Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

AMBERG

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0172/2026** **öffentlich** **23.09.2026**
Vollzug des Erschließungsbeitragsrechts; **Bildung einer Erschließungseinheit – „Gewerbegebiet West II„**		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Lubritz, Andrea**		
Beratungsfolge	**14.10.2026 Bauausschuss**	

Beschlussvorschlag:

Die Erschließungsanlagen im südlichen Bereich des Baugebietes „Gewerbegebiet West II“ werden zu einer Erschließungseinheit gemäß § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasst.

Sachstandsbericht:
a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Derzeit werden die Erschließungsstraßen für den südlichen Teil des Gewerbegebiet West II baulich hergestellt. Bei diesen Straßenneubaumaßnahmen handelt es sich um die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen. Hier sind Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB von den Eigentümern der durch die Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke zur Deckung ihres Aufwandes zu erheben.

Mit Stadtratsbeschluss vom 24.08.2023 wurde festgelegt, dass die städtischen Gewerbegrundstücke inklusive der Erschließungsbeiträge vermarktet werden sollen.

Für die Kalkulation der Erschließungsbeiträge ist die Bestimmung der Straßen als sog. Abrechnungsanlagen notwendig. Hierbei ist auf die „natürliche Betrachtungsweise“ abzustellen, d.h. es kommt auf das Erscheinungsbild (z.B. Straßenführung, -breite, -ausstattung) an. Nach dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) gibt es im Baugebiet die Erschließungsanlagen 1 - 5.

Grundsätzlich ist der Erschließungsaufwand für jede einzelne Erschließungsanlage separat zu ermitteln und abzurechnen. Abweichend davon kann nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung eine Einheit bilden, der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt und abgerechnet werden.

Zu entscheiden ist, ob für die Planstraßen im südlichen Teil des Plangebietes eine Erschließungseinheit gebildet wird und der Erschließungsaufwand daher gemeinsam ermittelt werden darf. Eine Erschließungseinheit nach § 130 Abs. 1 S. 3 BauGB setzt die funktionelle Abhängigkeit selbstständiger Erschließungsanlagen voraus. Nach der Rechtsprechung liegt eine Erschließungseinheit auch dann vor, „wenn von derselben Hauptstraße nicht nur eine, sondern mehrere funktional von ihr abhängige Nebenstraßen abzweigen“. Eine funktionelle Abhängigkeit kann angenommen werden, wenn die Anlieger der einen Anlage (Nebenstraße) auf die Benutzung

der anderen Anlage (Hauptstraße) angewiesen sind, um das übrige Straßennetz der Gemeinde zu erreichen.

Alle Gewerbegrundstücke werden über eine Spange von der Speckmannshofer Straße im Norden zur Fuggerstraße im Osten angebunden. Diese besteht aus den Anlagen 2 und 3 bildet hier die „Hauptstraße“. Alle anderen Anlagen sind „Nebenstraßen“. Eine anderweitige verkehrsmäßige Anbindung an das übrige Straßennetz erfolgt nicht. Grundsätzlich kommt daher die Bildung einer Erschließungseinheit in Frage, da die übrigen Straßen auf diese Spange angewiesen sind und eine funktionelle Abhängigkeit besteht.

Gemäß § 130 Abs. 2 S. 3 BauGB liegt es im Ermessen der Gemeinde, den Erschließungsaufwand für die Anlagen einzeln oder gemeinsam zu ermitteln. Im Rahmen der Ermessensausübung ist eine Prognoseberechnung durchzuführen. Der voraussichtlich zu erwartende Erschließungsaufwand wurde daher für jede Anlage getrennt und für alle zusammen ermittelt.

Bei getrennter Abrechnung zeigt sich eine erhebliche Streuung der geschätzten Beitragssätze:

- Anlage 1 16,01 € / m² beitragspflichtige Grundstücksfläche
- Anlage 2 62,19 € / m² beitragspflichtige Grundstücksfläche
- Anlage 3 5,25 € / m² beitragspflichtige Grundstücksfläche
- Anlage 4 12,69 € / m² beitragspflichtige Grundstücksfläche
- Anlage 5 17,83 € / m² beitragspflichtige Grundstücksfläche
-

Bei der Erschließungseinheit wurde für alle Grundstücke ein geschätzter Beitragssatz i. H. v. 26,76 € / m² beitragspflichtige Grundstücksfläche ermittelt.

Das zustehende Ermessen und damit die verschiedenen Interessen sind miteinander abzuwägen.

Wenn man die Beitragssätze der Einzelabrechnung mit der Erschließungseinheit vergleicht, wird das Gewerbegrundstück westlich der Anlage 2 deutlich mehr als alle anderen belastet.

Um interessierte Gewerbegebetriebe die größtmögliche Flexibilität anzubieten, wurde bislang auf eine konkrete Parzellierung verzichtet. Es verbleibt für die Erschließungsbeitragsberechnung bei den großen Gewerbeflächen laut Bebauungsplan. Dies führt im Erschließungsbeitragsrecht aber zu mehreren Mehrfacherschließungen. Hierbei sind die Grundstücke bei einer Einzelabrechnung (gegenüber der Erschließungseinheit) für beide Straßen zum jeweils vollen Erschließungsbeitrag heranzuziehen („doppelter Erschließungsbeitrag“). Dies übersteigt den Vorteil der Mehrfacherschließung im großen Maß und schlägt sich hier unverhältnismäßig stark nieder.

Der Sinn und Zweck der Erschließungseinheit bestehen in der bewussten Nivellierung und Umverteilung der Beitragslast. Damit soll ein Ausgleich von Belastungsunterschieden zwischen den Anliegern der betreffenden Erschließungsanlagen erfolgen (entsprechend dem Vorteilsgedanken und dem Grundsatz der Beitragsgerechtigkeit). Dies kann nur durch die Bildung einer Erschließungseinheit erreicht werden. Zudem besteht im gesamten Gebiet der gleiche beitragsrelevante Vorteil durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen und die gesicherte Erschließung. Die sich ergebende Streuung der Beitragssätze ist mit diesem Hintergrund schwer potentiellen Kaufinteressenten zu vermitteln und zu rechtfertigen.

Wie mit Stadtratsbeschluss vom 24.08.2023 bereits entschieden, soll im gesamten Gewerbegebiet West II ein einheitlicher Grundstückspreis verwirklicht werden. Da dieser Preis die Erschließungsbeiträge enthalten soll und diese bei Einzelabrechnung deutlich divergieren, kann dieser Forderung durch die Bildung einer Erschließungseinheit bestmöglich nachgekommen werden.

Bei der Bildung der Erschließungseinheit handelt es sich um eine Ermessensentscheidung der Stadt, welche aufgrund der Besonderheit der Erschließungseinheit durch die Entscheidung des Bauausschusses getroffen werden muss. Eine nochmalige Beratung und Beschlussfassung durch den Stadtrat ist nicht vorgesehen, vgl.§ 11 b Nr. 1 f der Geschäftsordnung für den Stadtrat.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Ein „Muss“ zur Bildung einer Erschließungseinheit liegt hier unter den gegebenen Umständen nicht vor. Aus den o.g. Gründen erscheint es jedoch sinnvoll, eine Erschließungseinheit zu bilden.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen: ---

Finanzielle Auswirkungen: ---

Alternativen:
Es wird ausdrücklich keine Erschließungseinheit gebildet.
Die voraussichtlichen Erschließungskosten sollen per Einzelabrechnung der Anlagen ermittelt werden.

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

- Lageplan Erschließungseinheit