

Beschlussvorlage 294/08

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**

Zur Kenntnis: **Ortschaftsräte**

**Betreff: Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitrags-
satzung)**

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Entwurf der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Beschlussantrag:

Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Anlage 1) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Vereinfachung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt beruht auf der Ermittlung von Einheitssätzen. D.h. es wird nicht nach den tatsächlich entstandenen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage abgerechnet, sondern nach vorher errechneten Sätzen pro Masseinheit (Quadratmeter Straßenfläche, Kubikmeter Aushub usw.) Das hat den Vorteil, dass den Erschließungsbeitragspflichtigen die Kosten genau im Voraus genannt werden können (Planungssicherheit), aber auch den Nachteil, dass die Einheitssätze jährlich entsprechend der Baupreisentwicklung neu berechnet und die Satzung ständig angepasst werden muss.

Das Regierungspräsidium hat den Inhalt der jetzigen gültigen Erschließungsbeitragssatzung geprüft und die Stadt auf Risiken bei der Anwendung dieser Satzung hingewiesen. So wurde u.a. mitgeteilt, dass die Höhe der Einheitssätze teilweise nicht mehr den marktüblichen Preisen entspricht und die Mehrwertsteuer bei den Einheitssätzen nicht Cent genau berechnet wurde. Um diese Schwierigkeiten künftig zu vermeiden, schlägt die Verwaltung vor, von der Abrechnung mit Hilfe von Einheitssätzen auf die Abrechnung nach tatsächlichen Kosten umzustellen. Hierbei kann auf die bewährte Mustersatzung des Gemeindetages BW zurückgegriffen werden, die eine hohe Gerichtsbeständigkeit aufweist. Gleichzeitig soll bei dieser Gelegenheit die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Erschließungskostenbeiträge vereinfacht werden. Damit wird der Beitragsbescheid für den Bürger insgesamt transparenter und leichter nachvollziehbar.

Außerdem müssen neuere Entwicklungen der Rechtsprechung eingearbeitet werden.

2. Sachstand

Gegenüber der alten Satzung ergeben sich 5 wesentliche Änderungen:

1. Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes nach tatsächlichen Kosten (§ 3)
2. die Berechnung des beitragsfähigen Aufwandes nach Grundstücksfläche und Anzahl der Vollgeschosse (§ 7 bis § 13)
3. Beitragsreduzierung bei mehrfach erschlossenen Grundstücken (§ 14)
4. Bekanntgabe der Entstehung der Beitragsschuld (§ 16)
5. Erhöhung des Gemeindeanteils bei Grünanlagen (§ 24), bei Sammelstraßen und Sammelwegen (§ 29) sowie bei Parkflächen (§ 34)

Im Folgenden werden die geänderten Teile der Erschließungsbeitragssatzung erläutert.

Zu § 3 – Ermittlung der beitragsfähigen Kosten:

Für die Art der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes lässt das Gesetz zwei Methoden zu; zum einen die Ermittlung nach Einheitssätzen und zum anderen nach tatsächlichen Kosten. Dabei sind die Einheitssätze jährlich zu überprüfen und Änderungen in einer neuen Erschließungsbeitragssatzung durch den Gemeinderat zu beschließen. Das bedeutet sehr viel Prüfungs- und somit Verwaltungsaufwand. Aus diesem Grund wird die Abrechnung nach tatsächlichen Kosten empfohlen. Bei 90 % aller Gemeinden kommt diese Abrechnungsgrundlage mittlerweile zur Anwendung.

Unterschied zwischen Einheitssätzen und tatsächlichen Kosten

Einheitssätze sind ihrem Wesen nach ausgerichtet auf eine Kostenpauschalierung. Mit der Aufwandsermittlung nach Einheitssätzen wird daher von der Gemeinde in Kauf genommen, dass im Einzelfall ein hinter den tatsächlich entstandenen Kosten zurückbleibender oder ein dieser übersteigender Erschließungsaufwand ermittelt wird – denn die tatsächlich entstandenen Kosten bilden keine Obergrenze für den nach Einheitssätzen ermittelten Erschließungsaufwand. Dennoch leitet sich aus der Aufwandsermittlung nach Einheitssätzen das Prinzip der Kostendeckung nach § 130 Abs. 1 Satz 2 BauGB ab, die Einheitssätze müssen den tatsächlichen Kosten möglichst nahekommen.

Bei der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sind diejenigen Einheitssätze zu Grunde zu legen sind, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Herstellungsarbeiten für die Erschließungsanlagen galten.

Die Ermittlung nach *tatsächlichen Kosten* hat den Vorteil größerer Genauigkeit und ist für die Gemeinden mit einem geringeren rechtlichen Risiko verbunden. Sie verursacht keinen größeren Verwaltungsaufwand, da die vom Bauunternehmer eingereichten Rechnungen aus haushaltsrechtlichen Gründen ohnehin überprüft werden müssen.

Zu § 7 bis § 13 – Nutzungsfläche und Nutzungsfaktoren / Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken / Sonderregelungen / Artzuschlag:

Das KAG lässt als Verteilungsmaßstab neben der Berechnung nach der Geschossflächenzahl auch die Berechnung nach Vollgeschossen zu.

Unterschied zwischen Geschossflächenzahl und Vollgeschossmaßstab

Der *Geschossflächenmaßstab* bezieht sich auf das Nutzungsmaß der Geschossflächen. In beplanten Gebieten geht man von der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche aus. Schwierigkeiten – und das bringt die moderne, zeitgemäße Stadtplanung mit sich - treten auf, wenn im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke nur Grundflächen- und Geschossezahlen, nicht jedoch Geschossflächenzahlen festgesetzt sind. Das Produkt aus Grundflächenzahl und Geschossezahl ergibt nicht die Geschossflächenzahl, sodass diese dann nach § 17 Baunutzungsverordnung i. V. mit den zulässigen Vollgeschossen rechnerisch ermittelt werden muss.

Bei dem heutigen, in den Gemeinden allgemein üblichen *Vollgeschossmaßstab* wird das Nutzungsmaß dadurch berücksichtigt, dass der umlagefähige Aufwand in dem Verhältnis auf die erschlossenen Grundstücke verteilt wird, in dem die Grundstücksfläche mit der Anzahl der Vollgeschosse vervielfacht wird.

Diese Verteilungsermittlung zeichnet sich vor allem durch ihre Praktikabilität und Durchschaubarkeit aus, sie ist ein zuverlässiger und vom Bundesverwaltungsgericht wiederholt ausdrücklich empfohlener Maßstab. Die Vorzüge dieser Ermittlungsmethode gegenüber dem Geschossflächenmaßstab werden besonders deutlich bei der Abrechnung für Anlagen, die auch unbeplante (§ 34 BauGB) Gebiete erschließen, d.h. Grundstücke, für die bei der Kostenverteilung auf die tatsächliche Nutzung abgestellt werden muss. Denn es ist sehr viel einfacher, die Zahl der vorhandenen / zulässigen Vollgeschosse, als die Zahl der vorhandenen/ zulässigen Geschossfläche festzustellen. Damit ist für den Grundstückseigentümer, der einen Erschließungskostenbeitragsbescheid erhält, die Ermittlung und Berechnung transparenter, verständlicher und nachvollziehbarer.

Egal welche Ermittlungsgrundlage zur Anwendung kommt, das Prinzip bleibt das gleiche. Die anzurechnenden Flächengrundstücke und der umlagefähige Beitrag bleiben in beiden Varianten gleich, es ändert sich nur die Berechnung. Die Beitragsbelastung insgesamt wird nicht höher und die Einnahmen der Stadt werden nicht verringert.

Zu § 14 – mehrfach erschlossene Grundstücke:

Die Mustersatzung empfiehlt, mehrfach erschlossene Grundstücke stärker zu entlasten. Geändert hat sich im § 14 die Berechnungsgrundlage für mehrfach erschlossene Grundstücke. Bisher wurden Grundstücke, welche an zwei oder mehreren Erschließungsanlagen liegen, jeweils mit 2/3 ihrer beitragsfähigen Fläche zum Beitrag herangezogen. Im neuen Satzungstext wirkt sich die Mehrfacherschließung durch zwei, drei und mehrere Anbaustraßen begünstigender für den Grundstückseigentümer aus. Grundstücke, die durch 3 Anbaustraßen erschlossen werden, werden zu einem Drittel herangezogen und bei vier oder mehr Anbaustraßen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil. Mögliche Mehrfachbelastungen an Erschließungskosten sollen angemessen berücksichtigt werden.

Zu § 16 – Entstehung der Beitragsschuld:

In den Satzungstext neu hinzugekommen ist der § 16 - Entstehung der Beitragsschuld. Der Gemeinderat muss nach Beendigung der Erschließungsarbeiten den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung beschließen; der Beschluss ist öffentlich bekanntzugeben. Mit dieser Regelung soll die Stadt ihrer allgemeinen Informationspflicht und Öffentlichkeitsarbeit gegenüber dem Bürger gerecht werden. Er soll Kenntnis erhalten, dass die Erschließungsanlage in Art und Umfang dem Ausbauprogramm entspricht und die Beitragsschuld entstanden ist. Es ist auch zulässig, diesem Beschluss und der amtlichen Bekanntmachung den Widmungsakt hinzuzufügen.

Zu § 24 bis § 34 – Anwendungen der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung

Das KAG legt den Gemeinden eine Erhebungspflicht für Anbaustraßen und Wohnwege auf. Für die übrigen Erschließungsanlagen wie Sammelstraßen, Sammelwege, Kinderspielplätze, Grün- oder Parkanlagen und Lärmschutzanlagen räumt der Gesetzgeber den Gemeinden ein Erhebungsermessen ein. Das heißt, die Gemeinde entscheidet selbst, ob sie dafür Erschließungsbeiträge erhebt oder nicht. Entschieden sich eine Gemeinde zur Erhebungspflicht der genannten Anlagen, sind als Verteilungsmaßstab z.B. bei Kinderspielplätzen und Parkanlagen die Entfernung der Grundstücke zur Erschließungsanlage zu ermitteln und in einer Sondersatzung festzulegen. Bei Lärmschutzanlagen ist für jedes einzelne Grundstück die bewirkte Schallpegelminderung zu ermitteln und ebenfalls in einer Sondersatzung festzulegen.

Das bedeutet, dass für jede einzelne Erschließungsanlage in jedem Einzelfall von der Gemeinde eine metrische Entfernung bestimmt und der Kreis der erschlossenen Grundstücke neu festgelegt werden muss. Diese Vorgehensweise nach § 33 Nr. 3 bis 7 in Verbindung mit § 38 Abs. 2 Nr. 4 und 5 KAG ist allerdings nicht ganz unumstritten. So wird auf praxisnahe Schwierigkeiten und die rechtliche Anfälligkeit bei der Anwendung hingewiesen.

Auf der Grundlage der Regelungen im KAG sieht die Mustersatzung des Gemeindetages BW folgende Eigenanteile der Gemeinde vor:

- bei Grünanlagen 30 v.H. (städtische Satzung bisher 20 v.H.)
- bei Sammelstraßen 10 v.H. (bisher 5 v.H., Mustersatzung 30 v.H.)
- bei Sammelwegen 30 v.H. (bisher 20 v.H., Mustersatzung 40 v.H.)
- bei Parkflächen (= selbständige öffentliche Stellplätze) 20 v.H. (bisher 20 v.H., Mustersatzung 40 v.H.)
- bei Kinderspielplätzen 20 v.H. (unverändert, Mustersatzung v.H.)

Bei der Abgrenzung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen muss jede Beitragserhebung den Vorteil in angemessener Weise berücksichtigen. Dabei ist zum einen zwischen dem Vorteil des Grundstückseigentümers und zum anderen dem Vorteil für die Allgemeinheit abzuwägen. So haben z.B. Sammelstraßen und Sammelwege die Funktion, den aus einer oder mehreren Straßen zusammentreffenden Verkehr aufzunehmen und gesammelt weiterzuleiten. Damit liegt auch ein öffentliches Interesse vor, das mit 10 % für Sammelstraßen bzw. 30 % für Sammelwege höher als bisher bewertet werden soll.

Ähnlich verhält es sich bei Grünanlagen und Kinderspielplätzen.

Die vom Gemeindetag BW vorgeschlagenen, wohl abgewogenen Sätze sind das Ergebnis großer Erfahrung und umfangreicher Recherchen bei vielen Gemeinden und Städten in Baden-Württemberg. Sie werden erfahrungsgemäß von den Gerichten akzeptiert und erscheinen daher auch für die Stadt Tübingen am zweckmäßigsten.

Die Rechtsprechung geht zunehmend davon aus, dass das öffentliche Interesse an den Erschließungsanlagen differenziert und ausreichend berücksichtigt werden muss. Daher schlägt die Mustersatzung vergleichsweise hohe Prozentanteile für das von der Stadt zu übernehmende öffentliche Interesse vor. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass diese Sätze nicht mit der finanziellen Lage der Stadt in Übereinstimmung zu bringen sind und deshalb nicht unverändert übernommen werden sollten. Um trotzdem die Rechtsprechung zu berücksichtigen, wird eine moderate Erhöhung bei unterschiedlichen Erschließungsanlagen vorgeschlagen.

2. Lösungsvarianten

Es ist möglich, den bisherigen Gemeindeanteil für Anbaustraßen und Wohnwege (5%), Grünanlagen (20%), Sammelstraßen (5%), Sammelwege (20%), Parkflächen (20%) und Kinderspielplätze (20%) beizubehalten oder mit anderen Prozentanteilen als von der Verwaltung vorgeschlagen anzusetzen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Gemeinderat beschließt die Erschließungsbeitragssatzung.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeindeanteil von 5% bei den Anbaustraßen und Kinderspielplätzen ändert sich nicht. Daher ergeben sich für diese und damit den überwiegenden Teil der Fälle keine Nachteile für die Stadt. Bei den in §§ 24, 29 und 34 genannten Anlagen (Grünanlagen, Sammelstraßen, -wege und Parkflächen) erhöht sich der Gemeindeanteil. Die Fälle treten nur auf, wenn große zusammenhängende Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden (z.B. Aischbach – Verbindungsstraße zwischen Herrenbergerstraße und Sindelfinger Straße).

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen **(Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund der §§ 2, 26 Abs. 1 Satz 3, 34, 38 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 und § 38 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am folgende Satzung beschlossen:

I. **Erschließungsbeitrag für Anbaustraßen und Wohnwege**

§ 1 **Erhebung des Erschließungsbeitrags**

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche

1. zum Anbau bestimmte Straßen und Plätze (Anbaustraßen),
2. zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (Wohnwege).

§ 2 **Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten

1.	für Anbaustraßen	
in		bis zu einer Breite von
1.1	Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten	6 m;
1.2	Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten	10 m,
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	7 m;
1.3	Dorfgebieten, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten	14 m,
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	8 m;
1.4	Kerngebieten, Gewerbegebieten und anderen als den in Nrn. 1.1 und 1.2 genannten Sondergebieten	18 m,
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m;
1.5	Industriegebieten	20 m,
	bei nur einseitiger Bebaubarkeit	14,5 m;
2.	für Wohnwege bis zu einer Breite von	5 m.

(2) Werden im Bauprogramm für Anbaustraßen besondere flächenmäßige Teileinrichtungen als Parkflächen (z.B. Parkstreifen, Parkbuchten) bzw. für Anbaustraßen oder für Wohnwege besondere flächenmäßige Teileinrichtungen für Grünpflanzungen vorgesehen, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße je Teileinrichtung um 6 m.

(3) Endet eine Anbaustraße mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 und 2 angegebenen Maße für den Bereich einer Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

Erschließt eine Anbaustraße Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.

Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.

- (4) Die beitragsfähigen Erschließungskosten umfassen die anderweitig nicht gedeckten Kosten für
1. den Erwerb von Flächen für die Erschließungsanlagen, die Ablösung von Rechten an solchen Flächen sowie für die Freilegung der Flächen,
 2. die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich erforderlicher Böschungen und Stützmauern, der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung und des Anschlusses der Straßen, Wege und Plätze an bestehende öffentliche Straßen, Wege oder Plätze,
 3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 4. die durch die Erschließungsmaßnahme veranlassten Fremdfinanzierungskosten,
 5. Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsanlagen verursacht werden,
 6. den Wert der aus dem Vermögen der Stadt bereitgestellten Sachen und Rechte; maßgebend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bereitstellung;
 7. die vom Personal der Stadt erbrachten Werk- und Dienstleistungen.

Die Erschließungskosten umfassen auch die Kosten für in der Baulast der Stadt stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße; bei der Fahrbahn sind die Erschließungskosten auf die Teile beschränkt, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung der beitragsfähigen Erschließungskosten

- (1) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 die beitragsfähigen Erschließungskosten für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diese Kosten für mehrere erstmals herzustellende Anbaustraßen und/oder Wohnwege, die für die städtebaulich zweckmäßige Erschließung der Grundstücke eine Abrechnungseinheit bilden, insgesamt ermitteln.

§ 4

Merkmale der endgültigen Herstellung der Anbaustraßen und der Wohnwege

- (1) Anbaustraßen sind endgültig hergestellt, wenn sie neben den im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünpflanzungen, Parkflächen usw.) über betriebsfertige Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen verfügen. Die flächenmäßigen Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn
1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder Platten aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 2. Parkflächen eine Decke entsprechend Nr. 1 aufweisen; diese kann auch aus einer wasserdurchlässigen Deckschicht (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) bestehen;
 3. Grünpflanzungen gärtnerisch gestaltet sind;

4. Mischflächen, die in ihrer gesamten Ausdehnung sowohl für den Fahr- als auch für den Fußgängerverkehr bestimmt sind, in den befestigten Teilen entsprechend Nr. 2 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Nr. 3 gestaltet sind.

(2) Wohnwege sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

(3) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 5

Anteil der Gemeinde an den beitragsfähigen Erschließungskosten

Die Stadt trägt 5 v.H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.

§ 6

Erschlossene Grundstücke, Abrechnungsgebiet, Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten

- (1) Durch eine Anbaustraße oder durch einen Wohnweg werden Grundstücke erschlossen, denen diese Anlage die wegemäßige Erschließung vermittelt, die das Bauplanungsrecht als gesicherte Erschließung für ihre bestimmungsgemäße Nutzung verlangt. Hinterliegergrundstücke, die mit mehreren Anbaustraßen über einen befahrbaren oder unbefahrbaren Privatweg oder über einen Wohnweg verbunden sind, gelten als durch die nächstgelegene Anbaustraße erschlossen.
- (2) Soweit sich im Einzelfall das Erschlossensein durch eine Anbaustraße oder einen Wohnweg aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplans oder anderer Vorschriften auf eine Teilfläche des Grundstücks beschränkt, wird nur diese Teilfläche als Grundstücksfläche bei der Verteilung der Erschließungskosten zugrunde gelegt.
- (3) Die durch eine Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Werden die Erschließungskosten für den Abschnitt einer Anbaustraße oder eines Wohnwegs oder zusammengefasst für mehrere Anbaustraßen und/oder Wohnwege, die eine Abrechnungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so gelten der Abschnitt bzw. die Abrechnungseinheit als Erschließungsanlage i.S. des Satzes 1.
- (4) Die nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) anderweitig nicht gedeckten Erschließungskosten (umlagefähige Erschließungskosten) werden auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die Nutzungsflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
- (5) Für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld maßgebend (Verteilungszeitpunkt).

§ 7

Nutzungsflächen und Nutzungsfaktoren

- (1) Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor; das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet, wobei Nachkommastellen ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet werden.

- (2) Bei der Verteilung der Erschließungskosten wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 8 bis 12) und Art (§ 13) berücksichtigt. Für Grundstücke, die durch weitere gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, gilt darüber hinaus die Regelung des § 14.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

1.	in den Fällen des § 11 Abs. 2	0,5
2.	bei eingeschossiger Bebaubarkeit	1,0
3.	bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25
4.	bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5
5.	bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75
6.	bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2,0

§ 8

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosshöhe festsetzt

- (1) Als Geschosshöhe gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung (LBO) in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung.
- (2) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosshöhe die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach Abs. 1 maßgebende Geschosshöhe; das Ergebnis wird auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 9

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt

- (1) Weist der Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosshöhe die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; das Ergebnis wird auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschosshöhe aus der Teilung dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Teilung des Ergebnisses durch 3,5; das Ergebnis wird auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

§ 10

Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt

- (1) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt er die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) fest, so gilt als Geschosshöhe das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage geteilt durch

1. 3,0 für die im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete und
 2. 4,0 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete; das Ergebnis wird auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Zahl der Vollgeschosse oder eine Baumassenzahl, sondern setzt er die Höhe baulicher Anlagen in Gestalt der maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut) fest, so gilt als Geschosszahl das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage geteilt durch
1. 2,7 für die im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), Ferienhausgebiete, Wochenendhausgebiete und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Gebiete und
 2. 3,5 für die im Bebauungsplan als Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI) und sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzten Gebiete; das Ergebnis wird auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (3) Ist im Einzelfall eine größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Abs. 1 oder 2 in eine Geschosszahl umzurechnen.
- (4) Weist der Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse oder einer Baumassenzahl sowohl die zulässige Firsthöhe als auch die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage aus, so ist die Traufhöhe gemäß Abs. 2 und 3 in eine Geschosszahl umzurechnen.

§ 11

Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten

- (1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i.S. der Landesbauordnung (LBO) in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geltenden Fassung auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken. Die §§ 8 bis 10 finden keine Anwendung.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,5 angewandt. Die §§ 8 bis 10 finden keine Anwendung.
- (3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 8 bis 10 und § 11 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Baugebiete errichtet werden dürfen.

§ 12
Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken,
für die keine Planfestsetzungen i.S. der §§ 8 bis 11 bestehen

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 8 bis 11 entsprechende Festsetzungen enthält, ist
1. bei bebauten Grundstücken die Zahl 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 i.S. der LBO in der im Verteilungszeitpunkt (§ 6 Abs. 5) geltenden Fassung. Sind auf dem Grundstück mehrere bauliche Anlagen mit unterschiedlicher Geschosshöhe vorhanden, ist die höchste Zahl der Vollgeschosse maßgebend. § 8 Abs. 2 gilt entsprechend.
- (2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i.S. der LBO sowie in Fällen, in denen eine Geschosshöhe nach den Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar ist, ergibt sich die Geschosshöhe aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 8 Abs. 2.
- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 11 für die Grundstücke entsprechende Anwendung,
1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
 2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke entsprechend § 11 Abs. 2 tatsächlich baulich genutzt sind.

§ 13
Artzuschlag

- (1) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder nach der auf den Grundstücken in der nächsten Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzungsart in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet sowie einem Sondergebiet mit den Nutzungsarten „Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse“ liegen, sind die in § 7 Abs. 3 genannten Nutzungsfaktoren um 0,5 zu erhöhen, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 6 Abs. 3) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.
- (2) Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 11 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 Nr. 2 fallenden Grundstücke.

§ 14
Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die durch weitere voll in der Baulast der Stadt stehende Anbaustraßen erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Anbaustraßen), wird die nach den §§ 6 bis 13 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks bei einer Erschließung durch zwei Anbaustraßen zur Hälfte, durch drei Anbaustraßen zu einem Drittel, durch vier und mehr Anbaustraßen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil zugrunde gelegt. Das Ergebnis wird auf eine volle Zahl gerundet; Nachkommastellen werden ab 0,5 auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet und Nachkommastellen, die kleiner als 0,5 sind, werden auf die vorausgehende volle Zahl abgerundet.
- (2) Absatz 1 gilt entsprechend für Grundstücke, die durch weitere Wohnwege erschlossen werden.

§ 15 Vorauszahlungen

- (1) Die Stadt kann für Grundstücke, für die ein Erschließungsbeitrag noch nicht entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags erheben, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.
- (2) Vorauszahlungen sind mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn die Vorauszahlende/der Vorauszahlende nicht Schuldnerin/Schuldner des endgültigen Beitrags ist. Übersteigt die Vorauszahlung die endgültige Beitragsschuld, steht der Anspruch auf Rückgewähr des übersteigenden Betrags der Beitragsschuldnerin/dem Beitragsschuldner zu.

§ 16 Entstehung der Beitragsschuld

- (1) Die Beitragsschuld entsteht, wenn die Anbaustraße bzw. der Wohnweg sämtliche zu ihrer erstmaligen endgültigen Herstellung nach dem Bauprogramm vorgesehenen Teileinrichtungen aufweist und diese den Merkmalen der endgültigen Herstellung (§ 4) entsprechen, ihre Herstellung die Anforderungen des § 125 des Baugesetzbuchs erfüllt und die Anlage öffentlich genutzt werden kann.
- (2) Die Stadt gibt den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage und des Entstehens der Beitragsschuld bekannt.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Abrechnungseinheit (§ 3 Abs. 2 Satz 2).
- (4) Die Vorauszahlungsschuld (§ 15) entsteht mit der Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheids.

§ 17 Beitragsschuldnerin/Beitragsschuldner

- (1) Beitragsschuldnerin/Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorauszahlungsbescheids Eigentümerin/Eigentümer des Grundstücks ist.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist die/der Erbbauberechtigte an Stelle der Eigentümerin/des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragsschuldnerinnen/Beitragsschuldner sind Gesamtschuldnerinnen/Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer/-innen nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (3) Steht das Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungs- oder Teileigentum im Eigentum mehrerer Personen zur gesamten Hand, ist die Gesamthandsgemeinschaft beitragspflichtig.

§ 18 Fälligkeit des Erschließungsbeitrags und der Vorauszahlungen

Der Erschließungsbeitrag und die Vorauszahlungen sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorauszahlungsbescheids zu entrichten.

§ 19

Ablösung des Erschließungsbeitrags

- (1) Die Stadt kann, solange die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist, mit der Beitragsschuldnerin/dem Beitragsschuldner die Ablösung des Erschließungsbeitrags für eine Erschließungsanlage, einen bestimmten Abschnitt oder die zu einer Abrechnungseinheit zusammengefassten Erschließungsanlagen vereinbaren.
- (2) Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld; die Ermittlung erfolgt nach den Bestimmungen dieser Satzung.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

Erschließungsbeitrag für Grünanlagen und Kinderspielplätze

§ 20

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze, die nach dem Inkraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden, soweit sie nicht nach dem Bauprogramm flächenmäßige Teileinrichtungen der in § 1 genannten Verkehrsanlagen sind (selbständige Grünanlagen und Kinderspielplätze).

§ 21

Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließungskosten für Grünanlagen sind für einen Umfang der Anlage bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebiets beitragsfähig; § 6 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 finden Anwendung.
- (2) Die Erschließungskosten für Kinderspielplätze sind beitragsfähig,
 1. soweit sie Bestandteil von Grünanlagen sind, im Rahmen des Absatzes 1,
 2. bei selbständigen Kinderspielplätzen für einen Umfang der Anlage bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebiets; § 6 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 finden Anwendung.

§ 22

Merkmale der endgültigen Herstellung der Grünanlagen und Kinderspielplätze

- (1) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Kinderspielplätze sind endgültig hergestellt, wenn sie ihrer Zweckbestimmung entsprechend gestaltet und mit Spieleinrichtungen ausgestattet sind.
- (3) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 23 Erschlossene Grundstücke

Die Stadt bestimmt den Kreis der erschlossenen Grundstücke durch eine besondere Zuordnungssatzung.

§ 24 Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung

- (1) § 2 Abs. 4, § 3, §§ 6 bis 12 und §§ 15 bis 19 sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die Stadt trägt
1. bei Grünanlagen 30 v.H.
 2. bei Kinderspielplätzen 20 v.H.
- der beitragsfähigen Erschließungskosten.
- (3) Für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, sind bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i.S. von § 20 die nach den §§ 7 bis 12 ermittelten Nutzungsflächen um 50 v.H. zu vermindern, wenn in einem Abrechnungsgebiet außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden.

Erschließungsbeitrag für Sammelstraßen und Sammelwege

§ 25 Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche

1. Straßen, die nicht zum Anbau, sondern dazu bestimmt sind, Anbaustraßen mit dem übrigen Straßennetz in der Stadt zu verbinden (Sammelstraßen).
2. Wege, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbar und nicht zum Anbau, sondern als Verbindungs-, Abkürzungs- oder ähnliche Wege bestimmt sind (Sammelwege),

die nach dem In-Kraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden.

§ 26 Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig sind die Erschließungskosten
1. für Sammelstraßen bis zu einer Breite von 21 m,
 2. für Sammelwege bis zu einer Breite von 5 m.
- (2) Werden im Bauprogramm für Sammelstraßen besondere flächenmäßige Teileinrichtungen als Parkflächen (z.B. Parkstreifen, Parkbuchten) bzw. für Sammelstraßen oder für Sammelwege besondere

Teileinrichtungen für Grünpflanzungen vorgesehen, so vergrößern sich die in Abs. 1 angegebenen Maße je Teileinrichtung um 6 m.

- (3) Endet eine Sammelstraße mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 und 2 angegebenen Maße für den Bereich einer Wendeanlage auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.

§ 27

Merkmale der endgültigen Herstellung der Sammelstraße und der Sammelwege

- (1) Sammelstraßen und Sammelwege sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend § 4 Abs. 1 ausgebaut sind.
- (2) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 28

Erschlossene Grundstücke

Die Stadt bestimmt den Kreis der erschlossenen Grundstücke durch eine besondere Zuordnungssatzung.

§ 29

Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung

- (1) § 2 Abs. 4, § 3 und §§ 6 bis 19 sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die Stadt trägt
1. bei Sammelstraßen 10 v.H.
 2. bei Sammelwegen 30 v.H.
- der beitragsfähigen Erschließungskosten.

Erschließungsbeitrag für Parkflächen

§ 30

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung für öffentliche Parkflächen, die nach dem In-Kraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden, soweit sie nicht nach dem Bauprogramm flächenmäßige Teileinrichtungen der in § 1 genannten Verkehrsanlagen sind (selbständige Parkflächen).

§ 31 Umfang der Erschließungsanlagen

Die Erschließungskosten für Parkflächen sind für einen Umfang der Anlage bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebiets beitragsfähig; § 6 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 finden Anwendung.

§ 32 Merkmale der endgültigen Herstellung der Parkflächen

- (1) Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend § 4 Abs. 1 ausgebaut sind.
- (2) Die Stadt kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 33 Erschlossene Grundstücke

Die Stadt bestimmt den Kreis der erschlossenen Grundstücke durch eine besondere Zuordnungssatzung.

§ 34 Anwendung der übrigen Bestimmungen der Erschließungsbeitragssatzung

- (1) § 2 Abs. 4, § 3 und §§ 6 bis 19 sind sinngemäß anzuwenden.
- (2) Die Stadt trägt 20 v.H. der beitragsfähigen Erschließungskosten.

Erschließungsbeitrag für Lärmschutzanlagen

§ 35 Erhebung des Erschließungsbeitrags

- (1) Die Stadt erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes für öffentliche Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Geräuschmissionen (Lärmschutzanlagen), die nach dem In-Kraft-Treten dieser Satzung endgültig hergestellt werden.
- (2) Durch eine besondere Satzung werden geregelt
 1. die Art und der Umfang der Lärmschutzanlage,
 2. der Anteil der Stadt an den beitragsfähigen Erschließungskosten,
 3. die Art der Ermittlung und Verteilung der Erschließungskosten,
 4. welche Grundstücke durch die Lärmschutzanlage erschlossen werden (Zuordnung),
 5. die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen,
 6. wer den Erschließungsbeitrag schuldet,
 7. die Entstehung und die Fälligkeit der Beiträge.

II. Schlussvorschriften

§ 36 Übergangsregelungen

- (1) Für Grundstücke, für die vor dem 1. Oktober 2005 ein Erschließungsbeitrags nach dem Baugesetzbuch (BauGB) entstanden ist und der Erschließungsbeitrag noch erhoben werden kann, ist die Erschließungsbeitragssatzung der bisher geltenden Satzung anzuwenden.
- (2) Sind vor dem 1. Oktober 2005 Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag entrichtet worden, die die endgültige Beitragsschuld übersteigen, steht auch nach dem 30. September 2005 der Anspruch auf Rückgewähr dem Vorausleistenden zu, soweit dieser keine anderweitige Verfügung getroffen hat.
- (3) Hat eine Grundstückseigentümerin/Grundstückseigentümer nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB den Erschließungsbeitrag für eine Erschließungsanlage i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB abgelöst, so gilt die beitragsbefreiende Wirkung der Ablösung weiterhin.

§ 37 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 26.03.2007 außer Kraft.

Universitätsstadt Tübingen, den

Boris Palmer
Oberbürgermeister

Siegel