung aller die Einheit bildenden Erschließungsanlagen und des rechtzeitigen Zusammenfassungsbeschlusses.

(2) In den Fällen der Kostenspaltung entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbeitrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.

(3) Im Fall des § 128 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit der Übernahme durch die Stadt.

## **§ 14 Vorausleistungen**

Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erhoben werden.

## **§ 15 Beitragspflichtiger**

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht be-

lastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall von Absatz 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall von Absatz 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

### **§ 16 Beitragsbescheid und Fälligkeit**

(1) Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.

(2) Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig.

### **§ 17 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

(1) In Fällen, in denen die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, anhand der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch die Zahlung des Ablösebetrags wird die Beitragspflicht abgegolten.

(3) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist durch schriftlichen Bescheid der Erschließungsbeitrag unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

### **§ 18 Entscheidung durch den Bürgermeister**

Die Entscheidung über eine Abrechnung im Wege einer Abschnittsbildung und einer Kostenspaltung sowie eine Erhebung von Vorausleistungen und den Abschluss von Ablösungsverträgen wird mit Blick auf eine einzelne Erschließungsanlage auf den Bürgermeister übertragen.

### **§ 19 Übergangsregelung**

Für Ausbaumaßnahmen, für die bis zum Erlass dieser Satzung Vorausleistungsbescheide erteilt wurden, gelten die Vorschriften der Erschließungsbeitragssatzung vom 22. Dezember 1975 in der Fassung der 8. Änderungssatzung vom 02. April 1992.

### **§ 20**

## **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2017 in Kraft.

### **Begründung:**

Die Stadt Rheine hat 1975 die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erlassen. Diese Satzung wurde letztmalig mit der 8. Änderungssatzung vom 2. April 1992 geändert. Inzwischen hat sich durch die aktuelle Rechtsprechung die Notwendigkeit ergeben, diese Satzung zu ändern bzw. zu erneuern. In der Vorlage 203/15 „Satzung der Stadt Rheine über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen“ des Bauausschusses vom 18.06.2015 wurde angekündigt, dass neben der Straßenbaubeitragsatzung auch die Erschließungsbeitragsatzung überarbeitet werden soll. Fast zeitgleich wurde eine mehrtägige Fortbildung in Zusammenarbeit mit dem Städte- und Gemeindebund NRW für Juni 2016 angekündigt, bei der neue Mustersatzungen für die Erhebung von Erschließungs- und Straßenbaubeiträgen erarbeitet werden sollten. Deshalb erfolgt erst mit dieser Vorlage der Vorschlag der Verwaltung, eine neue Erschließungsbeitragsatzung zu erlassen.

Bei der o. g. Fortbildung trafen sich im Rahmen der Beitragstage in Bad Honnef ca. 160 Verantwortliche und Sachbearbeiter aus über 100 Städten und Gemeinden, fast ausschließlich aus NRW. Begleitet wurde diese Veranstaltung durch den Städte- und Gemeindebund NRW und führende Richter und Rechtsanwälte aus dem Beitragsrecht. Hauptthema war – wie angekündigt – die Erarbeitung von neuen Mustersatzungen für die Erhebung von Erschließungs- und Straßenbaubeiträgen unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtsprechung. Diese neuen Mustersatzungen liegen mit Erläuterungen inzwischen vor. Bezüglich der neuen Straßenbaubeitragsatzung der Stadt Rheine wird auf die Vorlage 255/16 – die ebenfalls in der Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2016 behandelt wird – verwiesen.

Die neue „Mustersatzung“ diene als Vorlage für die noch zu beschließende neue Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Rheine. Zusätzlich wurden – wie in der Rechtsprechung gefordert – besondere örtliche Gegebenheiten berücksichtigt. Einzelheiten sind bei den einzelnen §§ erläutert.

Folgende **wesentliche** inhaltliche Änderungen neben der Änderung der Reihenfolge der einzelnen §§ sieht die neue Satzung vor:

### **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

In diesem § ist u. a. geregelt, welche maximalen Ausbaubreiten der öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze beitragsfähig sind. Wird über diese Breiten hinaus ausgebaut, trägt die Stadt die Kosten der Überbreite zu 100 %.

Die anrechenbaren Breiten der bisherigen Satzung werden aufgrund der neuen technischen Anforderungen nach Rücksprache mit den Verkehrsplanern der TBR in der neuen Satzung durch die Werte der Mustersatzung ersetzt. Die abrechenbaren Ausbaubreiten werden durch das Bauprogramm im Bauausschuss beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Rheine:**

Nur bei Ausbaubreiten zwischen der bisher abrechenbaren Breite und der zukünftig abrechenbaren Breite entsteht Beitragspflicht und entlastet den Haushalt der Stadt Rheine. Dies wird jedoch nur in Ausnahmefällen eintreten.

### ***§ 7 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes***

In diesem § ist u. a. geregelt, welche Grundstücksfläche bei der Berechnung der Beitragshöhe berücksichtigt wird.

Durch die Neuregelung werden Grundstücksflächen im unbeplanten Innenbereich den Grundstücksflächen im beplanten Bereich gleichgestellt. Grundsätzlich wird daher in beiden Fällen die gesamte Grundstücksfläche bei der Berechnung der Beiträge berücksichtigt.

Grundstücke, die sich insgesamt im Außenbereich befinden, sind nach wie vor nicht beitragspflichtig.

Bei Beitragsabrechnungen gibt es aber auch Grundstücke, die teilweise im Innen- bzw. Außenbereich liegen. Erfahrungsgemäß sind diese Grundstücke besonders groß. Eine Berücksichtigung der gesamten Grundstücksfläche bei der Beitragsberechnung wäre ungerecht, weil der von dem Grundstück ausgehende Erschließungsvorteil in keinem Verhältnis zur Grundstücksgröße stehen würde. Um eine Vergleichbarkeit mit den „normalen“ Grundstücken im Innenbereich herzustellen gibt es das Instrument der Tiefenbegrenzung. Dies bedeutet, dass die Grundstücksfläche nur bis zu der Tiefe berücksichtigt werden darf wie bei den durchschnittlichen Grundstückstiefen der Grundstücke, die im Innenbereich liegen. Die durchschnittliche Grundstückstiefe im Innenbereich ist aktuell im Juli 2016 durch Mitarbeiter/innen der Bauverwaltung für das Stadtgebiet Rheine in einem aufwendigen Verfahren neu ermittelt und auch dokumentiert worden. Aufgrund dieses Ergebnisses muss die bisher angenommene und seit vielen Jahren angewendete Tiefenbegrenzung von 35 Meter auf 30 Meter reduziert werden.

### **Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Rheine:**

Keine Mehrbelastung des städtischen Haushaltes. Führt zu einer gerechteren Verteilung des von den Beitragspflichtigen zu tragenden Anteils am Erschließungsaufwand.

### ***§ 8 Nutzungsfaktoren***

In diesem § wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke berücksichtigt.

Der Nutzungsfaktor wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Es erfolgt - wie bisher - eine Staffelung der Faktoren nach der Zahl der Vollgeschosse. Beginnend mit dem Faktor 1,0 bei einem Vollgeschoss erhöht sich dieser zukünftig je Vollgeschoss linear um 0,25, der auch empfohlen wird.

Ferner wird durch die Regelung in diesem § die unterschiedliche Art der Nutzung berücksichtigt. Wer die öffentliche Verkehrseinrichtung stärker in Anspruch nimmt, soll auch einen höheren Beitrag leisten. Dem wird Rechnung getragen, indem - wie bisher auch - ein Artzuschlag erhoben wird.

Dieser Artzuschlag kam zur Anwendung, wenn das jeweilige Grundstück überwiegend gewerblich genutzt wurde. Aus der Praxis und der Rechtsprechung hat sich ergeben, dass diese Regelung zu Ungerechtigkeiten führt. Häufig liegt die gewerbliche Nutzung z. B. bei Arztpraxen, Verkaufsräumen in Wohngebieten etwas unter 50%, die Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrseinrichtung aber deutlich höher als bei einer normalen Wohnnutzung. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird künftig bereits bei mehr als einem Drittel gewerblicher Nutzung ein Zuschlag erhoben und führt dazu, dass eine höhere Anzahl an Grundstücken mit einem Artzuschlag belegt wird, wodurch die Wohngrundstücke entlastet werden.

Der ermittelte Nutzungsfaktor wird bei den Gewerbegrundstücken mit 1,5 bzw. 2,0 vervielfacht - während in der vorherigen Regelung der jeweilige Vomhundertsatz um 30 % erhöht wurde.

### **Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Rheine:**

Keine Mehrbelastung des städtischen Haushaltes. Führt zu einer gerechteren Verteilung des von den Beitragspflichtigen zu tragenden Anteils am Erschließungsaufwand.

### ***§ 9 Mehrfach erschlossene Grundstücke***

Wird ein Grundstück durch mehrere gleichartige beitragsfähige Erschließungsanlagen erschlossen, werden grundsätzlich für jede dieser Anlagen Beiträge fällig. Der Satzungsgeber kann (muss aber nicht) unter Berücksichtigung des Gleichheitssatzes eine Vergünstigung gewähren. Das geht zwangsläufig zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen, ist aber gleichwohl üblich und rechtfertigt sich aus der Überlegung, dass die zweite (oder mehrfache) Erschließung erfahrungsgemäß nur einen geringeren als den doppelten (oder mehrfachen) Erschließungsvorteil vermittelt.

In der bisherigen Satzung wurden 50 % Ermäßigung gewährt. Die Verwaltung empfiehlt eine moderate Anpassung aufgrund der praktischen Erfahrungen mit den örtlichen Besonderheiten (neu 40% Ermäßigung), die nur unwesentlich von der Empfehlung der Mustersatzung (33,34 % Ermäßigung) abweicht.

### **Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Rheine:**

Keine Mehrbelastung des städtischen Haushaltes. Führt zu einer gerechteren Verteilung des von den Beitragspflichtigen zu tragenden Anteils am Erschließungsaufwand.

### **§ 10 Kostenspaltung**

In der Aufzählung der einzelnen Teileinrichtungen, für die im Wege der Kostenspaltung Beiträge erhoben werden können, wurden die kombinierten Geh- und Radwege und die Mischflächen ergänzt.

Bislang hat der Rat die Anwendung der Kostenspaltung beschlossen. Die Entscheidungsbefugnisse sollen in § 18 neu geregelt und dadurch dem Bürgermeister übertragen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine!

### **§ 11 Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen**

Die Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen wurden im bisherigen § 9 Abs. 1 genau festgelegt. Sobald von diesen Standardmerkmalen abgewichen werden sollte, war eine sog. Abweichungssatzung erforderlich.

Beispiel: Bisher musste für die Beitragsabrechnung eine Änderungssatzung erlassen werden, wenn der Ausbau einer Straße in einem Siedlungsgebiet als Mischfläche vorgesehen war.

Zukünftig reicht es aus, wenn der Bauausschuss ein entsprechendes Bauprogramm beschließt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

### **§ 18 Entscheidung durch den Bürgermeister**

Eine solche Regelung wird aufgrund der aktuellen Rechtsprechung dringend empfohlen. Diese Übertragung bedeutet allerdings nicht, dass der Bürgermeister die jeweilige Entscheidung selbst treffen müsste; insoweit reicht es aus, wenn die Entscheidung von einer nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung vertretungsberechtigten Person gefasst wird.

Eine derartige Regelung bestand bisher nicht. Eine Anpassung der Zuständigkeitsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Rheine ist dazu erforderlich.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

**Fazit:**

Insgesamt ist festzuhalten, dass die neue Satzung - abgesehen von der Möglichkeit die § 2 bietet - keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Rheine hat. Sie wird der aktuellen Rechtsprechung angepasst und führt zu einer gerechteren Verteilung des von den Beitragspflichtigen zu tragenden Anteils am Erschließungsaufwand.

**Hinweis:**

Genauere Begründungen/Ausführungen sind unter den Erläuterungen der betroffenen §§ der neuen Satzung aufgeführt.

**Anlagen:**

Anlage 1: Synopse