

**Muster  
einer Satzung über die  
Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
des Deutschen Städtetages und des  
Deutschen Städte- und Gemeindebundes  
(mit Erläuterungen)**

Stand: 01.08.2016

*Bearbeitet von:*

*Bernd Düsterdiek, Deutscher Städte- und Gemeindebund*

*Claudia Drescher, Bayerischer Gemeindetag*

*Eva Maria Niemeyer, Deutscher Städtetag*

*Karl Reif, Gemeindetag Baden-Württemberg*

*Bernhard Schäfer, Gemeinde- und Städtebund Thüringen*

*Karoline Schlukat, Hessischer Städtetag*

*Gerd Thielmann, Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz*

*Jürgen Tiemann, Niedersächsischer Städtetag*

*Johannes Osing, Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen*

*Birgit Wagner, Hessischer Städte- und Gemeindebund*

**Muster**  
**einer Satzung über die Erhebung von**  
**Erschließungsbeiträgen**  
**des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Ge-**  
**meindebundes**

Satzung  
der Gemeinde/Stadt (...) über die Erhebung  
von Erschließungsbeträgen  
(Erschließungsbeitragssatzung - EBS)  
vom (...)

Der Rat der Gemeinde/Stadt hat in seiner Sitzung am (...) aufgrund des § 132 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, und des § (...) der Gemeindeordnung für das Land (...) in der Fassung der Bekanntmachung vom (...), zuletzt geändert durch Gesetz vom (...), folgende Satzung beschlossen:

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

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs 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 in Wohn-, Dorf- und Mischgebieten sowie sonstigen, nicht unter Nr. 2 genannten Gebieten dienen, an denen eine Bebauung zulässig ist

- a) bis zu zwei Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu zwölf Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu neun Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit drei oder vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 15 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu zwölf Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 18 Metern wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 Metern, 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, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
  3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu fünf Metern,
  4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 Metern,
  5. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von sechs Metern,
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 vom Hundert der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
  6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von sechs Metern,

- b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 vom Hundert der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um acht Meter; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 vom Hundert 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. Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks. Im Außenbereich gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt.

- (2) Gehen Grundstücke vom Innenbereich in den Außenbereich über und ergibt sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs, so gilt als Grundstücksfläche die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von [.. m]<sup>1</sup> von der Erschließungsanlage; reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 1 oder Abs. 2 ) vervielfacht mit
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
  - b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
  - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
  - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,
  - e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
  - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden.
  - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch

---

<sup>1</sup> festzulegen anhand der ortsüblichen Tiefe der baulichen Nutzung

(...), wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden.

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 werden.

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchst. a) bis c) entsprechend.

(5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch (...), wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet werden.

b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

c) Bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden:

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten

Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, 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 außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zu Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(7) Bei der Beitragserhebung für selbstständige Grünanlagen gilt Folgendes:

Bei Grundstücken in

- a) durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebieten sowie
- b) Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,

wird die Grundstücksfläche im Sinne der Abs. 1 und 2 nur zur Hälfte berücksichtigt. Abs. 6 findet keine Anwendung.

## **§ 6**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage i.S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 1 oder Abs. 2 bei der Verteilung des umlagefähigen

Aufwands 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 vom Hundert erhöht.
  - c) wenn das Grundstück mit einem Artzuschlag gem. § 5 Abs. 6 belegt ist.

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbstständige Parkflächen,
7. unselbstständige Grünanlagen,
8. Mischflächen,
9. Entwässerungseinrichtungen und
10. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Nr. 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nrn. 3 bis 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 der Gemeinde stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege 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) unselbstständige und selbstständige 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) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

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

## **§ 9 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 10 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehen der Beitragspflicht vertraglich abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am (...) in Kraft.

(Ort, Datum der Ausfertigung).....

(Unterschrift des nach dem Kommunalverfassungsrecht zuständigen Organs der Gemeinde/Stadt)

**Erläuterungen zum Muster  
einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
des Deutschen Städtetages und des Deutschen  
Städte-und Gemeindebundes**

**Teil A**

**Allgemeines**

**Vorbemerkung**

Ein Satzungsmuster hat zur Aufgabe, dem Anwender in der kommunalen Praxis eine durchdachte, rechtlich abgesicherte und möglichst detaillierte Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Satzungen vor Ort zu bieten. Das bedeutet, dass die einzelnen Bestimmungen eines Satzungsmusters so gestaltet sein müssen, dass deren Übernahme in die Praxis nicht nur ohne Schwierigkeiten möglich, sondern zugleich auch zu empfehlen ist. Diesem Anspruch wird das vorliegende Muster einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gerecht.

Es beruht auf einer redaktionellen Überarbeitung des 1994 eingeführten, in der Praxis bewährten Satzungsmusters. Dabei wurden die seither ergangene Rechtsprechung und auch die Empfehlungen des Bundesministeriums der Justiz zur Gestaltung von Gesetzen und Rechtsverordnungen berücksichtigt<sup>2</sup>.

**1. Rechtsgrundlagen und Funktion der Erschließungsbeitragsatzung**

Seit der Grundgesetzänderung vom 27. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3146) liegt die Gesetzgebungskompetenz für das Erschließungsbeitragsrecht bei den einzelnen Landesgesetzgebern. Bayern und Baden-Württemberg haben daraufhin Änderungen am Kommunalabgabengesetz bzw. am Erschließungsbeitragsrecht vorgenommen. In Bayern wurde Art. 5a 1996 in das Kommunalabgabengesetz eingefügt. In Berlin war es 2006 § 15 a, der dem Erschließungsbeitragsgesetz hinzugefügt wurde. Baden-Württemberg hat im Rahmen des Kommunalabgabengesetzes ein ei-

---

<sup>2</sup> Handbuch der Rechtsförmlichkeit, 3. Aufl. 2008, <http://hdr.bmj.de/sitemap.html>

genes Erschließungsbeitragsrecht geschaffen, welches seit dem 1. Oktober 2005 gilt.

In den übrigen Bundesländern, die zur Vermeidung einer weiteren Rechtszersplitterung keine eigene Regelung für das Erschließungsbeitragsrecht getroffen haben, gilt insoweit nach Art. 125 a Abs. 1 GG das bisherige Bundesrecht der §§ 127 ff. BauGB weiter, mit der Folge, dass das Bundesverwaltungsgericht weiterhin als Revisionsinstanz zuständig ist. Für die Gemeinden hat dies auch den Vorteil, dass sie sich bei der Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stützen können und nicht erst die erfahrungsgemäß langjährige Entwicklung einer eigenständigen Rechtsprechung zum Landesrecht abwarten müssen.

Die Empfehlungen dieses Satzungsmusters sind daher nur insoweit gültig, als kein abweichendes Landesrecht vorliegt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält keine abschließenden Regelungen für das Erschließungsbeitragsrecht. Vielmehr bieten die erschließungsbeitragsrechtlichen Normen im Baugesetzbuch lediglich einen rechtlichen Rahmen, der nach § 132 BauGB von den Gemeinden durch Erlass einer Erschließungsbeitragsatzung auszufüllen ist. Dann kann eine Erschließungsbeitragspflicht konkret entstehen. Das Erschließungsbeitragsrecht setzt sich aus den §§ 127 ff. BauGB und den diese Vorschriften ergänzenden Bestimmungen der gemeindlichen Erschließungsbeitragsatzung zusammen.

Diese verfassungsrechtlich nicht zu beanstandende Aufgabenteilung (vgl. BVerfG, Beschluss vom 22. März 1965 - 2 BvN 1/62 -, BVerfGE 18, 407) bedeutet zugleich, dass die Gemeinden - da andernfalls eine ordnungsgemäße Beitragserhebung nicht möglich wäre - verpflichtet sind, eine Erschließungsbeitragsatzung zu erlassen. Diese Verpflichtung besteht allerdings erst dann, wenn in einer Gemeinde eine Erschließungstätigkeit in Aussicht genommen ist. Präziser ausgedrückt heißt dies, dass für die Gemeinde eine Pflicht zum Satzungserlass besteht, wenn sie nach Inkrafttreten des bundesrechtlichen Erschließungsbeitragsrechtes Erschließungsvorhaben durchführt (also in den alten Bundesländern ab dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) am 30. Juni 1961, das durch das am 1. Juli 1987 in Kraft getretene und die §§ 123 - 135 übernehmende BauGB abgelöst worden ist). Für die neuen Länder gilt, dass Erschließungsbeiträge nur für Erschließungsanlagen oder Teile von

Erschließungsanlagen erhoben werden können, die erst nach dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind (vgl. § 242 Abs. 9 BauGB).

## **2. Einordnung der Satzungsbestimmungen nach ihrer Bedeutung**

Was die Inhalte einer Erschließungsbeitragsatzung anbelangt, so ist zwischen unbedingt erforderlichen, bedingt erforderlichen und weiteren möglichen Satzungsbestimmungen zu unterscheiden.

### **2.1 Unbedingt erforderliche Satzungsbestimmungen**

Bei den unbedingt erforderlichen Satzungsbestimmungen (Pflichtinhalt) handelt es sich um diejenigen Normen, die zwingend vorhanden sein müssen, damit eine Erschließungsbeitragspflicht überhaupt entstehen kann. Sie stellen den materiell-rechtlichen Mindestinhalt einer Erschließungssatzung dar.

- Zu den unbedingt erforderlichen Satzungsbestimmungen gehört gemäß § 132 Nr. 1 BauGB die Angabe, welche Arten von Erschließungsanlagen in welchem Umfang, also welcher räumlichen Ausdehnung, beitragsfähig sein sollen (vgl. § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dabei steht dem Satzungsgeber ein weiter Entscheidungsspielraum zu, der erst überschritten ist, wenn die im Einzelfall gewählte Lösung sachlich schlechthin unvertretbar ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. März 1995 – 8 C 25.93 – Buchholz 406.11 § 129 BauGB Nr. 28 S. 3 f.).
- Gemäß § 132 Nr. 2 BauGB muss in der Erschließungsbeitragsatzung auch die Art der Verteilung des Aufwandes normiert werden. Das bedeutet, dass sie einen an § 131 Abs. 2 und 3 BauGB orientierten vollständigen und wirksamen Verteilungsmaßstab enthalten muss (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. November 1975 – IV C 45.74 – Buchholz 406.11 § 132 BBauG Nr. 20 S. 8 f.; ständige Rechtsprechung).
- Ebenso zwingend für die Wirksamkeit einer Erschließungsbeitragsatzung ist gem. § 132 Nr. 4 BauGB das Vorhandensein einer Regelung über die Merkmale der endgültigen Herstellung. Mit dieser Satzungsnorm legt die Gemeinde die tatsächlichen Voraussetzungen fest, bei deren Vorliegen eine Erschließungsanlage bzw. ein Teil davon i.S.d. § 133 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit der Konsequenz endgültig hergestellt ist, dass die sachliche

Beitragspflicht bezüglich eines Teiles oder des Ganzen entstehen kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. September 1973 - IV C 39.72 -, BRS 37, 317).

Das Fehlen oder die Unwirksamkeit einer zwingend erforderlichen Satzungsbestimmung hat eine die Beitragserhebung (zunächst) ausschließende Unvollständigkeit zur Folge. Das bedeutet, dass ein auf der Grundlage einer mit Mängeln der hier in Rede stehenden Art behafteten Erschließungsbeitragssatzung erlassener Beitragsbescheid rechtswidrig ist. Die Satzungsängel stehen dem Entstehen der sachlichen Beitragspflicht entgegen (vgl. Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 9. Auflage, München 2012, § 11, Rdnr. 30). Die Satzungsängel können indes nachträglich (ex nunc oder ex tunc) geheilt und auf diese Weise Beitragspflichten zur Entstehung gebracht werden.

## **2.2 Bedingt erforderliche Satzungsbestimmungen**

Bei den bedingt erforderlichen Satzungsbestimmungen stellt sich die Sachlage demgegenüber so dar, dass deren Fehlen oder Unwirksamkeit nicht zu einer die Beitragserhebung ausschließenden Unvollständigkeit führt. Sind bedingt erforderliche Satzungsbestimmungen nicht vorhanden oder unwirksam, dann tritt vielmehr an ihre Stelle die gesetzliche Regelung. Darunter können beispielsweise nachstehende Konstellationen subsumiert werden:

- Gemäß § 132 Nr. 2 BauGB ist neben der Verteilung des Aufwandes auch die Art der Aufwandsermittlung sowie die Höhe des Einheitssatzes zu normieren. Gemäß § 130 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden. Will die Gemeinde den Aufwand nach Einheitssätzen ermitteln und versäumt sie dabei, die Höhe des Einheitssatzes in der Erschließungsbeitragssatzung festzulegen oder ist diese Regelung unwirksam, dann kommt das Bundesrecht zum Zuge, in dem der gesetzliche Regelfall eingreift. Der gesetzliche Regelfall ist die Ermittlung des Aufwandes nach tatsächlichen Kosten (vgl. BVerwG, Urteil vom 15. November 1985 - 8 C 41.84 - NVwZ 1986, 299).
- Nicht anders zu bewerten ist die Sachlage, wenn die Erschließungsbeitragssatzung keine Bestimmung enthält, in der der von der Gemeinde zu übernehmende Anteil am beitragsfähigen Er-

schließungsaufwand seiner Höhe nach festgelegt wird. Hier greift wiederum die bundesrechtliche Regelung ein. Es gilt der in § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB normierte gesetzliche Mindestsatz.

- Nach § 132 Nr. 3 BauGB regelt die Gemeinde durch Satzung auch die Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3 BauGB). Hier stellt sich die Situation im Vergleich zu den vorangestellten Beispielen insofern etwas anders dar, als dass die Festlegung der Möglichkeit der Kostenspaltung in der Erschließungsbeitragssatzung zwar nicht zwingend, aber ohne eine derartige Festlegung die Kostenspaltung ausgeschlossen ist. § 127 Abs. 3 BauGB stellt damit für sich genommen keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinde dar. Das Fehlen oder die Unwirksamkeit einer Satzungsnorm über die Kostenspaltung berührt - und daher ist sie eine nur bedingt erforderliche Satzungsbestimmung - die Wirksamkeit der Erschließungsbeitragssatzung im übrigen nicht.

### **2.3 Sonstige Satzungsbestimmungen**

Unter dem Begriff der "weiteren möglichen Satzungsbestimmungen" oder auch "sonstigen Satzungsbestimmungen" sind solche Regelungen zu verstehen, die zwar zweckmäßig sein können, deren Fehlen aber rechtlich unschädlich ist. Sie dürfen – um als wirksam qualifiziert werden zu können – nicht von zwingenden Vorgaben des Bundesrechts abweichen. Beispielhaft seien hier folgende Fälle genannt:

- Die Aufnahme der gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Rechtswirksamkeit der Ablösung von Erschließungsbeiträgen verlangten Ablösungsbestimmungen in die Erschließungsbeitragssatzung. Hierbei handelt es sich nicht nur um eine zulässige, sondern um eine sehr zweckmäßige Regelung.
- Die Gemeinde kann in die Erschließungsbeitragssatzung eine Tiefenbegrenzung aufnehmen, die ihr bei der Abgrenzung der erschlossenen Flächen im unbeplanten Innenbereich in der Randlage zum Außenbereich hilft.
- Eine Satzungsnorm über die Erhebung der Vorausleistungen (vgl. § 133 Abs. 3 BauGB) gehört gleichfalls in diese Kategorie. Im Vergleich zur Satzungsnorm über die Ablösungsbestimmun-

gen ist aber ihre Zweckmäßigkeit niedriger einzuschätzen. Eine andere Bewertung ist allerdings angezeigt, wenn - was rechtlich zulässig ist - eine Regelung in die Erschließungsbeitragssatzung aufgenommen wird, die die Vorausleistungserhebung - im Gegensatz zum Bundesrecht - zur Verpflichtung macht.

Das Satzungsmuster verzichtet bewusst und weitestgehend auf die deklaratorische Wiedergabe des Inhalts der erschließungsbeitragsrechtlichen Vorschriften des BauGB. Eindeutigen Vorrang haben die Kürze und die Prägnanz der Satzungsregelungen.

### **3. Ausschließliche Zuständigkeit der Gemeinde für den Erlass von Erschließungsbeitragssatzungen und Anmerkungen zum Satzungsverfahren**

Die den Gemeinden mit § 132 BauGB übertragene grundsätzliche Pflicht, Erschließungsbeitragssatzungen zu erlassen, bedeutet zugleich, dass ausschließlich die Gemeinden für den Erlass dieser Satzungen zuständig sind. Eine Übertragung dieser Aufgabe auf Dritte ist somit nicht möglich (vgl. Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage 2014, § 132, Rdnr. 4). Eine Übertragung der Satzungscompetenz könnte ggf. aber nach den landesrechtlichen Regelungen über die interkommunale Zusammenarbeit möglich sein, z.B. auf einen Zweckverband für ein interkommunales Gewerbegebiet oder durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung auf eine Nachbargemeinde bei Straßen in Randlage.

Im Einzelnen richten sich Erlass und Bekanntmachung der Erschließungsbeitragssatzung nach dem hierfür einschlägigen Orts- und Landesrecht. Für den Erlass der Erschließungsbeitragssatzung ist regelmäßig die Gemeindevertretung zuständig. Das Satzungsverfahren bestimmt sich nach den Regeln des jeweiligen Kommunalverfassungsrechts. Das Baugesetzbuch bestimmt keine Besonderheiten.

Jede Satzung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der öffentlichen Bekanntmachung. In der Regel ist die Erschließungsbeitragssatzung in derjenigen Form bekanntzumachen, die die jeweils geltende Hauptsatzung der Gemeinde vorschreibt. Im übrigen sind die jeweiligen landesrechtlichen Anforderungen an die Ausfertigung und Bekanntmachung zu beachten. Das Baugesetzbuch bestimmt keine Besonderheiten.

#### 4. Die Zulässigkeit einer Rückwirkung

Beim erstmaligen Erlass einer Erschließungsbeitragssatzung handelt es sich stets um eine zulässige (unechte) Rückwirkung: Da das Vorhandensein einer rechtmäßigen Erschließungsbeitragssatzung Voraussetzung für das Entstehen der Beitragspflicht ist, regelt eine erstmals erlassene Satzung keinen in der Vergangenheit liegenden abgeschlossenen Sachverhalt (Entstehen der Beitragspflicht), da die Beitragspflicht ohne eine zugrundeliegende (rechtmäßige) Beitragsatzung nie entstehen konnte. Allerdings bleibt in diesem Kontext noch anzumerken, dass im Erschließungsbeitragsrecht der Rückwirkung von Satzungen insgesamt keine allzu große Bedeutung zukommt, weil das Vorliegen einer wirksamen Erschließungsbeitragssatzung lediglich eine von mehreren Voraussetzungen für das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht ist. Fehlt es also an einer wirksamen Erschließungsbeitragssatzung, ist ein Erschließungsbeitragsbescheid wegen der dadurch noch nicht eingetretenen sachlichen Beitragspflicht rechtswidrig; und zwar ebenso wie im Falle, dass die sachliche Beitragspflicht aus einem anderen maßgeblichen Grunde (z.B. fehlende planerische Grundlagen) nicht gegeben ist (vgl. BVerwG, Urteil v. 25. November 1981 - 8 C 14.81 -, NVwZ 1982, 375).

Bei einer Erschließungsbeitragssatzung ist allerdings ein rückwirkendes Inkraftsetzen dann als zulässig anzusehen, wenn dadurch eine ungültige Satzung oder einzelne ungültige Satzungsbestimmungen durch gültige ersetzt werden sollen. Hier hat nämlich das rückwirkende Inkraftsetzen einer Erschließungsbeitragssatzung (oder Änderungssatzung) nicht den Eingriff in abgeschlossene Tatbestände zur Folge, sondern nur in solche, die gegenwärtig - aufgrund fehlender rechtlicher Voraussetzungen - noch nicht abgeschlossen sind. Es handelt sich damit hier um den Fall der verfassungsrechtlich grundsätzlich zulässigen sog. unechten Rückwirkung.

Hierbei ist aber zwingend zu beachten, dass die Rückwirkung bei Erschließungsbeitragssatzungen nur dazu dienen darf, rechtliche Fehler zu beseitigen. Eine solche Rückwirkung ist demgemäß dann unzulässig, wenn die Gemeinde eine Fehlerbeseitigung zugleich zum Anlass nimmt, über die Beseitigung des eigentlichen Fehlers hinaus beispielsweise den Verteilungsmaßstab auch durch den Austausch einer fehlerfreien Maßstabskomponente rückwirkend zu ändern und dies zur Erhöhung einzelner Beitragspflichten führt. Hiermit braucht der Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigte von Rechts wegen

nicht zu rechnen (vgl. BVerwG, Urteil v. 7. April 1989 - 8 C 83.87 -, DVBl 1989, 678).

Ergeht ein Erschließungsbeitragsbescheid auf der Grundlage einer unwirksamen Erschließungsbeitragsatzung und wird er wegen Nichteinlegen von Rechtsbehelfen bestandskräftig, dann deckt die Bestandskraft auch den zur Rechtswidrigkeit des Bescheides führenden Satzungsmangel. Wird hingegen ein Erschließungsbeitragsbescheid angefochten und erweist sich dabei eine Erschließungsbeitragsatzung als rechtsfehlerhaft, dann reicht es grundsätzlich aus, wenn im gerichtlichen Verfahren bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung eine fehlerfreie Erschließungsbeitragsatzung "nachgeschoben" wird. Eine Rückwirkungsanordnung ist hierbei nicht erforderlich (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. November 1981 - 8 C 14.81 -, a.a.O.).

## **5. Die gerichtliche Überprüfung von Erschließungsbeitragsatzungen**

Eine Erschließungsbeitragsatzung kann grundsätzlich in zweierlei Weise gerichtlich überprüft werden. Zum einen direkt und ausschließlich im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO i.V.m. landesrechtlichen Ausführungsgesetzen zur VwGO. Das auch zur Stellung eines Normenkontrollantrages erforderliche Rechtsschutzbedürfnis hat aber nur, wer geltend macht, durch die angegriffene Rechtsvorschrift oder ihre Anwendung in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Zuständig für die Entscheidung über einen Normenkontrollantrag, der die Feststellung der Unwirksamkeit der Satzung zum Ziel hat, ist unmittelbar das Oberverwaltungsgericht.

Zum anderen kann der Erschließungsbeitragsbescheid vom Beitragspflichtigen mittels Anfechtungsklage (der Erschließungsbeitragsbescheid ist ein belastender Verwaltungsakt) mit der Begründung angegangen werden, dass die dem Bescheid zugrundeliegende Erschließungsbeitragsatzung zum Teil oder gar insgesamt unwirksam sei. Hier prüft das Verwaltungsgericht die Wirksamkeit der Erschließungsbeitragsatzung inzident.

Daneben hat in der Praxis die Überprüfung der Abgabenbescheide im einstweiligen Rechtsschutzverfahren eine hohe Bedeutung erlangt.

Während die Feststellung der Unwirksamkeit der Satzung im Rahmen eines abstrakten Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO allgemeinverbindlich ist, wirkt die inzidente Überprüfung der Erschließungsbeitragssatzung durch das Verwaltungsgericht im Rahmen einer Anfechtungsklage nur zwischen den Parteien des Streitverfahrens.

Die Auslegung des Inhalts von Satzungsvorschriften ist Auslegung von Landesrecht. Das bedeutet, dass sie wegen des Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 137 Abs. 1 VwGO nicht revisibel ist. Diese Tatsache ist von entscheidender Bedeutung. Denn gemäß § 132 Abs. 1 Satz 1 VwGO steht den Beteiligten gegen das Urteil eines Obergerichtes die Revision an das Bundesverwaltungsgericht nur zu, wenn das Obergericht oder auf Beschwerde gegen die Nichtzulassung das Bundesverwaltungsgericht sie wegen Vorliegens eines der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten bundesrechtlichen Gründe zugelassen hat. Ist die Revision nicht möglich, dann entscheidet die 2. Instanz der Verwaltungsgerichtsbarkeit den Streitfall abschließend.

Hierbei ist aber zu beachten, dass bei der Auslegung von Erschließungsbeitragssatzungsnormen das kraft Bundesrechts geltende Gebot, orts- oder landesrechtliche Normen bundesrechtskonform auszulegen, unangetastet bleibt.

## **6. Folgen der Unwirksamkeit von Satzungsbestimmungen**

Die Unwirksamkeit einer Bestimmung der Erschließungsbeitragssatzung kann auf einem Verstoß gegen die Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB beruhen, die Mindestanforderungen an den Inhalt von Erschließungsbeitragssatzungen stellen. Die Unwirksamkeit einer Erschließungsbeitragssatzung insgesamt oder eines Teiles davon kann sich aber auch wegen eines Verstoßes gegen das einschlägige und irrevocabile Landesrecht ergeben (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. August 1987 - 8 C 60.86 -, KStZ 1987, 211).

## **Teil B**

### **Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen des Musters der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

#### **Eingangsformel der Satzung**

In der Eingangsformel einer Satzung werden regelmäßig das Organ der Gemeinde, welches die Satzung beschlossen hat und die Ermächtigungsgrundlagen für den Satzungserlass genannt.

Neben der bereits im Rahmen der Vorbemerkungen näher erläuterten spezialgesetzlichen Ermächtigungsnorm des § 132 BauGB geht es dabei um die in den Gemeindeordnungen der Länder normierte allgemeine Ermächtigung an die Gemeinden, ihre Angelegenheit durch Satzung regeln zu können, soweit Gesetze nichts anders bestimmen (Satzungshoheit).

Eine unvollständige oder gar fehlende Angabe der Ermächtigungsgrundlagen für die Erschließungsbeitragssatzung berührt diese in ihrer Wirksamkeit jedoch nicht. Denn es besteht kein Zitiergebot. Entscheidend ist vielmehr, dass gültige Ermächtigungsgrundlagen vorhanden sind. Wird jedoch eine Ermächtigungsgrundlage genannt, dann ist darauf zu achten, dass es sich um die zum Zeitpunkt des Erlasses der Erschließungsbeitragssatzung jeweils zuletzt geltende Fassung handelt. Nimmt eine Gemeinde die Ablösungsbestimmungen nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB in ihre Erschließungsbeitragssatzung auf, sollte auch diese Bestimmung in der Eingangsformel zitiert werden.

#### **Zu § 1 ("Erhebung von Erschließungsbeiträgen")**

Zwar folgt das Satzungsmuster weiterhin dem Grundsatz, möglichst auf die deklaratorische Wiedergabe des Inhalts von Vorschriften des BauGB zu verzichten. § 1 des Satzungsmusters übernimmt ohne materielle Veränderungen die Vorschrift des § 127 Abs. 1 BauGB. Der darin zum Ausdruck kommende Erhebungsgrundsatz ist aber von derart zentraler Bedeutung, dass er als "Merkposten" in der Form einer einleitenden Satzungsbestimmung voranzuschicken ist.

## **Zu § 2 ("Art und Umfang der Erschließungsanlagen")**

Nach § 132 Nr. 1 BauGB haben die Gemeinden durch Satzung die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen i.S.d. § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu regeln. Diesem Erfordernis wird bei Straßen und Wegen genügt durch die Festlegung von Höchstbreiten allein oder in Verbindung mit Mindestbreiten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzung der erschlossenen Grundstücke (BVerwG, Urteil vom 13. August 1976 - IV C 23.74 - BRS 37, 142). Bei selbständigen Grünanlagen und Parkflächen eignen sich Vomhundertmaße, die auf die Flächen der erschlossenen Grundstücke bezogen werden können (BVerwG, Urteil vom 25. April 1975 - IV C 73/83 - KStZ 1975, 231).

Der durch Beiträge nach dem BauGB anteilig refinanzierbare Erschließungsaufwand im engeren Sinne umfasst die Aufwendungen der Gemeinde für die in § 128 Abs. 1 BauGB genannten Maßnahmen an den in § 127 Abs. 2 BauGB aufgezählten Erschließungsanlagen, die der Gemeinde in Erfüllung ihrer Erschließungsaufgabe (§ 123 Abs. 1 BauGB) aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtung entstanden sind (BVerwG, Urteil vom 18. September 1981 - 8 C 21.81 - DVBl 82, 79).

Dabei handelt es sich nach § 128 Abs. 1 BauGB ausschließlich um Kosten für

- den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage (Erwerbskosten);
- ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung (Herstellungskosten);
- die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen (aufgrund vertraglicher Regelung);
- und den Wertersatz für von der Gemeinde bereitgestellte Flächen.

Zum Herstellungsaufwand gehören ausnahmsweise auch Aufwendungen für Maßnahmen, die nicht unmittelbar der Herstellung der Erschließungsanlage dienen. Mündet z. B. eine öffentliche Anbaustraße in eine bestehende Bundesstraße, so wird infolgedessen für die Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

auf der Bundesstraße regelmäßig die *Anlegung von Abbiegespuren* erforderlich. In diesen Fällen gehören zu den einmündungsbedingten, von der Gemeinde als Trägerin der Straßenbaulast der hinzukommenden Anbaustraße gemäß § 12 Abs. 1 Sätze 1 und 2, Abs. 6 Satz 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG - zu tragenden Aufwendungen auch die Kosten, die für die Anlegung der Abbiegespuren entstehen. Zur Beitragsfähigkeit eines selbstständigen Kreisverkehrs vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10. Juli 2014 – 2 S 2228/13 – DÖV 2014, 933 LS (ablehnend).

Für das Erschließungsbeitragsrecht folgt aus dieser Kostentragungsregelung, dass die einmündungsbedingten Kosten dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand für die erstmalige Herstellung einer Anbaustraße zuzurechnen sind. Beitragsfähig sind allerdings nur *"notwendige" Aufwendungen*. Notwendig in diesem Sinne sind die Aufwendungen für die Durchführung derjenigen Maßnahmen, die nach den Regeln der Straßenbau- und -verkehrstechnik infolge des Hinzukommens der neuen Straße notwendig waren, damit die Einmündungsanlage unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung den Anforderungen der Verkehrssicherheit und Straßenbaugestaltung genügt (BVerwG, Urteil vom 23. Februar 1990 – 8 C 75.88 – DÖV 1990, 786).

Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand einer Anbaustraße können auch Aufwendungen gehören, die die Gemeinde zum Ausgleich oder Ersatz eines durch die erstmalige Herstellung einer solchen Anlage bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft aufzuwenden hat. Bewertet das jeweilige Landesnaturschutzgesetz die Errichtung von Straßen als Eingriff in Natur und Landschaft und verpflichtet zur Durchführung einer *Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme*, so gehören die jeweiligen Aufwendungen (auch *Ersatzzahlungen*) zum beitragsfähigen Aufwand im Sinne des § 128 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, weil es sich dann um notwendigen Aufwand "für die Herstellung" handelt. Maßgeblich für die Notwendigkeit des Aufwandes ist die Abhängigkeit der Herstellung der Anlage von der Durchführung der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 31. August 2012 – 15 A 1489/12 zur Notwendigkeit, die Kosten einer "externen" Ausgleichsmaßnahme bestimmten Straßen nachvollziehbar zurechnen zu können; zweckmäßigerweise durch Aufnahme auch der öffentlichen Verkehrsflächen in die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan).

Die *beitragsfähigen Erschließungsanlagen* sind in § 127 Abs. 2 BauGB abschließend aufgezählt. Es sind dies

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (*Anbaustraßen*);
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen *nicht befahrbaren Verkehrsanlagen* innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);
3. *Sammelstraßen* innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. *Parkflächen und Grünanlagen* mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nrn. 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen (*unselbstständige Parkflächen und Grünanlagen*) oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (*selbstständige Parkflächen und Grünanlagen*);
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind (*Immissionsschutzanlagen*).

Für diese Erschließungsanlagen (mit Ausnahme der unter Nr. 5 genannten Immissionsschutzanlagen, vgl. § 9 des Satzungsmusters, Regelung durch Satzung im Einzelfall) enthält das Satzungsmuster entsprechend § 132 Nr. 1 BauGB Regelungen zur Beschränkung des Umfangs ihrer Beitragsfähigkeit.

Hinsichtlich der Breitenmaße ist auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zurückgegriffen worden. Es ist grundsätzlich auch zulässig, aus Kostengründen oder zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs unter Berücksichtigung sicherheitstechnischer Standards niedrigere Höchstgrenzen festzusetzen als im Satzungsmuster vorgesehen.

Durch die Festlegung der Breiten begrenzt die Gemeinde satzungsmäßig den Umfang der beitragsfähigen Erschließungsanlagen. Bei

dieser Festlegung darf das Maß des Erforderlichen im Sinne des § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht überschritten werden. Insoweit steht der Gemeinde jedoch ein weiter Entscheidungsspielraum zu, der erst überschritten ist, wenn die im Einzelfall gewählte Lösung "sachlich schlechthin unvertretbar" ist. Es reicht danach wie bei einer Ermessensentscheidung aus, dass für die gewählte Lösung sachlich einleuchtende Gründe sprechen (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. März.2004 – 9 C 6.03 – Buchholz 406.11 § 127 BauGB Nr. 92 S. 9).

### **Zu § 2 im Einzelnen:**

#### **§ 2 Abs. 1 Nrn. 1 bis 6:**

Der Aufbau des Satzungsmusters orientiert sich an den Vorgaben des § 127 Abs. 2 BauGB, dem "Katalog" der - grundsätzlich - beitragsfähigen Erschließungsanlagen. Die Immissionsschutzanlage (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) ist dagegen hier nicht aufgeführt, weil § 9 des Satzungsmusters auf eine Satzung im Einzelfall verweist.

Die unter den Ziffern 1 und 2 genannten Breiten umfassen in erster Linie Fahrbahn und Gehwege, nicht aber unselbstständige Parkflächen und Grünflächen. Diese werden gesondert unter den Ziffern 5 a) und 6 a) erfasst.

#### **§ 2 Abs. 1 Nrn. 1 und 2:**

Beide Nummern betreffen den Umfang von Straßen, Wegen und Plätzen, unterscheiden aber danach, welcher Art von Grundstücken sie als Erschließung dienen. Bei ausschließlicher oder teilweiser Wohnnutzung kann der Umfang der Straßen grundsätzlich geringer sein als bei – vereinfachend ausgedrückt – gewerblicher Nutzung. Für die Wohnbebauung gilt die Nr. 1, für die Nutzungsart Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet und vergleichbare Sondergebiete – nämlich Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongreß- und Hafengebiete – gilt die Nr. 2.

Bei der Wohnbebauung wird bei Abs. 1 Nr. 1 durch die Untergliederung in die Buchstaben a) bis c) berücksichtigt, dass höhergeschossig bebaubare oder bebaute Grundstücke einen intensiveren Ziel- und Quellverkehr mit der Folge verursachen, dass die Straßen grundsätzlich breiter anzulegen sind. Zusätzlich wird hier – ebenso wie bei der Nr. 2 des Abs. 1 – zwischen der ein- und beidseitigen Anbaubarkeit unterschieden. Dabei wird bei einer zulässigen Bebauung mit mehr

als 4 Vollgeschossen davon ausgegangen, dass der dadurch erzeugte Ziel- und Quellverkehr demjenigen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten der in der Nr. 2 festgelegten Art entspricht. Aus diesem Grund werden in beiden Fällen die gleichen Höchstbreiten angesetzt.

### **§ 2 Abs. 1 Nrn. 5 und 6:**

Gemäß § 127 Abs. 4 BauGB wird in den Nrn. 5 und 6 des Abs. 1 zwischen unselbstständigen und selbstständigen Parkflächen und Grünanlagen unterschieden. Selbstständige Grünanlagen sind solche, die nicht Bestandteil anderer Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind.

Grünanlagen können eine Doppelfunktion haben. Zum einen können sie der Erschließung von Baugebieten dienen, zum anderen sind sie auch geeignet, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, sind sie nach Erschließungsbeitragsrecht abzurechnen. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die flächenmäßige Ausdehnung als auch auf die in der Grünanlage vorgesehenen Maßnahmen. Gleichzeitig sind diese Grünanlagen auf die Ausgleichs- und Ersatzflächen anzurechnen. Vgl. zur "Doppelnatur" bzw. Doppelfunktion von Grünanlagen auch OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 13. März 2013 – OVG 9 S 19.12.

Soweit Grünanlagen aus Gründen des Ausgleichs für im Plangebiet vorgesehene Eingriffe flächenmäßig über das für die Erschließungsfunktion notwendige Maß hinausgehen, sind sie nach § 135c BauGB abzurechnen. Aus dem Bebauungsplan muss eindeutig hervorgehen, welche Flächen und Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes dienen. Darüber hinausgehende Flächeninanspruchnahmen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen müssen ebenfalls im Bebauungsplan ausdrücklich als solche qualifiziert bzw. beschrieben werden.

### **§ 2 Abs. 2:**

Diese Bestimmung trägt dem Aspekt Rechnung, dass befahrbare Verkehrsanlagen für den Fall, dass sie sich als Stichstraßen oder Sackgassen darstellen, zwingend Wendemöglichkeiten bieten müssen.

### **§ 2 Abs. 3:**

Ergeben sich aufgrund der Gebietsart oder seiner Ausnutzbarkeit bei einer und derselben Verkehrsanlage unterschiedliche Breiten, dann soll die Breite als Höchstbreite maßgeblich sein, die für das intensivst genutzte Gebiet gilt.

### **Zu § 3 ("Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands")**

Für die Ermittlung des nach Maßgabe des § 128 BauGB berücksichtigungsfähigen Erschließungsaufwands stellt § 130 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwei alternative Ermittlungsmethoden zur Verfügung. Danach ist die Aufwandsermittlung entweder nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen möglich. Diese alternative Aufzählung bedeutet aber nicht, dass sich die Gemeinde insgesamt entweder für die eine oder für die andere Ermittlungsmethode entscheiden muss. Der vom Bundesgesetzgeber verfolgten Absicht bei der Normierung des § 130 Abs. 1 Satz 1 BauGB, auch bei der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes eine Gleichbehandlung aller Betroffenen zu gewährleisten, steht es nicht entgegen, im Rahmen der Festlegung in der Erschließungsbeitragsatzung beide Ermittlungsmethoden dergestalt zu verbinden, dass für bestimmte Teileinrichtungen – wie z.B. die Straßenoberflächenentwässerung – die Ermittlung nach Einheitssätzen und für andere Teileinrichtungen der gleichen Erschließungsanlage dagegen die Ermittlung nach tatsächlichen Kosten erfolgen soll (vgl. BVerwG, Urteil vom 31. Januar 1968 – IV C 221.65 – DVBl 1968, 520). Bei einer Kombination der Ermittlungsmethoden bleibt für Ermessensentscheidungen im konkreten Ermittlungsfall kein Raum (vgl. Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 130, Rdnr. 17).

Aufgrund der Anknüpfung an § 128 BauGB umfasst der Begriff "Kosten" alle nach der zuletzt genannten Bestimmung zum Erschließungsaufwand gehörenden Aufwendungen der Gemeinde einschließlich etwaiger Fremdfinanzierungskosten. Entstanden sind die Kosten, wenn sie entweder als Ausgabe oder über die Wertberechnung (§ 128 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 BauGB) angefallen sind. Die Aufwandsermittlung auf der Basis der tatsächlich entstandenen Kosten verbietet es von dem rechtlichen Gedankenansatz her grundsätzlich, dass der Gemeinde über Beiträge mehr erstattet wird, als sie selbst unter Berücksichtigung des von ihr zu tragenden gemeindlichen Eigenanteils aufgebracht hat. Die Ermittlung nach den

tatsächlich entstandenen Kosten kommt damit nicht nur dem Grundsatz der reinen Aufwandsersatzung am nächsten, sondern diese Ermittlungsmethode kann auch als weiteren Vorteil für sich in Anspruch nehmen, die größte Kostengenauigkeit zu erreichen, was zugleich für die Gemeinden ein geringeres rechtliches Risiko bedeutet.

Der hinter dem Vorteil der größten Kostengenauigkeit stehende Grundsatz der genauen Kostenermittlung bedeutet aber nicht, dass eine Beitragserhebung dann stets und uneingeschränkt scheitern muss, wenn die genaue Kostenermittlung nicht gelingt. So muss sich dieser Grundsatz an dem auch im Abgabenrecht anerkannten Korrektiv der Verwaltungspraktikabilität messen lassen. Das bedeutet, dass eine Gemeinde bei Anwendung der Ermittlungsmethode nach den tatsächlichen Kosten dann berechtigt ist, den beitragsfähigen Erschließungsaufwand mittels gesicherter Erfahrungssätze zu schätzen, wenn andernfalls die verlangte rechnerisch genaue Kostenermittlung nicht oder nur unter unvertretbarem Aufwand zu erreichen wäre.

Was die Aufwandsermittlung nach Einheitssätzen anbelangt, so ist darauf hinzuweisen, dass auch diese Ermittlungsmethode kein Abweichen von dem Grundsatz bedeutet, dass der Erschließungsbeitragsanspruch ein Kostenerstattungsanspruch ist (vgl. Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 130, Rdnr. 5). Hier wird vielmehr lediglich dem Gedanken der Verwaltungspraktikabilität ein größerer Raum eingeräumt, und zwar dergestalt, dass die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nicht auf Basis der tatsächlichen Kosten, sondern mit Hilfe von Durchschnittskosten geschieht, die üblicherweise für entsprechende – also vergleichbare – Erschließungsanlagen aufzubringen sind. Von ihrem Wesen her ist daher die auf Einheitssätzen beruhende Kostenermittlungsmethode auf die Pauschalierung von Kosten ausgerichtet. Mit ihr wird insofern bewusst in Kauf genommen, dass im Einzelfall ein hinter den tatsächlich entstandenen Kosten zurückbleibender oder ein diese übersteigender Erschließungsaufwand ermittelt wird.

Was schließlich die Bezugsgröße anbelangt, auf die sich die Einheitssätze beziehen müssen, so enthält darüber das Bundesrecht (BauGB) keine Festsetzungen. Als geeigneter Ansatzpunkt kommt durchaus der Quadratmeter der Fläche in Betracht. Bei sich auf die Straßenoberflächenentwässerung beziehenden Einheitssätzen ist auch die Kanallänge eine mögliche Bezugsgröße.

Da die zur Anwendung kommenden Einheitssätze möglichst nahe an die tatsächlichen Kosten herankommen müssen, sind bei der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach Einheitssätzen jedenfalls diejenigen Einheitssätze heranzuziehen, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Herstellungsarbeiten für die Erschließungsanlage Gültigkeit haben. Für den Fall, dass Teilanlagen einer und derselben Erschließungsanlage zu unterschiedlichen Zeitpunkten hergestellt werden, ist der Erschließungsaufwand jeweils nach demjenigen Einheitssatz zu ermitteln, der zum Zeitpunkt des Abschlusses der Arbeiten für die jeweilige konkrete Teilanlage gilt (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Januar 1985 – 8 C 55.83 – DVBl 1985, 620). Das hat wiederum zur Konsequenz, dass die Einheitssätze regelmäßig – sinnvollerweise jährlich – zu überprüfen und erforderlichenfalls durch Satzung neu festzusetzen sind.

Von den hier dargestellten Rechtsgrundsätzen ausgehend kann eine beide Ermittlungsmethoden dergestalt verbindende Satzungsnorm, dass für die Kosten der Herstellung der Straßenoberflächenentwässerung Einheitssätze gelten und im übrigen nach tatsächlichen Kosten ermittelt wird, z.B. wie folgt formuliert werden:

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

*(2) Für Teile der Entwässerungseinrichtungen, die sowohl der Grundstücks- als auch der Straßenoberflächenentwässerung dienen, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach einem Einheitssatz von (...) Euro je Meter Kanallänge ermittelt.*

*Die Höhe des Einheitssatzes ergibt sich ausgehend von der Kostensituation zum Zeitpunkt der Herstellung der Entwässerungseinrichtungen in der abzurechnenden Erschließungsanlage aus der dieser Erschließungsbeitragssatzung beigefügten Anlage. Der Einheitssatz wird jährlich überprüft und erforderlichenfalls neu festgesetzt.*

Angesichts der leichteren und sichereren Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes anhand der tatsächlichen Kosten folgt das Satzungsmuster dieser zuletzt genannten Ermittlungsmethode.

Zu diesem Komplex wird abschließend darauf hingewiesen, dass für die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 130 Abs. 2 BauGB als Ermittlungsräume in Betracht kommen:

- eine einzelne selbstständige Erschließungsanlage,
- der Abschnitt einer Erschließungsanlage,
- mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit).

U. U. kann die Gemeinde zur zusammengefassten Aufwandsermittlung mehrerer Anlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, verpflichtet sein. So ist ihr Ermessen insoweit grundsätzlich dann auf Null reduziert, wenn bei getrennter Abrechnung die Grundstücke an der regelmäßig aufwändiger hergestellten Hauptstraße im Vergleich mit den Grundstücken an der regelmäßig weniger aufwändig hergestellten Nebenstraße mit um mehr als ein Drittel höheren Kosten belastet würden, bemessen nach dem für die jeweilige Erschließungsanlage sich ergebenden Beitragssatz in Euro pro qm beitragspflichtiger Veranlagungsfläche (vgl. BVerwG, Urteil vom 10. Juni 2009 – 9 C 2.08 – KStZ 2009, 168).

Mit Urteil vom 30. Januar 2013 hat das Bundesverwaltungsgericht seine bisherige Rechtsauffassung zur Erschließungseinheit aufgegeben und nunmehr entschieden, dass mehrere selbstständige, von einer Hauptanbaustraße abzweigende Nebenanbaustraßen mit dieser eine Einheit bilden können. Zudem soll unabhängig von dem Willen der Gemeinde eine Verpflichtung bestehen, mehrere Anlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, zur gemeinsamen Aufwandsermittlung und verteilung zusammenzufassen, wenn im Zeitpunkt unmittelbar vor der Herstellung der ersten Anlage absehbar ist, dass der Beitragssatz für die Hauptanbaustraße um ein Drittel höher sein wird als die Beitragssätze für die Nebenanbaustraßen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30. Januar 2013 – 9 C 1/12 – NVwZ-RR 2013, 876; siehe auch KStZ 2015, 29 ff und 189ff).

#### **Zu § 4 ("Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand")**

Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB hat die Gemeinde mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands selbst zu tragen. Bereits aus dem Wortlaut dieser Vorschrift wird deutlich, dass es sich hierbei um eine Mindestbeteiligung handelt. Das bedeutet wiederum, dass es im Ermessen der Gemeinde steht, den in der Erschließungsbeitragssatzung festzulegenden gemeindlichen Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand heraufzusetzen. Das Gemeindehaushaltsrecht (Grundsätze der Einnahmebeschaffung) und

der bodenpolitische Zweck der Erschließungsbeiträge sind allerdings hierbei zu beachten. Hinzu kommt, dass die mit der erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen verbundene Vermittlung der Bebaubarkeit regelmäßig eine erhebliche Wertsteigerung der Grundstücke verbunden ist. Deshalb wird empfohlen, nicht über die Mindestbeteiligungsgrenze hinauszugehen.

### **Zu § 5 ("Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes")**

Das Satzungsmuster wählt den kombinierten Grundstücks- und Geschosszahlenmaßstab (Vollgeschossmaßstab), der im Verhältnis zu anderen Maßstäben – insbesondere zum *früher* weit verbreiteten kombinierten Grundstücks- und Geschossflächenmaßstab – die Vorteile größerer Praktikabilität und eines deutlich geringeren Ermittlungsaufwandes bietet, aber nicht zwangsläufig zu einer größeren Bewertung der Nutzungsunterschiede führt.

Die Bewertung der Nutzungsunterschiede durch den Verteilungsmaßstab dient der Einstufung der "Vorteilssituation" der beitragspflichtigen Grundstücke untereinander. Der Verteilungsmaßstab hat gleichsam die Aufgabe, die Relation der Teilhabe am umlagefähigen Erschließungsaufwand für die einzelnen erschlossenen Grundstücke zu repräsentieren.

Beim kombinierten Grundstücks- und Geschossflächenmaßstab wird die Relation beeinflusst durch das je nach der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) steigende Maß der baulichen Nutzung. Maßgebliche Bestimmungsgröße für jedes einzelne Grundstück ist das Produkt aus Grundstücksfläche und Geschossfläche.

Der kombinierte Grundstücks- und Geschosszahlenmaßstab führt im Verhältnis zum kombinierten Grundstücks- und Geschossflächenmaßstab zu gleichen oder doch vergleichbaren Ergebnissen, wenn das Steigungsverhältnis der Nutzungsfaktoren (§ 5 Abs. 3 des Satzungsmusters) dem Steigungsverhältnis entspricht, das sich für die

Produkte (F + G) aus Grundstücksfläche (F = 1,0) und GFZ (G = 0,4 bis 2,4) gemäß § 17 BauNVO 1977<sup>3</sup> einstellt.

Nachstehende Tabelle zeigt, dass das nach § 17 BauNVO 1977 zulässige Nutzungsmaß ein Steigungsverhältnis aufweist, das bei 1,0 beginnt, wenn – was sachgerecht ist – die eingeschossige Nutzung (F + G lt. Spalte 3) mit 1,0 bewertet wird und bei etwa 2,4 endet (sechs- und mehrgeschossig bebaubare Grundstücke im MK - u. GE-Gebiet, vgl. Spalte 4 der Tabelle).

| (1)  | (2)          | (3) | (4)                      | (5)                              | (6)                              | (7)            |
|--|--------------|-----|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Z<br>(Geschoss-<br>zahlen)                     | GFZ          | F+G | Steigungsver-<br>hältnis | Urt. d.<br>BVerwG<br>v. 26.01.79 | Urt. d.<br>BVerwG<br>v. 07.03.80 | Satzungsmuster |
| <b>A. Ohne MK- und GE-Gebiete</b>              |              |     |                          |                                  |                                  |                |
| 1  | 0,3 –<br>0,5 | 1,4 | 1,00                     | 1,0                              | 1,0                              | 1,0            |
| 2  | 0,8          | 1,8 | 1,29                     | 1,25                             | 1,25                             | 1,3            |
| 3  | 1,0          | 2,0 | 1,43                     | 1,5                              | 1,5                              | 1,5            |
| 4 + 5  | 1,1          | 2,2 | 1,50                     | 1,75                             | 1,70 / 1,85                      | 1,6            |
| 6+ mehr  | 1,2          | 2,2 | 1,57                     | 2,0                              | 1,95                             | 1,7            |
| <b>B. MK- und GE-Gebiete (mit Artzuschlag)</b> |              |     |                          |                                  |                                  |                |
| 1  | 1,0          | 2,0 | 1,43                     | 1,5                              | 1,25                             | 1,5            |
| 2  | 1,6          | 2,6 | 1,85                     | 1,75                             | 1,5                              | 1,8            |
| 3  | 2,0          | 3,0 | 2,14                     | 2,0                              | 1,75                             | 2,0            |
| 4 + 5  | 2,2          | 3,2 | 2,28                     | 2,25                             | 1,95 / 2,1                       | 2,1            |
| 6+ mehr  | 2,4          | 3,4 | 2,43                     | 2,5                              | 2,2                              | 2,2            |

Zur Berücksichtigung der erkennbar werdenden degressiven Staffelung der Zuwächse der Nutzbarkeit und zur Entzerrung der Nutzungsfaktoren bei ihrer Anwendung auf die verschiedenen Geschosszahlen (Z) erscheint es zulässig, das rechnerische Steigungsmaß geringfügig zu verlassen.

<sup>3</sup> abgestellt wird auf § 17 der BauNVO 1977. Der Ordnungsgeber hat mit der ÄndVO 1990 an der Vorgabe von Obergrenzen zwecks notwendiger Orientierung festgehalten, den § 17 BauNVO aber neu gefasst und umgestaltet. Die Differenzierung der Obergrenzen nach Baugebieten in der Tabelle des Abs. 1 wurde beibehalten, städtebaulich nicht gerechtfertigte Hemmnisse hat der Ordnungsgeber aber durch Verzicht auf die Differenzierung der Obergrenzen nach der **Z** (= Zahl der Vollgeschosse) beseitigen wollen. Für die erschließungsbeitragsrechtliche Berücksichtigung des Nutzungsmaßes kann aber nach wie vor auf das Steigungsverhältnis von § 17 BauNVO 1977 zurückgegriffen werden.

Die Beitragsbelastung der einzelnen Grundstücke im Abrechnungsgebiet muss nicht in demselben Verhältnis stehen, in dem sich deren bauliche oder sonstige Nutzbarkeit zueinander verhalten. Es genügt eine Verteilungsregelung, die erhebliche, hinreichend abgrenzbare Unterschiede der baulichen oder sonstigen Nutzung in typischen Fallgruppen nach Art und Maß dieser Nutzung angemessen vorteilsgerecht und zugleich in der Weise erfasst, dass das Heranziehungsverfahren praktikabel und überschaubar bleibt. Eine Bindung der Nutzungsfaktoren an die in der Tabelle des § 17 Abs. 1 BauNVO 1977 enthaltenen Geschossflächenzahlen ist nicht geboten.

Eine Staffelung der Nutzungsfaktoren in der Weise, dass die Bebaubarkeit wie folgt bewertet wird:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| eingeschossig             | mit 1,0  |
| zweigeschossig            | mit 1,25 |
| dreigeschossig            | mit 1,50 |
| vier- und fünfgeschossig  | mit 1,75 |
| sechs- und mehrgeschossig | mit 2,0  |

ist bundesrechtlich ebenso anerkannt (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Januar 1979 – 4 C 61-68 u. 80-84.75 – DVBl 1979, 781, vgl. Tabelle, Spalte 5) wie eine Regelung, die bei anfangs gleicher Staffelung die vier- bzw. fünfgeschossige Bebaubarkeit verschieden bewertet (1,70 bzw. 1,85) und bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit bereits bei 1,95 endet (vgl. BVerwG, Urteil vom 7. März 1980 – 4 C 40.78 –

KStZ 1981, 9, vgl. Tabelle, Spalte 6). Auch ein linearer Maßstab ist nach OVG Sachsen zulässig (vgl. Urteil vom 22. August 2001 – 5 B 523/00 – juris).

Die Verteilungsregelung des Satzungsmusters, die die Bebaubarkeit bei einer Zusammenfassung der vier- und fünf-, bzw. sechs- und mehrgeschossigen Nutzung mit 1,0, 1,3, 1,5, 1,6, 1,7 bewertet, ist näher an das Modell des § 17 Abs. 1 BauNVO 1977 angelehnt, wobei allerdings die Steigerungen, die sich aus § 17 BauNVO 1977 ergeben, z.B. bei den gewerblich nutzbaren Grundstücken, nicht im höchstmöglichen Umfang übernommen werden; die Rechtsprechung läßt dies zu (vgl. Driehaus, a.a.O., § 18 Rdnr. 69-72 m. w. Nachweisen).

Dass seit 1990 § 17 Abs. 1 BauNVO eine Differenzierung der Obergrenzen für die bauliche Nutzung nach der Zahl der Vollgeschosse

nicht mehr vorsieht, steht den vorstehenden Darlegungen nicht entgegen. Denn die hier vorgeschlagene Verfahrensweise ist vom Sinn-Sinnzusammenhang her weiterhin zulässig.

### **Zu § 5 im Einzelnen:**

#### **§ 5 Abs. 1:**

Abzustellen ist auf das Buchgrundstück, das nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes baulich oder gewerblich nutzbar ist (Buchgrundstück) oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann (z.B. Dauerkleingärten, Friedhöfe usw.). Ist von einem beplanten Buchgrundstück nur ein Teil bebaubar oder erschließungsbeitragsrechtlich relevant nutzbar, der übrige Teil aber in Folge einer Festsetzung im Bebauungsplan als **öffentliche** Grünfläche einer solchen Nutzung schlechthin entzogen, so scheidet dieser Grundstücksteil aus der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes aus (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Februar 1977 - IV C 35.74 -, KStZ 1977, 129). Die Festsetzung "private Grünfläche" für einen Teil eines (Buch-)Grundstücks hat jedenfalls dann keinen Einfluss auf den Umfang der i.S. des § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB erschlossenen Fläche eines insgesamt von einem Bebauungsplan erfassten Grundstücks, wenn sie die Verwirklichung der baulichen Nutzbarkeit dieses Grundstücks unberührt lässt (vgl. BVerwG, Beschl. vom 29. November 1994 – 8 B 171.94 – NVwZ 1995, 1215). Auch sonstige öffentlich rechtliche Nutzungsbeschränkungen sind beim Ansatz der Grundstücksfläche nicht zu berücksichtigen. Sie haben keinen Einfluss auf den Umfang der erschlossenen Grundstücksfläche. Solche Nutzungsbehinderungen können sich nur auswirken, wenn das durch die Baubeschränkung betroffene Nutzungsmaß eine Komponente der satzungsmäßigen Verteilungsregelung – hier der Geschossigkeit – ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Februar 1989 – 8 C 66.87 – und – 8 C 78.88 – DVBl 1989, 421 und 675).

#### **§ 5 Abs. 2:**

Die metrische Festlegung der Tiefenbegrenzung hat sich an der ortsüblichen Tiefe der baulichen Nutzung zu orientieren (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. Februar 1982 – 8 C 27.81 – BVerwGE 65, 61, 66 f.). Dabei kann zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen unterschieden werden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat inzwischen die sog. "schlichte Tiefenbegrenzung", wie sie im vorliegenden Satzungsmuster ver-

wendet wird, mit seinen Entscheidungen vom 01. September 2004 ( – 9 C 15.03 – BVerwGE 121, 365 ff.) und vom 26. April 2006 ( – 9 B 1.06 – NVwZ 2006, 935 ff.) bestätigt. Die Tiefenbegrenzung könnte damit auch auf solche Grundstücke angewandt werden, die sich insgesamt im unbeplanten Innenbereich befinden, wobei im Einzelnen nicht zu prüfen wäre, ob sich die jenseits der Tiefenbegrenzung befindliche unbebaute Fläche noch im Innenbereich befindet und daher ggf. als Bauland anzusehen ist oder nicht. Das Satzungsmuster geht allerdings davon aus, dass eine Tiefenbegrenzung auch für übergroße Grundstücke im Innenbereich nicht erfolgen soll. In jedem Fall muss eine satzungsrechtliche Tiefenbegrenzung die typischen örtlichen Verhältnisse tatsächlich widerspiegeln. Werden einzelne Grundstücke tatsächlich über die Tiefenbegrenzungslinie hinaus baulich oder gewerblich genutzt, muss die Fläche, auf die sich die übergreifende Nutzung bezieht, bei der Aufwandsverteilung berücksichtigt werden.

Eine hinter einer satzungsrechtlichen Tiefenbegrenzung zurückbleibende Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB geht für die Bestimmung des Erschließungsvorteils der Tiefenbegrenzung als speziellere Regelung vor (BVerwG, Urteil vom 12. November 2014 – 9 C 7.13 – DÖV 2015, 344).

Die Tiefenbegrenzung ist kein Bestandteil der Verteilungsregelung, eine etwaige fehlerhafte Festlegung hat daher keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit der Verteilungsregelungen im Übrigen.

#### **§ 5 Abs. 3 Buchstabe f):**

Die Grundstücke werden im Ergebnis wie "halbgeschossig" bebaubare Wohngrundstücke behandelt. Die Festlegung der Grundstücke, die dieser Regelung im einzelnen unterfallen, ist erforderlich (beispielhafte Aufzählung) und kann auch Kirchengrundstücke umfassen.

#### **§ 5 Abs. 4 Buchstabe c) u. Abs. 5 Buchstabe a):**

Es bedarf einer Umrechnungsformel, wenn ein auf der Grundlage der Neufassung der BauNVO ergangener Bebauungsplan nur die Höhe der baulichen Anlagen festsetzt. Sie muss sich an der durchschnittlichen Höhe der Vollgeschosse im Gemeindegebiet orientieren (vgl. Driehaus a. a. O., § 18, Rdnr. 38). Es kommt darüber hinaus in Betracht, beim Umrechnungsfaktor zwischen Wohngebieten und Gewerbe-/Industriegebieten zu unterscheiden. So sieht beispielswei-

se das "Muster einer Erschließungsbeitragssatzung nach §§ 2 und 34 des Kommunalabgabengesetzes sowie Beispiele für Zuordnungssatzungen gem. § 39 Abs. 2 Satz 2 KAG" des Gemeindetages Baden-Württemberg in § 10 Abs. 1 bei durch Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhe einen Teiler von [3,0]<sup>4</sup> für Wohngebiete und einen Teiler von [4,0] für Misch-, Gewerbe- Kerngebiete u.a. vor. Eine vergleichbare Differenzierung wird bei durch Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhen getroffen.

Im Bedarfsfall sollte eine Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ in die Satzung aufgenommen werden.

#### **§ 5 Abs. 5 Buchstabe b):**

Das Abstellen auf die in der näheren Umgebung überwiegend vorhandene Bebauung ist sachgerecht. Demgegenüber begegnet ein "nachbarschafts"-bezogener Maßstab rechtlichen Bedenken, wenn ein Baugebiet – etwa ein Gewerbegebiet – in einem bislang mehr oder weniger unbebauten Bereich ausgewiesen wird (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 25. August 1989 – 3 B 1418/88 – GemHH 1990, 213).

#### **§ 5 Abs. 5 Buchstabe d):**

Bereits eingeführte Satzungsmuster enthalten Regelungen, die den Grundstücken gem. § 5 Abs. 5 Buchstabe d) solchen Grundstücke gleichstellen, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können. Auf eine solche Regelung ist im vorliegenden Satzungsmuster verzichtet worden, weil Grundflächen anderer Erschließungsanlagen bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes unberücksichtigt bleiben.

Dies gilt sowohl für Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB als auch für solche i.S.d. § 123 Abs. 2 BauGB.

Zu den Erschließungsanlagen der letztgenannten Art gehören auch Flächen, auf denen die Gemeinde ausschließlich Erschließungsanlagen betreibt, die zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (vgl. § 127 Abs. 4 Satz 2 BauGB) dienen, die also gleichsam "Bestandteil" einer von der Ge-

---

<sup>4</sup> Bei den Bestimmungen in eckigen Klammern [ ] handelt es sich um Regelungen, die auf Grund der örtlichen Gegebenheiten aufzunehmen, zu modifizieren oder zu streichen sind

meinde unterhaltenen Erschließungsanlage i.S.d. § 123 Abs. 2 BauGB sind.

Die bislang in der Praxis gebräuchlichen Satzungsregelungen gehen daher jedenfalls für "gemeindliche" Anlagen ins Leere. Eine Differenzierung für auf konzessionsrechtlicher Basis betriebene privatwirtschaftliche Einrichtungen erscheint nicht geboten, ggfs. greifen die Regelungen zu § 5 Abs. 5 Buchstaben a) - c) ein.

#### **§ 5 Abs. 6 Buchstabe a)**

Die Notwendigkeit der Ausdehnung des gebietsbezogenen Artzuschlages auf Sondergebiete mit den Nutzungsarten: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellungen und Kongresse, Hafengebiete ist anhand der jeweiligen örtlichen Situation zu überprüfen. Eine solche Regelung dürfte geboten sein, wenn derartige Gebiete im Gemeindegebiet bereits vorhanden sind oder deren Ausweisung vorgesehen ist. Der grundstücksbezogene Artzuschlag reicht hier im Hinblick auf unbebaute, in gleicher Weise nutzbare Grundstücke nicht aus.

#### **§ 5 Abs. 6 Buchstabe c):**

Die Anwendung des grundstücksbezogenen Artzuschlages für in "ähnlicher" (gleichwertiger) Weise genutzte Grundstücke ist angesichts des Umfangs an Ziel- und Quellverkehr, den solchermaßen genutzte Grundstücke auslösen, geboten, denn der Begriff "Gewerbe" ist in diesem Zusammenhang weiter als im Gewerbe- und Gewerbesteuerrecht zu verstehen.

#### **§ 5 Abs.7:**

Von einer Grünanlage können auch gewerblich nutzbare Grundstücke erschlossen werden. Es kann jedoch schwerlich angenommen werden, es sei erfahrungsgemäß zu erwarten, dass der Umfang der Inanspruchnahme einer Grünanlage von diesen Grundstücken aus derjenigen vergleichbar sein wird, die Wohngrundstücke auslösen. Diesem Umstand dürfte im Rahmen der Beitragsbemessung durch einen Artabschlag anstelle des für Anbaustraßen üblichen Artzuschlages Rechnung zu tragen sein.

## Zu § 6 ("Mehrfach erschlossene Grundstücke")

Eine die Eckgrundstücksvergünstigung regelnde Vorschrift ist kein zwingender Bestandteil einer Erschließungsbeitragssatzung, wird aber aus Gründen der Vermeidung einer übermäßigen Belastung der Eigentümer von mehrfach erschlossenen Grundstücken zur Anwendung empfohlen. Die Erhebung der vollen Erschließungsbeiträge für die eine Mehrfacherschließung begründende Anlage stellt keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Typengerechtigkeit und aufgrund dessen auch keine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes dar (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1976 – IV C 56.74 – NJW 1977, 1741). Die Anordnung einer satzungsmäßigen Vergünstigung für ein Grundstück, das durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen verschiedener Art erschlossen wird (z.B. durch eine Anbaustraße, einen unbefahrten Wohnweg i.S.d. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB oder eine selbständige Grünanlage) ist unzulässig. Demgegenüber ist es zulässig, für Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen der gleichen Art erschlossen werden, in der Satzung zu bestimmen, dass ihnen eine Vergünstigung zu gewähren ist. Das Bundesrecht gestattet es den Gemeinden, die Verteilungsregelung der Erschließungsbeitragssatzung so zu modifizieren, dass mehrfach erschlossenen Grundstücken eine Vergünstigung zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen zu gewähren ist. Dies kann geschehen, indem die mehrfach erschlossenen Grundstücke nicht in vollem Umfang, sondern nur z.B. zu zwei Dritteln an der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes jeder der sie erschließenden Anlagen teilnehmen (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1976 – IV C 56.74 – KStZ 1977, 91).

Soll nach dem Willen des Ortsgesetzgebers auf eine Vergünstigungsregelung für mehrfach erschlossene Grundstücke nicht verzichtet werden, so empfiehlt es sich, die Anwendung der Eckgrundstücksvergünstigung auf überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke zu beschränken. Die Vergünstigungsregelung sollte darüber hinaus nur angewandt werden, wenn die Grundstücke von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage erschlossen werden. Normiert eine Erschließungsbeitragssatzung die Gewährung der Vergünstigung zu Lasten der Mittelgrundstücke selbst für den Fall, dass es sich bei der die Ecklage begründenden weiteren Anlage um die Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße handelt, gebietet Bundesrecht (BauGB), die Vergünstigungsregelung ausschließlich auf die Kosten solcher Teilanlagen der zur Abrechnung anstehenden Erschließungsanlage zu

beziehen, deren erstmalige Herstellung auch in der Ortsdurchfahrt der klassifizierten Straße grundsätzlich einen beitragsfähigen Erschließungsaufwand auszulösen geeignet sind. Eine derartige Teilanlage ist beispielsweise die Straßenbeleuchtung (vgl. BVerwG, Urteil vom 15. September 1989 – 8 C 4.88 – NVwZ 1990, 374).

### **Zu § 6 im Einzelnen:**

#### **§ 6 Abs. 1:**

Entscheidet sich eine Gemeinde dafür, die Vergünstigungsregelungen auf Wohngrundstücke zu beschränken, so ist es nicht zu beanstanden, wenn insoweit auf die tatsächliche Nutzung der Grundstücke abgestellt wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 13. August 1976 – 4 C 23.74 –

GemTg 1977, 55). Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt für die Prüfung des Merkmals, ob die Grundstücke (überwiegend) Wohnzwecken dienen, ist der Zeitpunkt, in dem die anlagenbezogenen Voraussetzungen für die Entstehung der Beitragspflichten vorliegen (neben endgültiger Herstellung auch die Voraussetzungen des § 125 BauGB und die Widmung der Anlage).

Es ist durch Bundesrecht geboten, für Grundstücke, die neben der abzurechnenden Anbaustraße nur von der Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße erschlossen werden, die Vergünstigungsregelung ausschließlich auf die Kosten solcher Teilanlagen der abzurechnenden Anbaustraße zu beziehen, deren erstmalige Herstellung auch in der Ortsdurchfahrt der klassifizierten Straße grundsätzlich einen beitragsfähigen Erschließungsaufwand auszulösen geeignet ist. Es empfiehlt sich, entsprechend dem Satzungsmuster auf die Anwendung der Vergünstigungsregelung zu verzichten, wenn das Grundstück außer durch die klassifizierte Straße nur durch eine Anbaustraße i.S.d. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen wird.

#### **§ 6 Abs. 2:**

Wird eine Eckgrundstücksvergünstigung in die Satzung aufgenommen, dann ist sie – entsprechend dem Satzungsmuster – mit einschränkenden Ausnahmeregelungen zu versehen, weil anderenfalls die Gefahr einer übermäßigen Begünstigung von Eckgrundstücken besteht.

### **§ 6 Abs. 2 Buchstabe a):**

Im Hinblick darauf, dass durch eine Eckgrundstücksvergünstigung eine Doppelbelastung des Eigentümers vermieden werden soll, ist es sinnvoll, die Gewährung einer Ermäßigung nur vorzusehen, wenn neben dem Beitrag für die abzurechnende Anbaustraße ein Erschließungsbeitrag auch für die zweite oder weitere Erschließungsanlagen noch entsteht oder schon entstanden ist. Das Abstellen auf die Entstehung weiterer Erschließungsbeitragspflichten nach den §§ 127 ff. BauGB dürfte in der Praxis nicht zu Schwierigkeiten führen. Im übrigen bedeutet dies, dass eine Vergünstigung dann nicht zu gewähren ist, wenn die zweite oder weitere Erschließungsanlage "nur" einer Abrechnung nach den Maßgaben des Ausbaubeitragsrechtes zugänglich ist.

### **§ 6 Abs. 2 Buchstabe b):**

Eine Vergünstigungsregelung muss dahin begrenzt sein, dass die Mittelgrundstücke in Folge der Ermäßigung nicht mehr als das Anderthalbfache des Betrages zahlen müssen, der auf sie bei einer vollen Belastung der mehrfach erschlossenen Grundstücke entfallen würde. Ein Überschreiten dieser Grenze würde andernfalls dazu führen, dass die Gemeinde etwaige Mehrbeträge selbst zu zahlen hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 4. September 1970 – IV C 98.69 – DVBl 1971, 215). Daher sieht das Satzungsmuster vor, dass die Eckgrundstücksvergünstigung bei Überschreiten dieses Betrages insgesamt entfällt.

Möglich ist auch eine Regelung zur Rückverteilung bei Überschreiten des Eineinhalbfachen als Belastungsobergrenze für die sogenannten Mittelanlieger-Grundstücke:

### *§ 6 Abs. 3 (anstelle von § 6 Abs. 2 Buchst. b))*

*"Durch die Anwendung von Absatz 1 darf die Beitragsbelastung der nicht durch weitere Anbaustraßen erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet 150 v.H. des Betrags nicht überschreiten, der auf sie entfielen, wenn den mehrfach erschlossenen Grundstücken die Ermäßigung nach Absatz 1 nicht gewährt würde. Wird die Grenze überschritten, ist der Anteil der Erschließungskosten, der diese Grenze überschreitet, von den mehrfach erschlossenen Grundstücken in dem Verhältnis zu tragen, in dem der Ansatz ihrer Flächen nach Absatz 1 vermindert wird".*

## **§ 6 Abs. 2 Buchstabe c):**

Es steht im Ermessen des Satzungsgebers, auch für die mit einem Artzuschlag belegten Grundstücke eine Eckgrundstücksvergünstigung einzuräumen.

## **Zu § 7 ("Kostenspaltung")**

Gemäß § 127 Abs. 3 BauGB kann der Erschließungsbeitrag für den Grunderwerb, die Freilegung und für die Teile der Erschließungsanlage selbständig erhoben werden (Kostenspaltung). Die Kostenspaltung ist damit die Verselbständigung von Erschließungsteilmaßnahmen in beitragsrechtlicher Hinsicht.

Wie bereits in den Vorbemerkungen dargelegt, ist die Kostenspaltung nur dann möglich, wenn sie in der Erschließungsbeitragsatzung vorgesehen ist (vgl. § 132 Nr. 3 BauGB).

Wenn die Erschließungsbeitragsatzung lediglich die Möglichkeit, nicht aber die Notwendigkeit einer Kostenspaltung vorsieht, entsteht die sachliche Beitragspflicht für eine hergestellte Teilmaßnahme darüber hinaus erst mit einer im Einzelfall zu treffenden Entscheidung, dem "Ausspruch" der Kostenspaltung (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. November 1982 – 8 C 39-41.81 – NVwZ 1983, 473). Der Ausspruch der Kostenspaltung stellt einen innerbehördlichen Ermessensakt dar, der allerdings nicht als Geschäft der laufenden Verwaltung eingeordnet werden kann (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13. September 1972 – III A 919/71 – KStZ 1973, 123; OVG Niedersachsen, Beschluss vom 11. Februar 1987 – 9 B 122/86 – KStZ 1987, 151).

Eine Kostenspaltung ist nur für Teile der Erschließungsanlage möglich, die als solche gemäß der Merkmalsregelung der Erschließungsbeitragsatzung endgültig hergestellt sind.

Sind die Merkmalsregelungen erfüllt und liegen die übrigen zu beachtenden Voraussetzungen (korrekter Ermittlungsraum, planerische Grundlagen, wirksame Erschließungsbeitragsatzung) vor, dann tritt bezüglich der entsprechenden Teilanlage die sachliche Beitragspflicht mit der Folge ein, dass das Beitragsverfahren für sie abgeschlossen ist. Denn auch die mit der Kostenspaltung entstandene

Beitragspflicht tritt – ebenso wie die Vollbeitragspflicht – pro Grundstück nur einmal ein.

Wie eingangs ausgeführt, können neben dem Grunderwerb und der Freilegung auch bestimmte selbstständige, abspaltbare Teileinrichtungen Gegenstand der Kostenspaltung sein. Mit letzteren sind aber nicht Teillängen, so insbesondere Abschnitte einer Straße, gemeint. Teillängen einer Straße können ebensowenig im Wege der Kostenspaltung abgerechnet werden wie ein Erschließungsabschnitt oder eine einzelne Straße im Rahmen einer Erschließungseinheit. Unzulässig ist gleichfalls eine Horizontalspaltung der Fahrbahn in Straßenunterbau, Chaussierung und Feinbelag. Die Abspaltung der Kosten für Randsteine alleine ist zwar unzulässig. Die Kosten für Randsteine können jedoch nach erklärter Wahl der Gemeinde zusammen mit den Kosten für eine Fahrbahn oder mit den Kosten für die Gehwege abgespalten werden.

Als abspaltbare Teileinrichtungen kommen demnach jedenfalls in Betracht die Fahrbahn, Radwege, Gehwege (zusammen oder einzeln), unselbstständige Parkflächen, unselbstständige Grünanlagen, Mischflächen, Beleuchtungseinrichtungen und die Entwässerungsanlagen.

### **Zu § 7 Nr. 8**

Eine *Mischfläche (oder Mischverkehrsfläche)* ist z. B. ein verkehrsberuhigter Bereich i. S. v. § 42 Abs. 2 StVO, Zeichen 325.1 oder ein kombinierter Rad- und Gehweg. Man kann sie definieren als eine Fläche, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nrn. 3 - 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert und dabei auf eine Gliederung der Erschließungsanlage nach dem Separationsprinzip verzichtet. Durch die Aufnahme einer eigenen Ziffer für Mischflächen können bestehende rechtliche Zweifel an der Zulässigkeit einer Kostenspaltung für diese Teileinrichtungen beseitigt werden. Es ist damit also z. B. möglich, die Kosten für einen kombinierten Rad- und Gehweg abzuspalten, ohne dass zuvor der Grunderwerb an diesen Flächen erfolgt ist.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 9 Abs. 1a BauGB "an anderer Stelle" sind grundsätzlich keine Bestandteile von Erschließungsanlagen, z. B. im Sinne von Teilanlagen. Sie sind daher nicht im Wege der Kostenspaltung selbständig refinanzierbar

(zur möglichen Doppelfunktion von Grünanlagen vgl. o., Teil B, zu § 2 Abs. 1 Nrn. 5 und 6).

Ggf. kommt zur Kostenerstattung eine Satzung nach § 135c BauGB in Betracht.

### **Zu § 8 ("Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen")**

Gemäß § 132 Nr. 4 BauGB sind in der Erschließungsbeitragssatzung die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage zu regeln. Der Zweck dieser Satzungsbestimmung ist es, dem Beitragspflichtigen hinreichend erkennbar zu machen, wann die sein Grundstück erschließende Anlage endgültig hergestellt ist und welche Kosten in etwa für die Herstellung dieser Anlage entstehen. Dieser Zweckbestimmung muss die Satzungsregelung über die Merkmale der endgültigen Herstellung mit hinreichender Bestimmtheit genügen. Das ist wiederum dann der Fall, wenn in der Erschließungsbeitragssatzung die Merkmale der endgültigen Herstellung derart eindeutig bestimmt werden, dass es dem Beitragspflichtigen möglich ist, sich über die Herstellungsweise ein eigenes Urteil zu bilden (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. Mai 1969 – IV C 104.67 – ZMR 1969, 375; BVerwG, Urteil vom 10. Mai 1985 – 8 C 17-20/84 – NVwZ 1985, 833; BVerwG, Urteil vom 15. Mai 2013 – 9 C 3.12 – BWGZ 2013, 526, BauR 2014, 94).

Bezogen auf Verkehrsanlagen bedeutet dies, dass die Bestimmung über die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen in der Erschließungsbeitragssatzung eindeutige Angaben sowohl darüber enthalten muss, welche Teileinrichtungen diese Anlagen aufzuweisen haben, um als "endgültig hergestellt" qualifiziert werden zu können, als auch darüber, wie diese Teileinrichtungen im einzelnen bautechnisch ausgestaltet sein sollen. Demgemäß wird in der Merkmalsregelung zwischen dem sog. Teileinrichtungsprogramm und dem sog. Ausbauprogramm unterschieden. Die rechtliche Vorgabe, die Voraussetzungen für die Annahme der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen in der Erschließungsbeitragssatzung möglichst genau festzuschreiben, findet aber ihre Grenzen in dem als gleichberechtigt zu wertenden Grundsatz, die Herstellungsmerkmale zugleich auch möglichst allgemeingültig für alle Erschließungsanlagen festzulegen. Im Teileinrichtungsprogramm müssen demgemäß nicht sämtliche denkbaren Teileinrichtungen als Merkmale der endgültigen Herstellung

normiert werden. Es genügt vielmehr die Aufnahme der sog. essentiellen Teileinrichtungen (vgl. Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 132, Rdnr. 27).

So gestattet es § 132 Nr. 4 BauGB, in der Satzungsnorm über die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen von der Einteilung der Fläche der Anbaustraßen in z.B. Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Park- und Grünstreifen abzusehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 13.Juni 1973 – IV C 66.71 – BRS 37, 277).

Der hier beschriebene und rechtlich zulässige Verzicht auf eine detaillierte Festlegung derjenigen Teilanlagen, die eine Verkehrsanlage aufweisen muss, um endgültig hergestellt zu sein, bedeutet für die Gemeinden eine drastische Beschränkung der Notwendigkeit des Erlasses von Änderungssatzungen. Denn legt die Gemeinde – was zulässig ist – im einzelnen fest, dass Straßen erst dann endgültig hergestellt sein sollen, wenn sie beispielsweise mit beiderseitigen Geh- und Radwegen ausgestattet sind, dann hat dies für die Gemeinde zur Konsequenz, dass die erstmalige Herstellung einer Anbaustraße ohne diese Teilanlagen erst dann eine Beitragspflicht auslösen kann, wenn in diesem Einzelfall die sich aus den Herstellungsmerkmalen ergebenden Anforderungen per Änderungssatzung entsprechend vermindert werden.

Dass beispielsweise bei der verbindlichen Festlegung von beiderseitigen Gehwegen als Teileinrichtungen von Anbaustraßen die Frage nach der Notwendigkeit des Erlasses von Änderungssatzungen nicht nur theoretischer Natur ist, belegt die Tatsache, dass der niveaugleiche Ausbau von Anbaustraßen als verkehrsberuhigte Bereiche in der gemeindlichen Praxis eine immer größere Bedeutung erlangt. Sieht in Fällen dieser Art die Merkmalsregelung der Erschließungsbeitragsatzung "beiderseitige Gehwege" als verbindliche Teileinrichtungen vor, dann ist für die Annahme der endgültigen Herstellung jedesmal eine Änderungssatzung erforderlich.

Das Recht, im Teileinrichtungsprogramm auf die verbindliche Festlegung bestimmter Teileinrichtungen (Gehwege, Radwege, Begleitgrün) verzichten zu können, bedeutet aber für die Gemeinden nicht, dass sie insoweit völlig frei sind. Vielmehr hat sich dann die Einteilung im Einzelfall aus dem formlos für die jeweilige Erschließungsanlage von dem dafür zuständigen Gemeindeorgan aufgestellten Bauprogramm zu ergeben. Dieses Bauprogramm, auf das die Merkmalsregelung der Erschließungsbeitragsatzung zu ver-

weisen hat, tritt dann insoweit an die Stelle des satzungsmäßigen Teileinrichtungsprogramms.

Das Bauprogramm ergibt sich üblicherweise aus den Beschlüssen, die der Rat und/oder der zuständige Ausschuss über eine beitragsfähige Maßnahme getroffen haben, sowie aus den Unterlagen, die solchen Beschlüssen und der Auftragsvergabe zugrundeliegen.

Stets in das Teileinrichtungsprogramm der Merkmalsregelung hingegen aufzunehmen sind die Teileinrichtungen "Straßenoberflächenentwässerung" und "Beleuchtung", wenn die Kosten für diese Teileinrichtungen ordnungsgemäß in den Erschließungsaufwand einfließen sollen (vgl. BVerwG, Urteil vom 2. Dezember 1977 – IV C 55.75 – BRS 37, 279).

Wenn aber die Teileinrichtungen "Straßenoberflächenentwässerung" und "Beleuchtung" in die Merkmalsregelung der Erschließungsbeitragssatzung aufgenommen werden, dann müssen die sie betreffenden Normsätze gleichfalls hinreichend bestimmt sein, d.h. es muss aus ihnen hervorgehen, unter welchen Voraussetzungen die Beleuchtung oder die Straßenoberflächenentwässerung als endgültig hergestellt anzusehen sind. Eine Formulierung, wonach eine Erschließungsanlage hergestellt sein soll, wenn sie auch eine vorgesehene Beleuchtung aufweist, ist hierfür nicht ausreichend. Denn daraus lässt sich nicht mit hinreichender Bestimmtheit entnehmen, ob und wie die Beleuchtung im Einzelfall verbindliches Herstellungsmerkmal ist (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 2. Dezember 1977, a.a.O.).

Beim Grunderwerb stellt sich die Sachlage so dar, dass die Gemeinde in der Erschließungsbeitragssatzung und dort im Teileinrichtungsprogramm ihn als Merkmal der endgültigen Herstellung bestimmen kann; die Gemeinde ist also dazu nicht verpflichtet (vgl. Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 132, Rdnr. 29). Es ist aber unbedingt empfehlenswert, den Grunderwerb in der Satzung als Merkmal der endgültigen Herstellung zu bestimmen. Wird der Grunderwerb in der Satzung als Herstellungsmerkmal festgelegt, dann ist etwa eine Anbaustraße erst dann endgültig hergestellt, wenn der letzte Quadratmeter Straßenland sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Ist der Grunderwerb hingegen nicht zum Merkmal der endgültigen Herstellung erklärt worden, entsteht die Beitragspflicht ggfs. schon vor der vollständigen Durchführung des Grunderwerbes mit der Folge, dass danach entstehende Grunderwerbskosten nicht mehr

umlagefähig sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Februar 1974 – IV C 21.72 – BRS 37, 29). Angesichts der erheblichen Kosten, die ein Grunderwerb nach sich zieht, wird den Gemeinden daher dringend empfohlen, den Grunderwerb als Herstellungsmerkmal festzulegen. Hiervon geht auch die Merkmalsregelung des Satzungsmusters aus (§ 8 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a). Etwas anderes kann dann gelten, wenn auf absehbare Zeit ein vollständiger Grunderwerb nicht zu erwarten ist.

Anders als beim Grunderwerb kann die erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnungsfähigkeit der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen "an anderer Stelle" nach § 1a Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 9 Abs. 1a BauGB im Rahmen der Merkmalsregelung nicht etwa in der Weise gesichert werden, dass der Abschluss einer Ausgleichsmaßnahme als Herstellungsmerkmal in die Erschließungsbeitragssatzung aufgenommen wird. Bezogen auf den erschließungsbeitragsrechtlichen Anlagenbegriff sind diese Ausgleichsmaßnahmen keine zu verselbstständigenden Teilanlagen. Nur die durch sie verursachten Kosten sind erschließungsrelevant, soweit sie "notwendig" für die Herstellung der Erschließungsanlage sind.

Das hat zur Folge, dass die sachlichen Beitragspflichten für die Erschließungsanlage ggfs. vor der vollständigen Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen. Wie beim Grunderwerb, der ohne entsprechende Merkmalsregelung erfolgt oder, insoweit vergleichbar, bei Aufwendungen für die Anlegung von (notwendigen) Abbiegespuren in klassifizierten Straßen, kann die Abrechnungsfähigkeit der Aufwendungen nur dadurch gesichert werden, dass der Abschluss der Maßnahmen zeitlich vor Entstehung der sachlichen Beitragspflichten erfolgt. Kosten die danach entstehen (für ihre Entstehung ist der Zeitpunkt des Abschlusses der Verträge maßgebend), sind nicht mehr umlagefähig (vgl. vorstehend zum Grunderwerb).

Das Ausbauprogramm in der Satzungsbestimmung über die Merkmale der endgültigen Herstellung – das streng von dem gemeindlichen Bauprogramm zu unterscheiden ist – enthält die Angaben über die bautechnische Ausgestaltung der flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen. Wie bei dem Einrichtungsprogramm müssen auch diese Herstellungsmerkmale dem Bestimmtheitserfordernis genügen. In Anbetracht der Vielfalt der technischen Ausbaumöglichkeiten und den örtlich gegebenen Umständen ist es jedoch unmöglich, die Ausbaumerkmale in der Satzung von vornherein bis ins Einzelne festzulegen. Es ist deshalb nicht zu

unbestimmt und daher als zulässig zu bewerten, wenn die Satzung hier beispielsweise vorschreibt, dass Fahrbahnen, Gehwege und Radwege dann endgültig hergestellt sind, wenn sie über eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Betonplatten, Pflaster aufweisen, wobei die Decke auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen kann.

Das Bundesverwaltungsgericht weist in seinem Urteil vom 15. Mai 2013 ( – 9 C 3.12 – DÖV 2013, 819) zutreffend darauf hin, dass die im Ausbauprogramm vorzugebenden technischen Merkmale, wann eine Erschließungsanlage endgültig hergestellt ist, so bestimmt sein müssen, dass sie dem/den Beitragspflichtigen ermöglichen, durch Augenschein vor Ort festzustellen, ob die Merkmale erfüllt und damit Beiträge entstanden sind. Verweist die Satzung – was zulässig und allgemein üblich ist – "nur" auf die Decke einer Fahrbahn, eines Gehwegs usw. und ist diese aus Sicht des/der Beitragspflichtigen als "fertig" anzusehen, kommt es nicht darauf an, wie die Beschaffenheit des Straßenoberbaus "unter" dieser Decke ist, insbesondere auch nicht darauf, ob die Frostsicherheit des Straßenoberbaus durch eine ausreichende Schichtenstärke gegeben ist. Im Ergebnis bedeutet das, dass eine Fahrbahn auch dann endgültig hergegestellt sein kann, wenn die Trag- und Deckschicht des Straßenoberbaus von ihrer Stärke und Beschaffenheit her den Anforderungen des Frostschutzes nicht genügt, die Decke aber gleichwohl aus Sicht des/der Beitragspflichtigen als "fertige Decke" zu beurteilen ist. Der "Blick von oben" ist entscheidend, da die Kontrolle der Beschaffenheit des Schichtenaufbaus dem/den Beitragspflichtigen schlicht entzogen ist.

§ 8 des Satzungsmusters trägt den hier dargelegten Aspekten in vollem Umfang Rechnung. Insbesondere zeichnet sich die Merkmalsregelung durch eine klare Trennung zwischen Teileinrichtungsprogramm (Abs. 1) und Ausbauprogramm (Abs. 2) aus.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass die straßenrechtliche Widmung kein Merkmal der endgültigen Herstellung darstellt. Sie ist vielmehr Voraussetzung für das Vorliegen einer öffentlichen Straße und insofern Voraussetzung für das Entstehen der Beitragspflicht insgesamt, ebenso dass die Herstellung den Anforderungen des § 125 BauGB genügt (vgl. Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 132, Rdnr. 30).

## **Zu § 9 ("Immissionsschutzanlagen")**

In Anbetracht der stark von den Umständen des konkreten Einzelfalles bestimmten Anforderungen u.a. an Stellung, Art, Höhe und Umfang einer Immissionsschutzanlage ist eine generalisierende Regelung in der Erschließungsbeitragssatzung nur unter großen Schwierigkeiten möglich. Es bietet sich deshalb als rechtlich zulässiger Weg grundsätzlich an, in einer Einzelsatzung für eine bestimmte Immissionsschutzanlage die erforderlichen Regelungen zu treffen, zu denen insbesondere auch die Bestimmung über die Verteilung des Erschließungsaufwandes gehört.

Bei dieser Einzelsatzung handelt es sich dann um eine Ergänzungssatzung zu der Erschließungsbeitragssatzung mit der Folge, dass dort, wo die Immissionsschutzanlage nicht nach besonderen Regelungen verlangt, die übrigen Satzungsbestimmungen der Hauptsatzung uneingeschränkt weitergelten.

Ein Beispiel für eine besondere Satzung für Immissionsschutzanlagen (Lärmschutzanlagen) ist im Anhang wiedergegeben.

## **Zu § 10 ("Vorausleistungen")**

Für die Gemeinden ergibt sich die Möglichkeit zur Erhebung von Vorausleistungen bereits unmittelbar aus § 133 Abs. 3 Sätze 1 - 4 BauGB. Zu der Frage der Bedeutung dieser Satzungsbestimmung wird auf die Vorbemerkungen zum Satzungsmuster verwiesen (vgl. Teil A, unter 2.3, 3. Spiegelstrich).

Wenn diese Bestimmung – abweichend von dem Grundsatz, auf deklaratorische Wiederholungen des Baugesetzbuches in den Satzungsbestimmungen möglichst zu verzichten – dennoch in das Satzungsmuster aufgenommen worden ist, so ist dies als Hinweis zu verstehen, von dem Vorfinanzierungsinstrument "Vorausleistung" soweit wie möglich Gebrauch zu machen, ohne allerdings dabei zugleich von vornherein durch entsprechende Formulierung dieser Bestimmung eine Selbstbindung auszulösen.

Mit der Neufassung des § 133 Abs. 3 BauGB von 1993 hat der Gesetzgeber klargestellt, dass Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags sowohl im Falle der Genehmigungs- als auch

der Herstellungsalternative (§ 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB) verlangt werden können.

### **Zu § 11 ("Ablösung des Erschließungsbeitrages")**

Die Ablösung gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB stellt eine vorweggenommene Tilgung des gesamten künftigen Erschließungsbeitrages dar. Eine rechtswirksam vereinbarte Ablösung – sie erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag – bewirkt, dass der gesetzliche Beitragsanspruch für die in dem Ablösungsvertrag bezeichnete Erschließungsanlage hinsichtlich des dort genannten Grundstücks nicht entsteht. Die Ablösung schliesst daher das Entstehen der gesetzlichen Beitragspflicht aus (vgl. Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 133, Rdnr. 50).

Gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB setzt eine wirksame Ablösungsvereinbarung voraus, dass vor dem Abschluss von Ablösungsverträgen die Gemeinde ausreichende Ablösungsbestimmungen erlassen hat. Diese Ablösungsbestimmungen sollen eine gleichmäßige Handhabung der Ablösungsfälle sicherstellen und müssen daher zumindest regeln, wie der mutmaßliche Erschließungsaufwand für die Ablösung ermittelt wird und wie er verteilt werden soll (vgl. Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 133, Rdnr. 52 f.).

Die zuvor beschriebenen zwingenden Regelungsinhalte der Ablösungsbestimmungen kann die Gemeinde nicht nur inhaltlich den entsprechenden Normen der Erschließungsbeitragssatzung anpassen, sondern es genügt, wenn die Ablösungsbestimmungen insoweit auf die Erschließungsbeitragssatzung Bezug nehmen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. Januar 1982 – 8 C 24.81 – KStZ 1982, 129). Die Ablösungsbestimmungen können, müssen aber nicht in Satzungsform festgelegt werden. Es hat sich indes bewährt, die Ablösungsbestimmungen in die Erschließungsbeitragssatzung mit aufzunehmen. Diesen Vorgaben entspricht § 11 des Satzungsmusters. Das bedeutet, dass bei Übernahme dieser Satzungsnorm besondere Ablösungsbestimmungen entbehrlich sind. Folge davon ist aber auch, dass Abweichungen im Einzelfall einer Änderungssatzung bedürfen.

Mit Urteil vom 21. Januar 2015 ( – 9 C 1.14 ebenso BVerwG 9 C 2.4 bis 9 C 5.14 – DÖV 2015, 578) hat das Bundesverwaltungsgericht seine Rechtsprechung zur "Missbilligungsgrenze" (vgl. hierzu

im Detail Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 133, Rdnr. 50) aufgegeben. Demnach ist dem Gesetz eine absolute, allein an die Höhe der Differenz anknüpfende Grenze, welche von der Ursache des Auseinanderfallens von Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag unabhängig ist, nicht zu entnehmen. Zudem kann die Annahme einer absoluten (Un-)Wirksamkeitsgrenze zu unbilligen Ergebnissen führen.

### **Zu § 12 ("Inkrafttreten")**

**Beispiel einer besonderen Satzung für Lärmschutzanlagen<sup>5</sup>**

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Lärmschutzanlage  
(... nähere Beschreibung ...)<sup>3</sup>**

Der Rat der Gemeinde/Stadt hat in seiner Sitzung am (...) aufgrund des § 132 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, und des § (...) der Gemeindeordnung für das Land (...) in der Fassung der Bekanntmachung vom (...), zuletzt geändert durch Gesetz vom (...) und gemäß § 9 der Erschließungsbeitragsatzung vom (....) folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Art und Umfang der Erschließungsanlage**

Die Gemeinde/Stadt erhebt einen Erschließungsbeitrag für die Lärmschutzanlage (... nähere Beschreibung .....).<sup>6</sup>

**§ 2**

**Merkmale der endgültigen Herstellung**

Die Lärmschutzanlage an der X-Straße ist endgültig hergestellt, wenn ihre Fläche im Eigentum der Gemeinde/Stadt steht, sie gemäß § 1 auf der gesamten Länge in der vorgesehenen Höhe aufgeschüttet ist und die Böschungen gärtnerisch gestaltet und bepflanzt sind.

**§ 3**

**Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Lärmschutzanlage wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

**§ 4**

**Anteil der Gemeinde/Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt [10] v.H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.

**§ 5**

**Abrechnungsgebiet**

Die durch die Lärmschutzanlage i.S. von § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Erschlossen sind die Grundstücke, die durch die Lärmschutzanlage eine Schallpegelminderung von mindestens 3 dB(A) erfahren.

**§ 6**

**Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands<sup>7</sup>**

(1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch

<sup>5</sup> Grundlage: Gemeindetag Baden-Württemberg, Muster einer Erschließungsbeitragsatzung nach dem BauGB Stand Dezember 2004.

<sup>6</sup> Beispielhafte Beschreibung für einen Lärmschutzwall: „Die Gemeinde erhebt einen Erschließungsbeitrag für den Lärmschutzwall an der L 123 (X-Straße). Der Lärmschutzwall ist im Bebauungsplan "ABC", der am (...) in Kraft getreten ist, südlich der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauflächen zum Schutz vor dem von der L 123 (X-Straße) verursachten Straßenlärm ausgewiesen. Er ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und textlich als Lärmschutzwall festgesetzt. Der Lärmschutzwall liegt zwischen der Einmündung der Y-Straße und der Einmündung der Z-Straße in die X-Straße. Nach der Schemaskizze zu Nr. .. der Begründung zum Bebauungsplan und den Ausführungsplänen des Ingenieurbüros FGH vom (...), die bei der Gemeinde/Stadt eingesehen werden können, soll der Lärmschutzwall eine Sockelbreite von (...) m erhalten und (...) m hoch aufgeschüttet werden. Die Kronenbreite soll (...) m, die Neigung der Böschung auf der nördlichen Seite (...) Grad, auf der Straßenseite (...) Grad betragen.“

<sup>7</sup> Zur Verteilungsregelung allgemein vgl. § 5 des Satzungsmusters und die Erläuterungen dazu.

Vervielfachung seiner Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor; das Ergebnis wird kaufmännisch auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet.

(2) Bei der Verteilung der Erschließungskosten wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke berücksichtigt. Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit 1,0,
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit 1,2  
5,
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5,
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit 1,7  
5,
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit 2,0.

(3) Bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt, gilt als Geschosszahl die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBO); anzuwenden ist die im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltende Fassung. Geschosse, die durch die Lärmschutzanlage eine Schallpegelminderung von weniger als 3 dB(A) erfahren, werden bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands nicht berücksichtigt.<sup>8</sup>

(4) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan keine Zahl der Vollgeschosse festsetzt, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken

die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Als Geschosse gelten Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBO); anzuwenden ist die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflichten für die Lärmschutzanlage geltende Fassung. Sind auf einem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosszahl vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. Absatz 3 Satz 4 gilt entsprechend.

(5) Für Grundstücke, die durch die Lärmschutzanlage eine Schallpegelminderung von mindestens 6 dB(A) erfahren, werden die nach Abs. 2 anzuwendenden Nutzungsfaktoren um einen Zuschlag erhöht. Der Zuschlag beträgt bei einer Schallpegelminderung von

1. mindestens 6 bis unter 9 dB(A) 25  
v.H.,
2. mindestens 9 bis unter 12 dB(A) 50  
v.H.,
3. mindestens 12 dB(A) 75 v.H.

---

<sup>8</sup> Soll nach der insbesondere im Lichte seiner Begründung vorzunehmenden Auslegung des Bebauungsplans die Festsetzung einer Lärmschutzanlage nicht nur die dem Wohnen dienenden Erdgeschosse, sondern auch die Freiflächen, etwa die Außenwohnbereichsflächen der Grundstücke des Plangebiets schützen, ist es geboten, auch die nur „angeschnittenen“ Grundstücke mit einem Erschließungsbeitrag zu belasten, sofern sie eine Schallpegelminderung von mindestens 3 dB(A) erfahren (vgl. OVG Münster, Beschl. vom 30.01.2014 - 15 A 2566/13, NWVBl. 2014 S. 345, NVwZ-RR 2014 S. 401, GemHH 2014 S. 164). Dies könnte mit der Anfügung eines weiteren Satzes in Absatz 3 erfolgen:

*Für Grundstücke, die lediglich auf der Fläche außerhalb eines nach den Sätzen 1 bis 3 zu berücksichtigenden Geschosses eine Schallpegelminderung von mindestens 3 dB(A) erfahren,*

*1. erhöht sich der Nutzungsfaktor nach Abs. 2 um 0,25,*

*2. gilt ein Nutzungsfaktor von 0,5, sofern auf ihnen keine Geschosse nach den Sätzen 1 bis 3 zu berücksichtigen sind.*

Erfahren Teile eines Grundstücks oder Geschosse auf einem Grundstück durch die Lärmschutzanlage eine unterschiedliche Schallpegelminderung, bemisst sich der Zuschlag nach der höchsten Schallpegelminderung.

#### **[§ 7**

#### **Ablösung des Erschließungsbeitrags**

Der Erschließungsbeitrag für die Lärmschutzanlage kann abgelöst werden. Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.]

#### **§ 8**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am (...) in Kraft.