

Beschlussvorlage Berge

BER/020/2026

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.06.2026	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
17.06.2026	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
24.06.2026	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Berge

Für die erstmalige Herstellung von Straßen sind von den Gemeinden nach Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zu erheben. Die Gemeinden regeln dabei durch Satzung unter anderem die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen, die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwandes und die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage.

Aufgrund der sich ständig weiterentwickelnden Rechtsprechung ergaben sich im Erschließungsbeitragsrecht einige Änderungen, die eine Anpassung der Satzung erforderlich machen.

Zu den erforderlichen Änderungen gehört unter anderem die Neufassung der Regelungen zur Verteilung, die bereits vor Jahren durch die Einführung von Nutzungsfaktoren grundlegend modifiziert worden ist, die aber bisher nicht in die Satzung der Gemeinde Berge aufgenommen wurde. Dies soll mit der Neufassung nun erfolgen.

Die bisher in der Satzung enthaltene Berechnung der Eckgrundstücksvergünstigung nach dem Verhältnis der Frontlängen des Grundstücks an den Erschließungsanlagen ist besonders anfällig für Verstöße gegen den Gleichheitssatz. Die Anwendung einer Eckgrundstücksvergünstigung darf nicht dazu führen, dass die Belastung eines Eckgrundstücks mit Erschließungsbeiträgen für beide Straßen wesentlich niedriger ist als die Belastung eines vergleichbaren Mittelgrundstücks an einer dieser Straßen. Die Anwendung der bisherigen Regelung kann bei einem Eckgrundstück mit einer schmalen Front an der weniger aufwendigeren Erschließungsanlage dazu führen, dass sich die Belastung des Eckgrundstücks mit Erschließungsbeiträgen im Vergleich mit der Belastung eines gleich großen und entsprechend nutzbaren Mittelgrundstücks an der aufwendigeren Anlage um ein Vielfaches verringert, was zweifellos nicht dem Gleichheitsgrundsatz gerecht wird. Nicht anfällig für solche Verstöße und in der gängigen Fachliteratur und den Mustersatzungen aufgeführt, ist eine Berücksichtigung von Eckgrundstücken mit je 2/3 bzw. 60 % der Grundfläche bei jeder Erschließungsanlage. Die 60 %-Regelung wurde in den Satzungsentwurf aufgenommen.

Rechtlich angreifbar sind ebenfalls die bisherigen Artzuschläge für gewerbliche Nutzungen, die mit 1,1 bzw. 1,2 sehr niedrig angesetzt sind. Bei einer gerichtlichen Überprüfung wäre zu belegen, warum die Zuschläge der Gemeinde Berge so gering anzusetzen sind. Durch den Artzuschlag soll der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr der gewerblichen Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung abgebildet werden. Die Anwendung des niedrigen Artzuschlags führt zu einer Mehrbelastung der Grundstücke mit Wohnnutzung im Vergleich zu den gewerblich genutzten Grundstücken. Anerkannt in Literatur und Rechtsprechung sind die im Satzungsentwurf vorgeschlagenen Artzuschläge. Die Verwaltung empfiehlt dringend die anerkannten Artzuschläge zu verwenden.

Zusätzlich sind noch die Regelungen zur Tiefenbegrenzung und zur Rundung für die Fälle einer Umrechnung in Vollgeschosszahlen bei nicht Vorhandensein einer Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen im Bebauungsplan anzupassen sowie kleinere Formulierungsanpassungen und Klarstellungen vorzunehmen.

Anliegend ist eine Gegenüberstellung der bisherigen und der neu geplanten Satzung zu finden.

Änderungen bzw. Ergänzungen sind dabei unterstrichen. Um den Umfang der Vorlage zu reduzieren, sind nur Bestimmungen der derzeitigen Erschließungsbeitragssatzung aufgeführt, für die eine Änderung vorgeschlagen wird.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Entwurf der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Berge (Erschließungsbeitragssatzung) wird als Satzung beschlossen.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Gappel'.

(Gappel)
Bürgermeister

Anlagen

- Synoptischer Vergleich des EBS-Entwurfs 2026 mit alter Satzung