

**Beschlussvorlage für die Sitzung der  
Verbandsversammlung am 6. Dezember 2016**

TOP 4

**Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge im Gebiet des Zweckverbandes Layenhof / Münchwald**

Beschlussvorschlag:

Die Zweckverbandsversammlung beschließt die Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge im Gebiet des Zweckverbandes Layenhof / Münchwald.

Sachverhalt:

In der Zweckverbandsversammlung am 15. Juli 2016 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Satzungsentwurf vorzulegen. Der Satzungstext wurde in Zusammenarbeit mit dem Rechtsamt und dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Mainz aus der Musterentwurfssatzung erarbeitet.

Anlage  
Satzungsentwurf

Wackernheim, *21.* November 2016

Die Verbandsvorsteherin:



Sybille Vogt  
Ortsbürgermeisterin

**Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge im Gebiet des  
Zweckverbands Layenhof/Münchwald vom .....**

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i. V. m. § 7 Abs. 1 Nr. 4 des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KomZG) hat die Zweckverbandsversammlung des Zweckverbands Layenhof/Münchwald in ihrer Sitzung am .... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

**§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Flugplatz, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,

a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 10 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 16 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,

c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 14 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Flugplatz, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,

3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite von 1 m bis zu einer Breite von 5 m,

4. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 20 m,

5. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gem. Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepfad, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße für den Bereich des Wendepfades um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### **§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Der Zweckverband kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

### **§ 4 Anteil des Zweckverbands am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Der Zweckverband Layenhof / Münchwald trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

### **§ 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands**

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans die überplante Fläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der nicht überplante Grundstücksteil dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen, so gilt die Fläche des Buchgrundstücks. Absatz 3 ist insoweit ggf. entsprechend anzuwenden.

(3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei baulich gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung die Abstände nach Satz 1 a) oder b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) ab dem 2. Vollgeschoss und für jedes weitere Vollgeschoss um 15 % erhöht

Bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen) wird die tatsächliche Grundstücksfläche mit 50 % herangezogen.

Wenn sich aus der nach Absatz 5 oder Absatz 6 a) ermittelten Zahl der Vollgeschosse ein höherer Faktor ergibt, so gilt dieser.

Vollgeschosse im Sinne dieser Regelung sind Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen ab 0,5 werden auf volle Zahlen aufgerundet, ansonsten abgerundet.

c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe in Form von Trauf- oder Firsthöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe geteilt durch 2,8. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Traufhöhe. Bruchzahlen ab 0,5 werden auf volle Zahlen aufgerundet, ansonsten abgerundet.

d) Ist keine Zahl der Vollgeschosse, aber die zulässige Gebäudehöhe in Form einer Trauf- oder Firsthöhe und zusätzlich eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt für die Berechnung der Vollgeschosse Buchstabe c).

Enthält eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchstaben a) bis d) entsprechend.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Absatz 4 nicht die nach Absatz 5 erforderlichen Festsetzungen enthält, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Bei bebauten Grundstücken sowie bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, die aus dem Rahmen der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung vorhandenen Vollgeschossezahlen ermittelt wird. Ist tatsächlich eine höhere Zahl der Vollgeschosse vorhanden, als die nach der näheren Umgebung höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, so wird die tatsächliche zu Grunde gelegt.

Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks gem. Absatz 5 c) geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen ab 0,5 auf volle Zahlen aufgerundet, ansonsten abgerundet werden.

Bei der Ermittlung nach Satz 1 und Satz 2 gilt bei Bauwerken mit außergewöhnlichen Geschosshöhen als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks (Geländeoberfläche bis Traufhöhe) geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen ab 0,5 auf volle Zahlen aufgerundet, ansonsten abgerundet werden.

b) Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.

c) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse, mindestens aber ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.

d) Bei Kirchengrundstücken werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 20 % erhöht,

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Flugplatz, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet;

b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;

c) bei Grundstücken in anderen als der unter a) und b) bezeichneten Gebiete, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden. Ob ein Grundstück, das sowohl gewerblichen als auch nicht gewerblichen (z. B. Wohnzwecken) Zwecken dient, „überwiegend“ im Sinne dieser Regelung genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die verwirklichte Nutzung der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen zueinander steht. Liegt eine gewerbliche oder vergleichbare Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, so sind die tatsächlich entsprechend genutzten Grundstücksflächen jeweils der Geschossfläche hinzuzuzählen. Freiflächen, die sowohl für gewerbliche oder vergleichbare als auch für andere Zwecke genutzt werden (z. B. Kfz-Abstellplätze) als auch gärtnerisch oder ähnlich gestaltete Freiflächen und brachliegende Flächen, bleiben bei dem Flächenvergleich außer Ansatz.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 6 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

(1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast des Zweckverbandes stehenden gleichartigen Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,

a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,

b) wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,

c) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
  2. Freilegung,
  3. Fahrbahn,
  4. Radweg,
  5. Gehweg,
  6. unselbstständige Parkfläche,
  7. unselbstständige Grünanlagen,
  8. Mischflächen,
  9. Entwässerungseinrichtung und
  10. Beleuchtungseinrichtung
- gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i. S. v. Nr. 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nrn. 3 - 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

a) ihre Flächen im Eigentum des Zweckverbands stehen und

b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

In Einzelfällen kann der Zweckverband bei mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen und selbstständigen Parkflächen auf die Herstellung von Entwässerungs- und/oder Beleuchtungseinrichtungen verzichten.

(2) Die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

a) Fahrbahnen, Gehwege, selbstständige und unselbstständige Parkflächen und Radwege 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;

b) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;

c) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe b) gestaltet sind.

(3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum des Zweckverbands stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

### **§ 9 Vorausleistungen**

Der Zweckverband kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zu 80 % des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben. Für den Zeitpunkt der Erhebung von Vorausleistungen gilt die Herstellungsalternative gemäß § 133 Abs. 3 BauGB.

### **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

### **§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft am

Mainz,