

Verteilung des Aufwandes nur dann auszuscheiden, wenn bauliche oder gewerbliche Nutzung der dort gelegenen Grundstücke aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht in Betracht kommt. Dieses Ausscheiden hat zur Folge, daß der gesamte beitragsfähige Aufwand allein auf die Grundstücke der bebauten Straßenseite verteilt wird, was naturgemäß zu einer höheren Belastung des einzelnen Grundstücks führt. Die Straße darf aber nicht mehr ausgebaut sein, als sie allein für die Erschließung der bebaubaren Grundstücke unentbehrlich ist.

12. Auch eine **abweichend** vom Bebauungsplan hergestellte Straße kann die Erschließungsbeitragspflicht auslösen (BVGH Nr. 2 VI 69), insbesondere wenn sie für die Erschließung zwingend erforderlich ist.

Die Einführung und die Anmerkungen zu den einzelnen Satzungsbestimmungen sollen den Gemeindeorganen und der Verwaltung das Verständnis für die oft schwierige Materie wecken und den praktischen Vollzug erleichtern. Die Satzungen sollen möglichst allen Beitragspflichtigen ausgehändig werden, damit sie sich rechtzeitig über ihre Rechte und Pflichten gegenüber der Gemeinde unterrichten können. Die Erläuterungen in dieser knapp gehaltenen Broschüre sollen keinen juristischen Kommentar ersetzen, sondern zum Verständnis der Bürger beitragen.

Landsberg a. Lech, im April 1967

Bernhard Müller-Hahl
Landrat, MdL.

Nachtrag zur 5. Auflage

Neben der Ergänzung der jüngsten Rechtsprechung bis Dez. 78 hat sich in der Praxis gezeigt, daß für die Mehrheit der abzurechnenden Baugebiete mit etwa gleichmäßiger Bebauung als Berechnungsmaßstab die **Grundstückfläche** genügt. Die Bescheide und Abrechnungsmuster können wie bisher verwendet werden; es wird lediglich von 100 v. H. nach der Grundstücksfläche ausgegangen, während die Spalten Geschößflächen, jetzt Nutzungsfaktor nur bei unterschiedlicher baulicher Nutzung zu verwenden sind. Nachdem seit dem Urteil des BVGH v. 14. 5. 75 eindeutig geklärt ist, daß ohne gültige Satzung keine Beiträge erhoben werden können und durch die letztgenannten Urteile das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung genauer konkretisiert werden muß (s. Fußnoten 13 u. 14), haben die Gemeinden ihre Satzungen nach dem jetzigen Muster neu zu erlassen, um jegliches Risiko auszuschließen. Das Verwaltungsgericht München hat mit Urteil vom 23. 11. 78 Nr. M 119 II 77 die Verteilungsregelung und das Maß der baulichen Nutzung, allein durch die Geschößzahl bestimmt, mit § 131 Abs. 2 Nr. 1 u. Abs. 3 BBauG nicht vereinbar erklärt, weil die Geschößzahl die Intensität der baulichen Nutzung nicht genügend berücksichtigt. Die Mustersatzung des Bay. Gemeinderats genügt also nicht.

Landsberg o. Lech, im Januar 1979

Bernhard Müller-Hahl
Landrat

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Bundesbaugesetz

(Erschließungsbeitragsatzung)
Gleißenberg

Die — Stadt — Markt — Gemeinde — Cham

Landkreis Cham
nachfolgend stets kurz „Die Gemeinde“ genannt, erläßt aufgrund des § 132 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern — GO — vom 25. 1. 1952 (BayBS I S. 461) i. d. Fassung der Bek v. 5. 12. 1973 (GVBl. S. 600) folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig¹ nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen; beitragsfähiger Erschließungsaufwand.

(1) Beitragsfähig^{1a} ist der Erschließungsaufwand:

1. für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze in

bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege u. Gehwege) von

- | | |
|---|------------------|
| 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschößflächenzahl bis 0,2 | 7,0 m |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschößflächenzahl bis 0,3 bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,0 m
8,5 m |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 meinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten | |
| a) mit einer Geschößflächenzahl bis 0,7 bei einseitiger Bebaubarkeit | 14,0 m
10,5 m |
| b) mit einer Geschößflächenzahl über 0,7 — 1,0 bei einseitiger Bebaubarkeit | 18,0 m
12,5 m |
| c) mit einer Geschößflächenzahl über 1,0 — 1,6 bei einseitiger Bebaubarkeit | 20,0 m
23,0 m |
| d) mit einer Geschößflächenzahl über 1,6 bei einseitiger Bebaubarkeit | 23,0 m |
| 4. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten | |
| a) mit einer Geschößflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| b) mit einer Geschößflächenzahl über 1,0 — 1,6 | 23,0 m |
| c) mit einer Geschößflächenzahl über 1,6 — 2,0 | 25,0 m |
| d) mit einer Geschößflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |

1. Anderweitig bedeutet: nur durch öffentliche Zuschüsse, Beihilfen usw. aus dritter Hand — BVerw.G-Urteil v. 12. 12. 69 — IV C 100/68.

1. a) Siehe Ziff. 4 der Vorbemerkungen.

5. Industriegebiete

- a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 23,0 m
- b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 — 6,0 25,0 m
- c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 27,0 m

II. Für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen² innerhalb von Baugebieten (§ 127 Abs. 2 Ziff. 2 BBauG) bis zu 27 m Breite, die aber zur Erschließung notwendig sind:

III. Für Parkflächen,

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und II sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m, soweit keine Standspuren vorgehen sind,
- b) soweit sie nicht Bestandteile der in Nr. I und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücke.

IV. Für Grünanlagen,

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und II genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücke.

V. Für Kinderspielfläze innerhalb der Baugebiete bis zu 10 v. H. der durch sie erschlossenen Grundstücke.

VI. Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis VI gehören insbesondere die Kosten für:

- a) den Erwerb der Grundflächen³,
- b) die Freilegung der Grundflächen⁴,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,

2. Sammelstraßen sind öffentliche Wege, Straßen und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestrahlt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind. (Nicht inbegriffen Verbindungsstraßen im Außenbereich). Nur eine öffentliche Straße ist rechtsbegründendes Merkmal — BVG v. 14. 6. 68 KSZ 4/69.

Für Privatstraßen können weder öffentliche Mittel aufgewendet noch Erschließungsbeiträge erhoben werden.

3. Kosten für Vermessung und Vermarkung können sowohl beim Grunderwerb von öffentlichen Flächen als auch beim Bau anfallen. Im ersten Fall zählen sie zu den Erwerbskosten wie andere Gebühren für Notar, Grundbuch usw. Spätere Vermessungen zählen zu den Baunebenkosten, ebenso wie die Planung, Bauleitung, Bauaufsicht.

4. Unter Freilegung sind die Maßnahmen zu verstehen, durch welche die Erschließungsfläche zur Herstellung der Erschließungsanlage vorbereitet wird. In Betracht kommt insbesondere das Beseitigen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen sowie von baulichen Anlagen. Dazu gehören auch Kosten, die durch die Verlegung oder Verkabelung von Freileitungen oder durch Verlegung unterirdischer Leitungen entstehen, wenn diese Maßnahmen unerlässlich sind, um die Erschließungsanlage herstellen und benützen zu können; sie zählen nicht zu den Erschließungsanlagen nach §§ 127 ff. BBauG.

- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radfahrwege,
- f) die Bürgersteige,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen einschließlich Beleuchtungskörper⁵, Straßenmarkierung und -Beschilderung
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen⁶,
- i) den Anschluß an andere Erschließungsanlagen,
- j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfaßt auch die Kosten für diejenigen Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße^{6a}, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinaus gehen.

(5) Soweit Erschließungsanlagen im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für die Fahrbahn des erforderlichen Wendehammers eine Gesamtbreite bis zur doppelten zulässigen Fahrbahnbreite beitragsfähig.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 entweder den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermitteln.

5. Zu den Kosten der Straßenbeleuchtung im Sinne von § 128 Abs. 1 Nr. 2 BBauG gehören nicht die Kosten gemeinschaftlicher Einrichtungen, die auch der Stromversorgung anderer Straßen dienen — BVerwGH Urteil v. 19. 10. 1967

6. Kosten von Anlagen, die zu Entwässerung der angrenzenden Grundstücke dienen, einschließlich der damit verbundenen Eingriffe in den Straßenkörper, fallen nicht unter die Erschließungskosten. Bei einer Abwasseranlage, die sowohl der Entwässerung der Straße wie auch eines Grundstückes dient, sind die Kosten anteilmäßig zu errechnen. Leitnetz für einheitl. Erschließungsgebiet: (BVerwG Nr. IV C 106/67). Ein in unmittelbarem Zusammenhang stehendes städtebauliches oder sonst sichtbar abgegrenztes System von Erschließungsanlagen.

6a. Zu den klassifizierten Straßen zählen die Bundes-, Staats- u. Kreisstraßen. Die Vergleichskosten ergeben sich aus dem Straßenkataster.

7. Für eine Erschließungsanlage, die nach dem Inkrafttreten des BBauG erstmals endgültig hergestellt wird, bestimmt sich die Beitragspflicht grundsätzlich auch dann nach den Vorschriften dieses Gesetzes, wenn unter der Geltung des § 62 BayBO 1901 mit der Gemeinde ein Vertrag zur Sicherung der Straßenbaukosten abgeschlossen wurde (Urteil des BayVGH vom 28. 10. 1965).

(3) Die Aufwendungen für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Parkflächen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. III b, für Grünanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. IV b, für Kinderspielflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. V) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn Parkflächen, Grünanlagen, Kinderspielflächen u. Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet werden.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes⁸.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Bei zulässiger Nutzung wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die durch die Erschließungsanlage, die bestimmten Abschnitte einer Erschließungsanlage oder die zusammengefaßten Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke^{9, 10} nach den Grundstücksflächen verteilt¹¹.

(2) Wird bei einer Verteilung¹² nach Abs. 1 der Art und dem Maß der unterschiedlichen baulichen oder sonstigen Nutzung¹³ nicht ausreichend entsprochen, wird

8. Einheitsatz für das gesamte Gemeindegebiet — BVerwG Urteil v. 12. 12. 1969 Nr. IV C — 100/68. Ein höherer Anteil für bes. Fälle ist besonders zu beschließen — 10 v. H. ist der Mindestbeitrag der Gde. Bei bes. günstiger Finanzlage kann auch ein höherer Anteil übernommen werden. Eine Regelung durch einzelnen Gemeinderatsbeschluß ist nicht zulässig — OVG Koblenz v. 6. 10. 66 — 1 A 113/65.

Die gemeindliche Mindestbeteiligung v. 10 v. H. kann nicht durch Vertrag auf einen Bau-träger abgewälzt werden. Schenkungen können nur außerhalb des Vertrages angenommen werden. BVG 4. 2. 72 IV C 59. 70.

9. Wenn ein Grundstück als „erschlossen“ anzusehen ist, muß nach der Drillichkeit entschieden werden. Jedenfalls muß die Erschließung nach nicht völlig durchgeführt sein; es genügt vielmehr, wenn sie in dem Umfang durchgeführt ist, daß das Grundstück baulich oder gewerblich genutzt werden kann (VG Hannover 18. 5. 1964). Es liegt oft im Interesse der Anlieger wie der Gemeinde, wenn die endgültige Straßendecke erst dann fertiggestellt wird, wenn das Gebiet im wesentlichen bebaut ist. Dadurch soll auch die Beschädigung durch schwere Bau-maschinen vermindert werden.

10. Ob ein Grundstück durch eine Straße erschlossen wird, hängt nicht von seiner hergestellten oder geplanten konkreten Beziehung zur Straße, sondern von der rechtlich zulässigen und nach der Verkehrsauffassung sowie einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise funktionsgerechten Beziehung ab. Danach beurteilt sich auch die Frage, ob ein Grundstück, das zwischen zwei Straßen liegt, nur durch die eine oder auch durch die andere Straße erschlossen wird. (Urteil des BayVGH vom 28. Oktober 1965).

11. Ein bebauter Grundstück, das nicht mehr bebaut werden darf, kann auch nicht zu Erschließungskosten herangezogen werden, auch wenn das vorhandene Gebäude nach genutzt, aber keinerlei Änderung mehr möglich ist (BVG v. 20. 9. 74 IV C 70. 72). Für andere nicht bauliche Nutzung gilt § 5 Abs. 4.

12. § 133 Abs. 1 BBauG.

Der Beitragspflicht unterliegenden Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur bebauten anstehen. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Grundstücke nach Satz 2 der Beitragspflicht unterliegen; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

13. Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO oder Festsetzung im Bebauungsplan nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Die BauNVO in der seit 1. 10. 1977 geltenden Fassung vom 15. 9. 77 (BGBl. I S. 1763) enthält den § 24 Abs. 2 nicht mehr. Außerdem hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 24. 9. 1976 (IV C 22. 74) eine Satzungsvorschrift, in der der Verteilungsmaßstab nur nach den zulässigen Geschosflächen in unbeplanten Gebieten berechnet wird nicht mehr für ausreichend erachtet.

Absatz 2 ist nur dann anzuwenden, wenn die bestehenden oder geplanten Verschiedenheiten der Nutzung so wesentlich sind, daß dem gesetzgeberischen Anliegen nach einer möglichst gerechten Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes anders nicht nachgekommen werden kann (§ 131 Abs. 3 BBauG).

der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets, vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor, verteilt¹⁴ der im einzelnen beträgt:

1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist, die einfache Grundstücksgröße = 1,0

2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit¹⁵ zusätzlich je weiteres Vollgeschoss = + 0,2

und

je angefangene 100 qm Grundfläche der Bebauung¹⁶ = + 0,1

(3) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereiche eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.

14. Der Erschließungsbeitrag nach § 5 Abs. 2 der Satzung wird für das einzelne Grundstück ermittelt, indem der Erschließungsaufwand durch die Summe der Grundstücksflächen und der zulässigen Nutzungsfaktoren derjenigen Grundstücke geteilt wird, die durch die Erschließungsanlage erschlossen werden. Dieser Kostenzeit wird mit der Summe der Nutzungsfaktoren Gesamtflächenzahl (anrechenbare Grundstücksgröße und Zuschläge oder Abschlüsse) des einzelnen Grundstücks vervielfacht.

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung muß auf Grund eines Urteils des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes vom 11. 3. 76 Nr. 37 VI 72 und vom 23. 3. 78 Nr. 45 VI 76 in der Beitragszahlung genau konkretisiert werden. Lediglich die Verwendung der Geschosflächenzahl nach der BauNVO und der allgemeinen Kriterien, wie allgemeines Wohngebiet, Dörfergebiet usw., wurde schon vom Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 16. 2. 73 (IV C 52. 71) nicht mehr für ausreichend erachtet, da unterschiedliche Maßstäbe nicht allein nach dem Nutzungsmaß, sondern auch nach der Verschiedenheit der Nutzung festgelegt. Es brauchen jedoch nur erhebliche Unterschiede berücksichtigt werden.

Es brauchen jedoch nur erhebliche Unterschiede berücksichtigt werden. Die Summe der Nutzungsfaktoren der einzelnen Grundstücke = Gesamtlflächenzahl = anrechenbare Grundstücksgröße und Zuschläge.

15. Nutzungsfaktor

Nach dem in Nr. 14 genannten BVG-Urteil hält § 5 Abs. 2 nur stand, wenn auf die tatsächlich vorhandene Bebauung, auf die Verschiedenartigkeit der Nutzung und auf die gebührende Geschosfläche und bei unbebauten Grundstücken nach § 34 BBauG auf das vorhandene Maß der Umgebung abgestellt wird.

16. Grundstücksgröße + Geschosse + Grundfläche ergeben den Nutzungsfaktor.

Wenn in einem Gebiet ein- und mehrgeschossige Wohnhäuser zulässig oder gebaut sind, so ist diese Lösung die gerechtere, weil dann nicht nur die Geschoszahl, sondern auch die Größe des Hauses und das Volumen berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Satzung nur je weiteres Geschos einheitlich einen Zuschlag von 0,3 festgelegt. Um den Urteilen voll gerecht zu werden, soll auch nach die Größe der Grundfläche des Hauses berücksichtigt werden und nicht nur die Geschosse.

Bei gleichen Grundstücken von 1000 qm treffen auf ein erdgeschossiges Haus der Teiler

$$1,0 + 0,2 + 0,2 = 1,4 = 1000$$

$$\text{über } 200 \text{ qm Grundfläche} = 1500$$

$$1,0 + 0,4 + 0,2 = 1,600$$

$$\text{über } 200 \text{ qm} = 1,0 + 0,4 + 0,3 = 1700$$

$$\text{usw.}$$

Die Ungerechtigkeit zwischen einem Einfamilienhaus mit geringer Grundfläche und einer Nobelvilla mit Schwimmhalle etc. ist damit ausgeglichen. Eine Satzung, die bei bebauten Grundstücken die tatsächliche Geschosfläche als Berechnungsmaßstab mit der Grundstücksfläche heranzieht und bei unbebauten Grundstücken sich das Maß der Nutzung nach der vorhandenen Umgebung richtet, ist weiterhin möglich. Die Geschosfläche ist dann in allen Vollgeschossen nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, § 5 Abs. 2 Ziff. 2 ist dann entsprechend zu ändern. Bei unsterker Festlegung genügt es, die Außenmaße des Baues am Grundriß im Plan oder in natura einmal zu messen und nicht jedes einzelne Geschos.

2. wenn ein **Bebauungsplan** nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstücksfläche maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstückteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sanft genutzt werden oder genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen. Hierzu zählen auch Parkplätze, Spiel- u. Sportplätze.

(5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl¹⁷ aus, so gilt als Geschosßzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

(6) Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht auf Grund einer Ausnahme oder Befreiung eine größere Geschosßzahl zugelassen oder vorhanden, so ist dieses größere Nutzungsmaß zugrunde zu legen. Ebenso ist eine aus Vorschriften entstandene Einschränkung des Nutzungsmaßes zu berücksichtigen.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschassig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist

1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

(9) Ist eine Geschosßzahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschosß gerechnet.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4 Abs. 2) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen.

17. Baumassenzahl

§ 17 BauNV legt die Höchstgrenze für das zulässige Maß der baulichen Nutzung, getrennt nach den einzelnen Arten von Baugebieten, fest nach Grundflächenzahlen und Geschosßflächenzahlen, gestaffelt nach der Zahl der zulässigen Geschosse. Für Industriegebiete ist dagegen neben der höchstzulässigen Grundflächenzahl nur die höchstzulässige Baumassenzahl vorgewiesen. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumaße je qm Grundstücksfläche zulässig sind (§ 21 BauNV). Beispiel: Auf ein Grundstück von 4.000 qm kommt eine Fabrikhalle von 800 qm Fläche und 5 m Bauhöhe = 4.000 cbm, so beträgt die Baumassenzahl = 1,0.

(11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.¹⁸ Dies gilt nicht.

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden.
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

(12) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gilt Absatz 1) entsprechend, wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen nicht mehr als 50 m beträgt.

§ 6

Erhebung von Teilbeträgen (Kostenspaltung)

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb¹⁹,
2. die Freilegung,
3. die Fahrtbahn oder deren Teile^{19a},
4. die Radfahrwege,
5. die Bürgersteige,
6. die Sammelstraßen,
7. die Parkflächen,
8. die Grünanlagen,
9. die Beleuchtungs- u. Markierungsanlagen^{19b}
10. die Entwässerungsanlagen,

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Teilmaßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist (Kostenspaltung). Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

18. Weitere Festlegungen und besondere Vergünstigungen für Eckgrundstücke erübrigen sich damit.

19. Die in der Natur geleisteten **Grundabtretungen** bleiben ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt bestehen, d. h. sie werden bei der Abrechnung der Erschließungsmaßnahme mit dem Verkehrswert (Durchschnittspreis für Straßengrund) eingesetzt und bei kostenloser Abtretung anrechnungsfrei. Wird der Straßengrund von allen Beteiligten eines Abrechnungsgebietes entschädigungslos im gleichen Anteil abgetreten, so erbringt sich eine nochmalige Umrechnung. Es ist deshalb zu empfehlen, daß der Wertansatz für Straßengrundstücke einheitlich in der Gemeinde festgelegt und nicht durch überhöhte qm-Ansätze die Erschließungskosten künstlich angehoben werden. VGHE v. 25. 8. 1966 — Nr. 177 IV 65. Unentgeltliche Abtretungen nach allem Recht (§ 62 Bay80) zählen nicht mehr zum Erschließungsaufwand.

19a. Kostenspaltung und getrennte Abrechnung f. Unter- und Oberbau soll möglichst vermieden werden.

Die sogenannte **Teilungenspaltung** ist **unzulässig** (Urteil BVerw. Ger. v. 15. 9. 1978 Nr. 4 C 50. 76). Dies ist eine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung.

Es kann also kein Teilbeitrag mehr erhoben werden, wenn innerhalb des zur Erschließung festgesetzten Raumes nur ein **Teilstück** fertiggestellt ist, selbst wenn alle Einrichtungen vollendet sind.

Eine rechtswidrige im Wege der Querspaltung erfolgte Heranziehung kann durch den altsolidarischen Ausbau der Reststücke und die dadurch bewirkte endgültige Herstellung geheilt werden. Der Teilbesitzer ist damit hilflos. Den Gemeinden ist vielmehr zu empfehlen, wenn eine Erschließung länger dauert oder größeren Umfang umfaßt, erst Entwässerung, Beleuchtung, Gehwege etc. im gesamten zu verlegen und dafür Teilbescheide zu erlassen.

19b. Zu den Erschließungskosten gehört auch die **Hausnummerierung**. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat durch Urteil vom 1. 12. 1964 (Az. II A 891/64) festgestellt, daß nach § 126 Abs. 3 Satz 1 BBauG der Hausbesitzer nicht für die Kosten der Einmündung, sondern auch die jeder späteren Ummündung zu tragen hat. Die Erschließungsmaßnahme ist zeitlich unbegrenzt. Wenn es also notwendig wird, Erschließungsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt zu treffen oder diese zu ändern, z. B. im Zuge der Modernisierung einer Straße, schon einmal für die Erthließung der Straße Kosten aufgebracht und sei zu Weistarem nicht mehr verpflichtet.

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
 1. eine Pflasterung, Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 3. Anschluß an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Bürgersteige und Radfahrwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen, soweit die Gemeinde nicht beschließt, daß bei einfachen Wohnwegen und Siedlungsstraßen auf die Anlegung erhöhter Bürgersteige verzichtet wird und die Gehwege in einfacher Form oder als Grünstreifen angelegt werden.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die dafür vorgesehenen Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Kinderspielflächen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend gestaltet und mit Spielgeräten ausgestattet sind.
- (5) Immissionschutzanlagen sind entsprechend hergestellt, wenn sie von der zust. Behörde ohne Beanstandung abgenommen sind.
- (6) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.
- (7) Die Gemeinde stellt die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlagen, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der zusammengefaßten Erschließungsanlagen fest.

§ 8

Vorausleistungen

- (1) Im Falle des § 133 Abs. 3 BBauG werden Vorausleistungen ²¹ in Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages oder nach jeweils festgesetzten Pauschalsätzen erhoben. ²²
20. Die Kasten für die endgültige Herstellung, können sich auch auf einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken, in dem zunächst ein Provisorium (Kiesstraße) angelegt wird und erst nach fortgeschrittener Bebauung die endgültige Straßendecke.
21. § 133 Abs. 3: Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlängert werden, wenn ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück baurechtlich genehmigt wird. Zwei Voraussetzungen sind jedoch dabei geboten:
 - a) Die Gemeinde muß die Erschließung in absehbarer Zeit beginnen (etwa innerhalb 3 — 5 Jahren) und
 - b) das Bauvorhaben, auch ein Umbau oder eine Erweiterung, muß die erstmalige oder weitere Erschließungstätigkeit der Gemeinde veranlassen oder beschleunigen.
 Sinn dieser Vorschrift ist, den Gemeinden die Finanzierung der Erschließung zu erleichtern, wenn sie wegen einer erteilten Baugenehmigung zu einer beschleunigten Erschließung veranlaßt wird. Ansonsten kann die Gemeinde die Erschließungsbeiträge erst verlangen, wenn die Straße hergestellt ist.

§ 9

Inkrafttreten ²³

Diese Satzung tritt — rückwirkend — am 15. Januar 1974 in Kraft ²⁴.

— Von diesem Zeitpunkt an ist die vorherige Satzung vom 02.01.1974 —
 nunmehr anzuwenden, wenn die Beitragspflicht vorher entstanden ist oder wenn Erschließungsbeiträge für Grundstücke festzusetzen sind, die erst beitragspflichtig werden, nachdem andere Grundstücke an derselben Erschließungsanlage schon nach bisherigem Satzungsrecht zu Beiträgen herangezogen worden sind. —

Ein Unterschiedsbetrag wird in diesen Fällen nicht erhoben. ²⁴

Ort, Datum ²⁵:

8491 Gleibitz 16. Juli 1979



[Handwritten Signature]
 Gemeindevorstand

[Handwritten Signature]
 (Platz)
 1. Bürgermeister

Bei geringen Verkehrsmitteln, Modernisierungsarbeiten ohne Veränderung der Nutzung, ohne Vermehrung der Personenkraftwagen und ohne Verstärkung des Verkehrs sind daher keine Vorausleistungen festzusetzen (Urteil OVG Münster vom 5. April 1967 III A 724/64). Vorausleistungen müssen festgesetzt und mit Ausständigung des Baualtens gefordert werden, wenn es sich um Neubauten jeglicher Art in neuen Baugebieten oder in erst zu erschließenden Grundstücken handelt.

Ergänzende Regelung gem. Urteil BayVG v. 18. 6. 1969 — BVBl 69/323.

Angemessen sind je qm Grundstücks- und Geschäftsfäche 2,— bis 5,— DM. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, Vorausleistungen zu verzinsen. (OVG Münster Urteil v. 13. 3. 1968 III A 632/65).

22. Der Erschließungsbeitrag unterliegt als Anspruch aus einem Rechtsverhältnis des öffentlichen Rechts, der Verjährung nach Art. 124 AGSGB, d. h. er erlischt zum Ende eines Kalenderjahres nach Ablauf von 3 Jahren ab Feststellung der Tatsachen, auf deren Anspruch beruht. Für die zwangsweise Beitreibung der Vorausleistungen gelten die §§ 188 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 30. 5. 1961 (GVBl S. 146).

In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 v. H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

Ratenzahlungen, Verrentung, Stundung, Erlaß und Ermäßigung können auch für die Vorausleistung zugelassen werden (s. Verrentungsbescheid). Für Freistellungen ist ein besonderer strenger Maßstab und nach pflichtgemäßem Ermessen nur bei Vorliegen besonderer Gründe anzuwenden. Es gelten die Grundsätze für Steuererlässe gem. Art. 14 GAG vom 20. 7. 1938. Ausgleicht tatsächlich unbilliger Härten, art bei altbebauten Grundstücken, nach § 135 Abs. 5 BBauG.

Das öffentliche Interesse an der Anziehung eines Industriebetriebes kann seine Freistellung ganz oder teilweise rechtfertigen (BayrWG Urteil v. 31. 1. 69 — IV C 47/67 — Wirtschaftsförderung —).

23. Für die zwangsweise Beitreibung gelten die §§ 18 ff. des Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes v. 30. 5. 61 (GVBl S. 146).

24. Unanfechtbar geworden Erschließungsbeitragsbescheide können nicht rückwirkend aufgehoben werden. Deshalb erübrigt sich ein rückwirkendes Inkrafttreten, wenn keine aufgehobenen Beitragsbescheide mehr zu verzeichnen sind und wenn sich in der Gemeinde auch keine Erschließungsanlage befindet, für welche die Beitragspflicht zwar bereits entstanden ist, die Beitragsbescheide aber noch nicht erteilt wurden. Eine Änderungsanzeige, die infolge rückwirkend in Kraft gesetzt werden, wenn angefallene Beitragsbescheide, die infolge teilweise oder gänzlicher Ungültigkeit der bisherigen Erschließungsbeitragsatzung rechtswidrig sind und nachträglich rechtmäßig gemacht werden müssen. Die alten Bescheide wären dann aufzuheben. Urteil Bayer. VGH v. 11. 03. 1976.

25. Nach Art. 24 Abs. 1 GO treten Satzungen eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Streichen, wenn die neue Satzung nicht rückwirkend erlassen ist.

26. Hier ist zweckmäßig das Datum der Beschlußfassung durch den Gemeinderat einzusetzen.