

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Liegenschaften  
Schauer, Thomas  
Trumic, Mirha Telefon: 07071 204-1223  
Gesch. Z.: 73/TS/

Vorlage 261/2025  
Datum 18.12.2025

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

|                 |                                                                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Betreff:</b> | <b>Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)</b>    |
| Bezug:          |                                                                                                                        |
| Anlagen:        | Anlage 01_Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) |

---

## **Beschlussantrag:**

Die Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) gemäß Anlage 1 wird beschlossen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Änderung der Satzung ist weder mit Ausgaben noch mit Einnahmen verbunden. Zu den finanziellen Folgen wird in der Sachdarstellung unter 2b) Stellung genommen.

## Begründung:

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Erschließungsbeitragssatzung der Universitätsstadt Tübingen wurde zuletzt 2007 aktualisiert. Seitdem gab es einige gesetzliche Änderungen und zahlreiche neue Rechtsprechung der Gerichte, die bislang unberücksichtigt geblieben sind. Um auch in Zukunft weiterhin eine rechtskonforme und sachgemäße Handlungsfähigkeit gewährleisten zu können, ist eine Überarbeitung und Anpassung der Satzung erforderlich.

### 2. Sachstand

Das Erschließungsbeitragsrecht unterliegt generell einer engen und beständigen gerichtlichen Kontrolle. So werden Beitragsbescheide regelhaft vom Empfänger in Frage gestellt und oftmals auch rechtlich einer tiefgehenden Untersuchung unterzogen.

Daher sind die rechtlichen Grundlagen auf eine solide Basis zu stellen und regelmäßig anzupassen.

In Bezug auf die Erschließungsbeitragssatzung ist eine solche Überarbeitung aufgrund einiger Änderungen im Baurecht und aus neuerer Rechtsprechung, sowie praktischen Erfahrungen mit der Umsetzung angezeigt.

Im Einzelnen geht es hierbei einerseits um rein juristische Anpassungen. Die vorgeschlagene Änderung bei den sogenannten „Kann“-Beiträgen ist jedoch inhaltlich von Relevanz.

#### a) Entfallen der „Kann“-Beiträge

Das Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) verpflichtet Gemeinden, für die erstmalige endgültige Herstellung von **öffentlichen Anbaustraßen** und **Wohnwegen** Erschließungsbeiträge zu erheben („Muss-Beiträge“).

Gleichzeitig eröffnet das Gesetz den Gemeinden die Möglichkeit über diese beiden Anlagenarten hinaus, auch Erschließungsbeiträge für sogenannte „Kann“-Anlagen z.B. Sammelstraßen (=übergeordnete Straßen ohne Erschließungsfunktion für einzelne Grundstücke), öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze u.a. zu erheben.

Die Entscheidung „Kann“-Beiträge zu erheben, liegt im Ermessen der Gemeinde und ist in der Erschließungsbeitragssatzung zu regeln. Die Universitätsstadt Tübingen hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Erschließungsbeitragssatzung in den §§ 20 – 35 Regelungen zu den Anlagenarten

- Grünanlagen und Kinderspielplätze
- Sammelstraße und Sammelwege
- Parkflächen
- Lärmschutzanlagen

aufgenommen, wonach auch hier eine Abrechnung von Beiträgen möglich ist.

Aufgrund dieser Regelung in der Satzung steht eine Beitragserhebung für diese „Kann“-Anlagen nicht mehr im Ermessen der Stadt. Vielmehr ist sie verpflichtet diese zu erheben.

Seit Einführung dieser Regelungsmöglichkeit im KAG im Jahr 2005 haben Gemeinden in Baden-Württemberg Erfahrungen mit den Abrechnungsmodalitäten für „Kann“-Anlagen gemacht.

Hierbei hat sich gezeigt, dass die Erhebung von „Kann“-Beiträgen mit rechtlichen Risiken und einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden ist.

Konkret bereitet die rechtssichere Zuordnung der Kostenträger erhebliche Schwierigkeiten. So ist für jede einzelne „Kann“-Erschließungsanlage eine gesonderte Zuordnungssatzung zu erlassen. Diese Zuordnungssatzung bestimmt den Kreis der begünstigten Anlieger und bildet die Grundlage für die Kostenverteilung. Da die Rechtsprechung hierzu sehr weitgehend ist, ist es oftmals nötig die bevorteilten Grundstücke durch ein Gutachten festlegen zu lassen. So ist es z.B. zu klären welche Anlieger durch einen neuen Spielplatz oder eine Grünanlage einen Erschließungsvorteil haben und welche nicht.

Erschwerend hinzu kommt, dass der Beitrag unabhängig davon entsteht, seit wann die in der Zuordnungssatzung als erschlossen festgestellten Grundstücke bebaut sind. Somit können beispielsweise auch bereits seit Jahrzehnten bebaute und beitragsrechtlich abgerechnete Grundstücke noch zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden, wenn in der Nachbarschaft ein neuer öffentlicher Spielplatz oder Park entsteht. Aktuelle Beispiele werden in den Neubaugebiete entstehen, wo z.B. für öffentliche Grünanlagen auch Anlieger der bis zu 300 m Radius angrenzenden Bestandsbebauung herangezogen werden müssten.

Speziell derartige Abgrenzungen sind verwaltungstechnisch sehr aufwändig, für Anlieger oft nicht nachvollziehbar und in höchstem Maße juristisch angreifbar. Dies hat dazu geführt, dass der überwiegende Teil der Kommunen in Baden-Württemberg teilweise bereits seit vielen Jahren, –hierunter z.B. die Landeshauptstadt Stuttgart, Reutlingen, Konstanz, Heidelberg, aber auch kleinere Städte wie z.B.: Rottenburg und Herrenberg - von der Erhebung von „Kann“-Beiträgen Abstand genommen und ihre Satzungen entsprechend geändert haben.

Einzig bei der „Kann“-Anlageart der „Lärmschutzanlagen“ (z.B. Lärmschutzwall o.ä.) können die bevorteilten Grundstücke mit einem vertretbaren Aufwand anhand eines Gutachtens und damit berechenbaren Dezibelwerten klar und nachvollziehbar zugeordnet und damit den Betroffenen vermittelt werden.

Zur verwaltungstechnischen Vereinfachung und Straffung der Abrechnungsverfahren schlägt die Stadtverwaltung daher vor, dem Beispiel zahlreicher anderer Städte zu folgen und von einer Erhebung von Beiträgen bei den Anlagenarten:

- Grünanlagen und Kinderspielplätze
- Sammelstraße und Sammelwege und
- Parkflächen

Abstand zu nehmen und diese aus der Satzung zu streichen.

Für Lärmschutzanlagen wird vorgeschlagen, auch weiterhin Beiträge zu erheben.

#### b) finanzielle Auswirkungen eines Entfallen der „Kann“-Beiträge

Ein Verzicht auf die Beitragserhebung in diesem Bereich bedeutet einen teilweisen Verzicht auf Einnahmen aus Beiträgen, der nicht pauschal beziffert werden kann, da er von vielen Faktoren wie z.B. den Kosten der jeweiligen „Kann“-Anlage und der Zuordnung der bevorteilten Anlieger abhängt. Den Einnahmen stehen unverhältnismäßig hohe Aufwendungen

für Gutachten, Rechtsverfahren und Personaleinsatz gegenüber, die nach Erfahrung der Stadtverwaltung keine wirtschaftliche Abrechnung dieser „Kann“-Anlagen ermöglicht.

In Neubaugebieten der Baulandentwicklung würde dies finanziell ohne Auswirkungen bleiben, da von der Stadt grundsätzlich nur erschlossene Grundstücke verkauft werden, bei denen der Erschließungsbeitrag bereits komplett enthalten ist und intern als gesonderte Einnahme verrechnet wird. Das bedeutet, dass in solchen Fällen die Einnahmen der Stadt in der Summe gleichbleiben würden. Die Thematik besitzt darüber hinaus keine Bedeutung, wenn die Baulanderschließung nicht durch die Stadt erfolgt, sondern nach §§ 11 und 12 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag auf einen Erschließungsträger vorgenommen und vollständig von ihm finanziert wird.

c) Weitere Änderungen in der Satzung

- In § 6 Abs. 2 der Satzung soll, in Anlehnung an die Abwassersatzung der Stadt, eine Tiefenbegrenzung auf 40 m für Grundstücke, die sowohl im Innen- als auch im Außenbereich liegen, eingeführt werden. Dies erleichtert die Festlegung der bevorteilten Grundstücksgröße. Diese Regelung ergibt eine rechtlich klare und eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich.
- § 7 Absatz 3 regelt nun, dass auch mehr als sechsgeschossige Bauten einen höheren Beitragsanteil haben. Bisher wurde bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit einheitlich der Nutzungsfaktor 2,0 als Obergrenze angesetzt, die nun entfallen soll. Die neue Regelung ermöglicht einen transparenteren Kostenansatz, da höhere Gebäude nun auch angemessen berücksichtigt werden können.
- In § 10 wurden die Baugebietstypen Dörfliche Wohngebiete (MDW) und Urbane Gebiete (MU) ergänzt und ein Faktor für die Umrechnung der mittlerweile oftmals in Bebauungsplänen verwendete Festsetzung von Gebäudehöhen in die Zahl der Vollgeschoße neu aufgenommen. Diese Ergänzung ist notwendig aufgrund der letzten Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- In § 14 Absatz 2 soll in der Satzung eine Regelung eingeführt werden, die in der Rechtsprechung durch wiederholte Urteile entwickelt wurde. Demnach sind etwaige Beitragsausfälle, die durch Abschläge für Eigentümer von mehrfach erschlossenen Grundstücken entstehen (eine Art „Rabatt“ auf eine zweite oder gar dritte Erschließung von Eckgrundstücken), nun auf die alle Anlieger umzulegen. Diese Abschläge waren bislang bei der Stadt verblieben. Hierbei gilt eine Obergrenze von 150% der ursprünglichen Beitragshöhe für den einzelnen Anlieger. Eventuell diese Grenze übersteigende Beträge würden weiterhin bei der Stadt verbleiben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, der als Anlage beigefügten Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Der Änderung der Satzung wird nicht zugestimmt.

Bei einer Ablehnung der Änderungen wäre die Satzung in Teilen nicht an die Entwicklung in Gesetzgebung und Rechtsprechung angepasst und Beitragsbescheide damit rechtlich angreifbar.

Hinsichtlich der inhaltlichen Änderung bei den „Kann-Beiträgen“ wäre bei einer Ablehnung des Beschlussantrags die bislang vorzusehende Praxis einer verwaltungstechnisch aufwändigen und rechtlich leicht angreifbaren Beitragsabrechnung weiter aufrecht zu erhalten. Um eine rechtskonforme Beitragserhebung zu gewährleisten, wären im Einzelfall entsprechende Zuordnungssatzungen zur Abgrenzung der Betroffenen durch den Gemeinderat zu erlassen, die einer rechtlichen Überprüfung standhalten müssten.

5. Klimarelevanz

keine

6. Ergänzende Informationen

keine