

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche	
Bauverwaltung und -aufsicht		- 30 -	
Vorlage für Hauptausschuss Rat			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)  Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wesseling			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 30 -
		19.01.2016	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

Sachbearbeiter/in: Frank Hospes  
Datum: 19.01.2016

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Hauptausschuss
Rat

## Betreff:

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wesseling

## Beschlussentwurf:

Es wird beschlossen:

### Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wesseling (Erschließungsbeitragsatzung)

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 19.01.2016 aufgrund des § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496), folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

#### Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Wesseling erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung.

#### § 2

#### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

#### (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart „Einkaufszentren“ und „großflächige Handelsbetriebe“, an denen eine Bebauung zulässig ist
  - a) bis zu zwei Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit drei oder vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

2. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart „Einkaufszentren“ und „großflächige Handelsbetriebe“, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
  - 3 die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
  4. die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 18 m,
  5. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil der in Nrn. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung,
  6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung,
  7. **Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen (Nrn. 1 bis 6) sind.**
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße für den Bereich des Wendepplatzes um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. **Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. der Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.**
  - (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.
  - (4) Die in Abs. 1 Nrn. 1 – 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
  - (5) **Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nrn. 1 - 4 gehören insbesondere die Kosten für**
    1. **den Erwerb der Grundflächen,**
    2. **die Freilegung der Grundflächen,**
    3. **die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,**
    4. **die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,**
    5. **die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.**
  - (6) **Für Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen gilt Abs. 5 sinngemäß.**

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

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

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

#### § 4

##### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

#### § 5

##### Abrechnungsgebiet

- (1) **Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird lediglich ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder werden die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen gemeinsam abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.**
- (2) **In Fällen der Eigentümeridentität von Anlieger- und Hinterliegergrundstücken zählen gefangene Hinterliegergrundstücke in der Regel zu den erschlossenen Grundstücken, nicht gefangene Hinterliegergrundstücke dagegen in der Regel nicht.**

#### § 6

##### Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung nach Maß und Art berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt
- 1. bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB bzw. innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) oder die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und überdies teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,**
  - 2. bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplans oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB,**
  - 3. bei Grundstücken, die nicht unter Nr. 5 fallen, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 35 m dazu verläuft,**
  - 4. bei Grundstücken, die über die sich nach den Nrn. 2 und 3 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht,**
  - 5. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind, oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.**

Bei der Beitragserhebung für selbständige Grünanlagen wird die Grundstücksfläche bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in diesen Gewerbe- und Industriegebieten vorhanden oder zulässig ist, nur zur Hälfte berücksichtigt.

- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche (Abs. 2) vervielfacht mit
- 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
  - 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
  - 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
  - 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,
  - 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
  - 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten).
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Ist eine höhere Zahl von Vollgeschossen vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen.
  - Ist die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, jedoch die Baumassenzahl, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Ist eine größere Baumasse vorhanden oder zugelassen, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumasse geteilt durch die Grundstücksfläche geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
  - Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl festgesetzt, jedoch die höchstzulässige Gebäudehöhe, gilt als Zahl der Vollgeschosse
    - in Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten mit vergleichbarer Nutzung die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,5,
    - in sonstigen Gebieten die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,0.
 Ist die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten oder eine Überschreitung zugelassen, wird die Zahl der Vollgeschosse aus der tatsächlichen oder zugelassenen Gebäudehöhe ermittelt. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
  - Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt; **gleiches gilt für die Zufahrtsflächen in Garagenhöfen.**
- (5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. **Bei Sakralbauten (z.B. Kirchen, Moscheen) werden maximal zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.**
  - Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
  - Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas-, Telekommunikations-, Wasserver- oder -entsorgung (z.B. Trafo, Gasregler, Sendemast, Pumpstation, Druckerhöhungsanlagen) bebaut sind oder bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.**
  - Bei Grundstücken, die **aufgrund ihrer Grundstücksgröße bzw. ihres Grundstückszuschnitts nur als Garagen oder Stellplätze genutzt werden können**, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt; **gleiches gilt für die Zufahrtsflächen in Garagenhöfen.**
- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächiger Handelsbetrieb;
  - 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 vorhandenen Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zu Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

Bei der Beitragserhebung für selbständige Grünanlagen findet Abs. 6 keine Anwendung.

- (7) **Bei überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, wird bei der Verteilung des Erschließungsaufwands der nach § 6 ermittelte Verteilerwert (Produkt aus der Grundstücksfläche und dem Nutzungsfaktor) bei Abrechnung der jeweiligen Erschließungsanlage um ein Drittel reduziert, höchstens jedoch um 200 m<sup>2</sup>.**
- (8) **Die Regelung des Abs. 1 gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für die erstmalige Herstellung weiterer Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass mindestens eine weitere Erschließungsanlage auf Grundlage eines Erschließungsvertrags hergestellt worden ist.**
- (9) **Soweit die Ermäßigung nach Abs. 1 dazu führen würde, dass sich der Beitrag für andere erschlossene Grundstücke um mehr als 50 vom Hundert erhöht, ist die 50 vom Hundert überschreitende Mehrbelastung auf die begünstigten Grundstücke im Verhältnis der Verteilerwerte dieser Grundstücke verteilt.**
- (10) **Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 des BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 des BauGB).**

## § 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

- den Grunderwerb,
- die Freilegung,
- die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahn,
- die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3,
- den Radweg,
- die Gehwege, zusammen oder einzeln,
- **den kombinierten Geh-/Radweg,**
- die Parkfläche,
- die Beleuchtungseinrichtung,
- die Entwässerungseinrichtung,
- die Grünanlage,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

## § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen, diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet und sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.

- (2) Unselbständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrünflächen sind hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.
- (4) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

#### § 9 Immissionsschutzanlagen

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

#### § 10 Vorausleistungen

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

#### § 11 Ablösung des Erschließungsbeitrags

- (1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden.
- (2) Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, anhand der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch die Zahlung des Ablösebetrags wird die Beitragspflicht abgegolten.
- (4) **Ein Ablösevertrag wird unwirksam, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrags ausmacht. In einem solchen Fall ist durch schriftlichen Bescheid der Erschließungsbeitrag unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.**

#### § 12 Entscheidung durch die Bürgermeisterin bzw. den Bürgermeister

**Die Entscheidung über die Abrechnung eines bestimmten Abschnitts einer Erschließungsanlage, die einheitliche Abrechnung mehrerer Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden sowie über die Durchführung der Kostenspaltung obliegt der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister.**

#### § 13 Inkrafttreten, Weitergeltung

- (1) Diese Satzung tritt am 1. April 2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wesseling in der bis dahin geltenden Fassung außer Kraft.
- (2) Soweit eine Erschließungsbeitragspflicht bereits nach der bisherigen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wesseling entstanden aber noch nicht geltend gemacht ist, gelten

an Stelle der zum 1. April 2016 in Kraft tretenden Satzung die Bestimmungen der bisherigen Satzung weiter.

- (3) Mit der Satzung nach Abs. 1 Satz 2 treten gleichzeitig die hierzu erlassenen Ergänzungssatzungen Nrn. 1 - 24 außer Kraft. Weiterhin in Kraft bleiben die Ergänzungssatzungen Nrn. 25 - 28.

\*\*\*\*\*

Anmerkung:

Die Verwaltung ist ermächtigt, vor der öffentlichen Bekanntmachung redaktionell im oben aufgeführten Satzungstext die fett wiedergegebenen Textteile in Mager zu ändern.



## Sachdarstellung:

### 1. Problem

Der Rat hat im Jahr 1988 auf der Basis der vom Städte- und Gemeindebund NRW im Jahr zuvor wegen des inzwischen bestehenden BauGB (das Baugesetzbuch löste das bisher geltende Bundesbaugesetz ab) herausgegebenen Mustersatzung eine neue Erschließungsbeitragssatzung für das Stadtgebiet Wesseling beschlossen. Diese Satzung besteht, abgesehen von geringfügigen Änderungen in den Jahren 1993 und 1996, bis heute fort.

Im Jahr 2014 hat die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA) die Stadt Wesseling auf der Grundlage des § 105 GO NRW überörtlich geprüft. In ihrem Prüfbericht hat sie sich im Kapitel „Finanzen“ zum Thema „Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB)“ wie folgt geäußert:

„Die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wesseling weicht in einigen Punkten von der Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes aus dem Jahr 1994 ab. Hinsichtlich der Merkmale der endgültigen Herstellung sieht das Muster z. B. einen Verweis auf das Bauprogramm vor. Hier ist in Wesseling bei jeder erstmaligen Herstellung zu prüfen, ob der ausgebaute Zustand die satzungsrechtlichen Merkmale erfüllt. Gegebenenfalls ist eine Abweichungssatzung seitens der Stadt zu erlassen.“

Die GPA empfahl abschließend die Anpassung der Wesselinger Erschließungsbeitragssatzung an die Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes aus dem Jahr 1994.

### 2. Lösung

Die Verwaltung hat zur o.g. GPA-Empfehlung dem Rat bereits Folgendes mitgeteilt: „Die Empfehlung wird aufgegriffen, die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen angepasst und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt. Die Anpassung erfolgt, soweit sinnvoll und auf die örtlichen Wesselinger Verhältnisse übertragbar.“ Der Rat hat, nach vorheriger Beratung des GPA-Berichts und der Stellungnahme der Verwaltung hierzu im Rechnungsprüfungsausschuss, den Bericht, die Stellungnahme der Verwaltung und die Empfehlungen des Rechnungsprüfungsausschusses in seiner Sitzung am 23. Juni 2015 zur Kenntnis genommen.

Im Mai 2015 hat der Städte- und Gemeindebund NRW auf drei kürzlich ergangene und bedeutsame Urteile des Bundesverwaltungsgerichts zum Erschließungsbeitragsrecht hingewiesen. Dieser Mitteilung war beigelegt der Aufsatz „Beitragssatzungen als Mittel zur Gewährleistung von Rechtssicherheit und Verwaltungspraktikabilität“, in dem der Verfasser, Herr Prof. Dr. Driehaus (Rechtsanwalt, vormals Vorsitzender Richter am Bundesverwaltungsgericht), als Reaktion auf die Urteile des BVerwG eine Anpassung der Erschließungsbeitragssatzungen im Interesse der Rechtssicherheit und Verwaltungspraktikabilität empfiehlt. Der Aufsatz enthält im Übrigen einen diesbezüglichen Vorschlag zur Formulierung in der Erschließungsbeitragssatzung. Der Städte- und Gemeindebund NRW stellt in seiner Mitteilung den Mitgliedern anheim, die vom Verfasser vorgeschlagenen Ergänzungen in die Erschließungsbeitragssatzung zu übernehmen. Ob diese Änderungen Einzug in die in Vorbereitung befindliche neue Mustersatzung finden, wird sich nach Aussage des zuständigen Referenten erst in den nächsten Monaten entscheiden.

Anders als ursprünglich vorgesehen, wird vorgeschlagen, die Erschließungsbeitragssatzung aufgrund der Vielzahl der, unter anderem redaktionellen, Änderungen nicht anzupassen, sondern, wie im Beschlussentwurf formuliert, unter Aufhebung der bisherigen Satzung und auf Basis der aktuellen Mustersatzung neu zu erlassen. Im zu beschließenden Satzungstext sind die von der Mustersatzung wesentlich abweichenden Einfügungen, Ergänzungen und Änderungen zur besseren Kenntlichmachung in **fett** gedruckt.

### Zu § 2

Die Mustersatzung verzichtet in Absatz 1 in ihrer Aufzählung der beitragsfähigen Maßnahmen auf die Nennung von „Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen“, obwohl es sich auch hierbei um eine beitragsfähige Maßnahme handelt. Wie schon in der bisherigen Beitragssatzung werden „Immissionsschutzanlagen“ ergänzend unter der Nummer 7. aufgeführt.

Die in den Absätzen 2, 5 und 6 dargestellten Ergänzungen der Mustersatzung wurden aus der bisherigen Beitragssatzung übernommen und dienen der Klarstellung.

### Zu § 3

Die Ergänzung in Absatz 2 wurde – wiederum klarstellend – aus der bisherigen Beitragssatzung übernommen.

### Zu § 5

Die Ergänzung in Absatz 1 wurde aus der bisherigen Beitragssatzung übernommen. Im Übrigen entsprechen die in den Absätzen 1 und 2 kenntlich gemachten Ergänzungen den von Herrn Prof. Dr. Driehaus im Interesse der Rechtssicherheit und Verwaltungspraktikabilität vorgeschlagenen Ergänzungen.

### Zu § 6

Absatz 2 entspricht dem Formulierungsvorschlag von Herrn Prof. Dr. Driehaus. Hierdurch wird in Umsetzung eines der Urteile des BVerwG erstmals das Verhältnis zwischen einer nach § 34 Abs. 4 BauGB erlassenen „Klarstellungssatzung“ (Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile) und einer satzungsmäßigen Tiefenbegrenzung bei Bestimmung der bei der Kostenverteilung zu berücksichtigenden Grundstücksflächen geregelt.

Absatz 3 entspricht der Mustersatzung. Hiernach ist im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung auf die Anzahl der Vollgeschosse abzustellen. In der bisherigen Mustersatzung war maßgeblich die zulässige Geschossfläche, nicht hingegen die Zahl der Vollgeschosse. In Anbetracht dessen, dass der Vollgeschossmaßstab insbesondere bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich praktikabler ist, wird der Mustersatzung gefolgt.

Die in Abs. 4 Buchst. d) und in Abs. 5 in **fett** dargestellten Ergänzungen dienen der Konkretisierung.

Zum Thema „Vergünstigungsregelung bei mehrfach erschlossenen Grundstücken“ äußert sich die Mustersatzung deshalb nicht, weil eine solche „Eckvergünstigung“ nicht zwingender Bestandteil einer Beitragssatzung ist. Die Absätze 7 bis 10 entsprechen im Wesentlichen den Regelungen in der bisherigen Erschließungsbeitragssatzung. Lediglich in Absatz 7 ist abweichend festgelegt, dass die Vergünstigung maximal 200 m<sup>2</sup> betragen soll. Hierdurch wird erreicht, dass bei sehr großflächigen z.B. Eckgrundstücken ansonsten eine immense Vergünstigung zu berücksichtigen wäre, obwohl dies der Vorteilslage nicht entspricht.

### Zu § 7

Ohne Nennung der Teileinrichtung „kombinierten Geh-/Radweges“ wäre eine Abrechnung im Wege der Kostenspaltung nicht möglich.

### Zu § 11

Das BVerwG hat in einem Urteil aus 1990 entschieden, dass ein Ablösungsvertrag unwirksam wird, wenn sich im Rahmen der Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrags ausmacht. In einem Urteil aus 2015 verabschiedet sich das BVerwG von dieser sog. „absoluten Missbilligungsgrenze“ und fordert, dass künftig **im Einzelfall** unter Berücksichtigung der Regelungen zum „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ **abzuwägen** sei. Zur Frage, wann angenommen werden kann, es liege ein nicht mehr tolerierbares Missverhältnis vor, äußert sich das Gericht nicht. Ebenso unklar bleibt, wie ein solches Missverhältnis ermittelt werden soll.

Herr Prof. Dr. Driehaus weist in seinem Aufsatz darauf hin, dass „die Missbilligungsgrenze von Anfang an als Instrument erkannt worden war, um im Interesse der **Rechtssicherheit und Verwaltungspraktikabilität** Einzelfälle von nicht tolerierbaren Missverhältnissen angemessen vorteilsgerecht und für alle Beteiligten ohne nennenswerten Verwaltungsaufwand abzuwickeln. ... Die mit der Einführung der Missbilligungsgrenze verbundenen Vorzüge gehen durch die Aufgabe dieser Grenze verloren. An ihre Stelle tritt eine mit nicht

unerheblichen rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten einhergehende Prüfung des jeweiligen Einzelfalls.“. Um diesen Unsicherheiten zu entgehen, schlägt er vor, die Regelung zur Missbilligungsgrenze in die Beitragssatzung aufzunehmen. Diese Regelung steht Bundesrecht nicht entgegen und ist somit zulässig.

## **Zu § 12**

Entscheidungen über die Abschnittsbildung bei Erschließungsanlagen, die Bildung einer Erschließungseinheit, bestehend aus mehreren Erschließungsanlagen, sowie der Abrechnung einzelner Teileinrichtungen der Erschließungsanlage im Wege der Kostenspaltung sind aus Sicht der Verwaltung eher von untergeordneter Bedeutung, so dass vorgeschlagen wird, diese Entscheidungen dem Bürgermeister zu übertragen.

### **3. Alternativen**

werden keine vorgeschlagen.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

#### Anlage

Aufsatz „Beitragssatzungen als Mittel zur Gewährleistung von Rechtssicherheit und Verwaltungspraktikabilität“ von Herrn Prof. Dr. Driehaus