



# Satzung der Ortsgemeinde Lutzerath

---

## **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)<sup>1</sup>**

**27.01.2026**

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 24 der Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Lutzerath** in der Sitzung am **27.01.2026** folgende Satzung beschlossen:

### INHALTSÜBERSICHT:

|                                                                             |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|
| § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen .....                               | 3 |
| § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen .....                           | 3 |
| § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands .....              | 4 |
| § 4 Anteil der Gemeinde/Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand ..... | 4 |
| § 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands .....                | 4 |
| § 6 Eckgrundstücksvergünstigung .....                                       | 7 |
| § 7 Kostenspaltung .....                                                    | 7 |
| § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen .....     | 8 |
| § 9 Vorausleistungen .....                                                  | 9 |
| § 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages .....                              | 9 |
| § 11 In-Kraft-Treten .....                                                  | 9 |

---

<sup>1</sup> Muster der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände überarbeitet durch den Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz (**Stand: 01.08.2021**);

# Satzung der Ortsgemeinde Lutzerath

---

## § 1

### Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

## § 2

### Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, bei einer Bebaubarkeit der Grundstücke
  - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 10 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 16 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 14 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, 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 nur einseitig zulässig ist,
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite von 1 m bis zu einer Breite von 5 m,
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 20 m,
5. Parkflächen,
  - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

# Satzung der Ortsgemeinde Lutzerath

---

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
- b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

## **§ 3**

### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

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

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

## **§ 4**

### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

## **§ 5**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands**

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die überplante Fläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der nicht überplante Grundstücksteil dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen, so gilt die Fläche des Buchgrundstücks. Abs. 3 ist insoweit ggf. entsprechend anzuwenden.

# Satzung der Ortsgemeinde Lutzerath

---

(3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von **40 m** dazu verlaufenden Linie<sup>2</sup>,
- b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von **40 m** dazu verlaufenden Linie.<sup>2</sup>

Grundstücksteile, die lediglich eine wegmäßige Verbindung herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung die Abstände nach Satz 1 a) oder b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit

- a) 1,1 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,2 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,4 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,
- e) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
- f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen). Wenn sich aus der nach Abs. 5 oder Abs. 6 a) ermittelten Zahl der Vollgeschosse ein höherer Faktor ergibt, so gilt dieser.

Vollgeschosse im Sinne dieser Regelung sind Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe in Form der Trauf- oder Firsthöhe festgesetzt, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe geteilt durch 2,8<sup>3</sup> Sind beide

---

<sup>2</sup> Bei der Festsetzung der Tiefenbegrenzung ist darauf zu achten, dass diese die typischen örtlichen Verhältnisse tatsächlich widerspiegelt (BVerwG, Urteil vom 14.09.2004, Az. 9 C 15.03)

# Satzung der Ortsgemeinde Lutzerath

---

Höhen festgesetzt, so gilt die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Traufhöhe. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

- d) Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die höchstzulässige Bau-massenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchstaben a) bis d) entsprechend.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht die nach Abs. 5 erforderlichen Festsetzungen enthält, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes gem. Abs. 5 c) geteilt durch 2,8<sup>3</sup>. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
- d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse, mindestens aber ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren

- a) bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet **um 20% erhöht**;
- b) bei Grundstücken in anderen als der unter a) bezeichneten Gebiete, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden **um 10% erhöht**

Ob ein Grundstück, das sowohl gewerblichen als auch nicht gewerblichen (z.B. Wohnzwecken) Zwecken dient, „überwiegend“ im Sinne dieser Regelung genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die verwirklichte Nutzung der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen zu einander steht. Liegt eine gewerbliche oder vergleichbare Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, so sind die tatsächlich entsprechend genutzten Grundstücksflächen jeweils der Geschossfläche hinzuzuzählen. Freiflächen, die sowohl für gewerbli-

---

<sup>3</sup> Anm.: Der in der Vergangenheit angesetzte Faktor von 3,5 erscheint allenfalls bei Industriebauwerken zur Ermittlung der Vollgeschosszahl angezeigt, nicht hingegen bei überwiegender wohnlicher Nutzung (s.a. VGH Mannheim, Beschl.

# Satzung der Ortsgemeinde Lutzerath

---

che oder vergleichbare als auch für andere Zwecke genutzt werden (z.B. Kfz-Abstellplätze) als auch gärtnerisch oder ähnlich gestaltete Freiflächen und brachliegende Flächen, bleiben bei dem Flächenvergleich außer Ansatz.<sup>4</sup>

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## § 6

### Eckgrundstücksvergünstigung

(1) Bei Grundstücken, die von zwei oder mehr<sup>5</sup> gleichartigen und vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlagen i.S. des § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit der Hälfte anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,

- a) wenn<sup>6</sup> die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,
- b) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.<sup>7</sup>

## § 7

### Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

- 1. Grunderwerb,
- 2. Freilegung und
- 3. selbstständige Teile der Erschließungsanlage wie

---

v. 12.06.1997, Az.: 2 S 902/97)

<sup>4</sup> s.a. GStB Nachricht Nr. 0294 vom 17.07.2003

<sup>5</sup> Zu den Grenzen einer Eckgrundstücksvergünstigung bei mehr als zweifach erschlossenen Grundstücken vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29.06.2021, 6 A 10793/20.OVG, sowie GStB-Nachricht Nr. 0308/2021.

<sup>6</sup> Anm.: Die Formulierung „wenn“ anstelle von „soweit“ führt dazu, dass bei Eintritt der genannten Tatbestandsvoraussetzungen die Gewährung einer Eckgrundstücksvergünstigung insgesamt entfällt.

<sup>7</sup> Hier kann (muss aber nicht) des Weiteren folgender Punkt aufgenommen werden:

„c) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist. Eine im Zusammenhang mit einem Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) geleistete oder zu leistende Kostenerstattung steht insofern einem Beitrag gleich.“

Im Hinblick darauf, dass durch eine Eckgrundstücksvergünstigung u. a. eine Doppelbelastung des Eigentümers vermieden werden soll, ist es vertretbar und auch von der Rechtsprechung anerkannt, die Gewährung einer Ermäßigung nur vorzusehen, wenn neben dem Beitrag für die abzurechnende Anbaustraße eine Erschließungsbeitrag auch für die zweite oder weitere Erschließungsanlagen noch entsteht oder schon entstanden ist. Die Anwendung dieser Regelung kann u. U. jedoch mit Verwaltungsaufwand (z. B. Nachforschungen) verbunden sein.

# Satzung der Ortsgemeinde Lutzerath

---

- a) Fahrbahn,
- b) Radwege,
- c) Gehwege,
- d) Parkflächen,
- e) Grünanlagen,
- f) Mischflächen,
- g) Entwässerungseinrichtungen sowie
- h) Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i.S. v. Nr. 3 f) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nr. 3 a) – e) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## § 8

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen. In Einzelfällen kann die Gemeinde bei mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen und selbstständigen Parkflächen auf die Herstellung von Entwässerungs- und/oder Beleuchtungseinrichtungen verzichten.

(2) Die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, selbstständige und unselbstständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen, wobei die Decke auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen kann,
- b) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
- c) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß b) gestaltet sind.

(3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

# Satzung der Ortsgemeinde Lutzerath

---

## § 9

### Vorausleistungen

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

## § 10

### Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.<sup>8</sup> Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## § 11

### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Gleichzeitig tritt außer Kraft die Satzung vom 10.10.1988 u. die Änderungen vom 09.10.1998 u. 14.07.2003.

56826 Lutzerath, den 27.01.2026  
Ortsgemeinde Lutzerath

gez. Günter Welter  
Ortsbürgermeister

---

<sup>8</sup> Mit Blick auf das von der Rechtsprechung aufgestellte „Erfordernis der Offenlegung“ ergibt sich, dass in einer Ablösevereinbarung die vom Bürger zu zahlenden Ablösebeträge für den Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch, für Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen (§§ 135 a-c BauGB), für die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und für Hausanschlusskosten separat auszuweisen sind; bei mehreren Erschließungsanlagen i. d. R. für jede Anlage im Einzelnen. Die Nennung eines pauschalen Gesamtbetrages oder eine Formulierung im Kaufvertrag, die da lautet „das Grundstück wird erschlossen verkauft“ reicht hierfür regelmäßig nicht aus. Die Ablösung von Beiträgen für leitungsgebundene Einrichtungen (Kanal / Wasser) hat separat bzw. unter Einbeziehung (Unterschrift) des entsprechenden Beitragsgläubigers (z. B. Verbandsgemeindewerke) zu erfolgen.