

Arno Bunzel

## **Erschließung**

S. 565 bis 569

URN: urn:nbn:de:0156-5599499



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

In:

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.):  
**Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung**

Hannover 2018

ISBN 978-3-88838-559-9 (PDF-Version)

# Erschließung

## Gliederung

- 1 Begriff
- 2 Rechtsgrundlagen der Erschließung
- 3 Gesicherte Erschließung als Voraussetzung für die Bebaubarkeit
- 4 Anforderungen an die Qualität der Erschließung
- 5 Kostentragung

Literatur

**Erschließung bezeichnet die wege- und leitungsmäßige Anbindung eines Baugebiets oder Grundstücks an die für seine funktionsgerechte Nutzung erforderliche netzgebundene Infrastruktur. Die gesicherte Erschließung ist zugleich Voraussetzung für die bodenrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Erst durch die Erschließung wird wertermittlungsrechtlich der Zustand der Baureife erreicht.**

### 1 Begriff

---

Der Begriff Erschließung bezeichnet im  $\triangleright$  *Städtebau* die Summe aller baulichen Maßnahmen und Rechtsakte, die notwendig sind, um ein Baugrundstück oder ein Baugebiet im erforderlichen Umfang an die vorhandene oder noch zu entwickelnde Netzinfrastruktur anzuschließen und damit die Voraussetzung für die Nutzbarkeit des Baugrundstücks bzw. des Baugebiets zu schaffen. Es handelt sich also um einen funktionalen Begriff. Zu differenzieren ist danach, was Gegenstand der Erschließung ist. Im Städtebau sind dies entweder ein Baugebiet oder ein oder mehrere Grundstücke. Im Hochbau geht es demgegenüber um die Erschließung des Gebäudes und die Erschließung jeder einzelnen Wohnung in den Gebäuden. Auch ist danach zu unterscheiden, welche Funktion durch die Erschließung bedient werden soll. Dabei geht es neben der Erreichbarkeit (Zufahrt, Zuwege) um die Versorgung mit leitungsgebundenen Infrastrukturen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation;  $\triangleright$  *Infrastruktur*) sowie die leitungsgebundene Entsorgung von Abwasser.

Physischer Gegenstand der Erschließung ist die Erschließungsanlage. Als Erschließungsträger wird derjenige bezeichnet, in dessen Aufgabenbereich die Herstellung und Gewährleistung der Erschließung fällt. Dies ist grundsätzlich die Gemeinde, soweit die Erschließung nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt (§ 123 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Herstellung von Straßen und Wegen sowie gebietsbezogene Grünflächen fallen demgemäß regelmäßig in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden. Der kommunalen  $\triangleright$  *Daseinsvorsorge* zuzurechnen ist auch die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, wobei die Aufgaben häufig Zweckverbänden, Stadtwerken oder öffentlichen Beteiligungsgesellschaften übertragen werden. Die Bereitstellung von Strom, Gas und Telekommunikation wird in der Regel von privaten Anbietern geleistet.

Nach der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage sind spätere Ausbau- und Verbesserungsmaßnahmen, wie z. B. die Verbreiterung einer Straße, die Umstellung der Straßenbeleuchtung von Gas auf Strom, die grundhafte Erneuerung des Straßenunterbaus etc., keine Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs ( $\triangleright$  *Baurecht*), sondern entweder Ausbau- oder Unterhaltungsmaßnahmen. Diese Unterscheidung ist vor allem für die Refinanzierung der Kosten dieser Maßnahmen von Bedeutung.

### 2 Rechtsgrundlagen der Erschließung

---

Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Zwar ist die vertragliche Übertragung der Erschließung möglich (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB), die Erschließungslast der Gemeinde geht mit der Übertragung allerdings nicht unter, sondern lebt im Falle eines Scheiterns der Erschließung durch den vertraglich gebundenen Dritten wieder auf.

Mit einem Erschließungsvertrag verpflichtet sich ein Erschließungsträger gegenüber der Gemeinde, die Erschließung entsprechend den vertraglichen Vorgaben im eigenen Namen durchzuführen und die Erschließungskosten ganz oder zumindest teilweise zu tragen. Entwicklungsträger kann der Investor sein, der eine Fläche baureif entwickeln will. Auch die Gemeinschaft von Grundstückseigentümern in einem zu erschließenden Gebiet kann die Erschließung auf Basis

eines Vertrags übernehmen (Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstädt 2013: 247 ff.). Nach der auf die entgegenstehende Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 01.12.2010 - 9 C 8.09 -, BVerwGE 138, 244) reagierenden Klarstellung des Gesetzgebers können schließlich auch kommunale Beteiligungsgesellschaften als Entwicklungsträger Partner der Gemeinde bei einem Erschließungsvertrag sein (§ 11 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht. Die Gemeinde als Träger der Erschließungslast entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen über das Ob sowie über Art und Umfang der Erschließung. Soweit die Gemeinde einen qualifizierten  $\triangleright$  *Bebauungsplan* im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt hat, kann sie abweichend von dem vorgenannten Grundsatz verpflichtet sein, die Erschließung selbst durchzuführen. Dies ist der Fall, wenn ein Dritter der Gemeinde ein zumutbares Angebot macht, die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung vorzunehmen, die Gemeinde dieses Angebot gleichwohl aber ablehnt (§ 124 BauGB).

Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass die Erschließung in der Regel auf der Grundlage eines Bebauungsplans erfolgt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass bei der Entwicklung oder Neuordnung von Baugebieten im Wege eines Bebauungsplans nicht nur Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden, sondern das städtebauliche Konzept maßgeblich auch durch die Erschließungsstruktur beeinflusst wird. Nach § 125 Abs. 2 BauGB ist es aber auch erlaubt, die Erschließungsanlagen herzustellen, ohne dass ein Bebauungsplan vorliegt, wenn die Erschließungsanlagen den Anforderungen, die sich aus § 1 Abs. 4-7 BauGB ergeben, entsprechen.

### 3 Gesicherte Erschließung als Voraussetzung für die Bebaubarkeit

---

Das Baugesetzbuch macht die Zulässigkeit baulicher Vorhaben u. a. davon abhängig, dass die Erschließung der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke (ausreichend) gesichert ist. Dies erfordert einerseits die verkehrliche Erreichbarkeit sowie andererseits die Sicherstellung der Versorgung mit Strom und Wasser sowie der Entwässerung. Die Erschließungsanlagen sollen kostengünstig hergestellt werden. Nach der Rechtsprechung ist hierfür die verlässliche Annahme ausreichend, dass die Erschließungsanlage in dem notwendigen und die volle Funktionsfähigkeit einschließenden Zustand spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlage vorhanden und benutzbar sein wird (BVerwG, Urteil vom 20.05.2010 - 4 C 7.09 -, BVerwGE 137, 74, Rn. 40).

Auch bei Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen kann im Einzelfall eine gesicherte Erschließung fehlen, wenn die dort regelmäßig bereits vorhandene Erschließung nach Art und Dimensionierung den Anforderungen des geplanten Vorhabens nicht entspricht, der Erschließungsbedarf des Vorhabens über die vorhandene Erschließungsqualität also hinausgeht. Im Außenbereich muss die Erschließung nicht den gleichen Anforderungen genügen, wie etwa innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsteils. Außenbereichsgrundstücke müssen aber für Polizei-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erreichbar sein (Söfker 2012: § 35, Rn. 74). Auch muss eine gefahrenfreie Beseitigung von Abwässern und Abfällen gewährleistet sein ( $\triangleright$  *Ver- und Entsorgung*).

## Erschließung

Wertermittlungsrechtlich wird der Entwicklungszustand eines Grundstücks, das nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, dessen Erschließung aber noch nicht gesichert ist, als Rohbauland bezeichnet (§ 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)). Ohne gesicherte Erschließung sind die Grundstücke, die für eine Bebauung vorgesehen sind, noch nicht baureif.

## 4 Anforderungen an die Qualität der Erschließung

---

Die Erschließungsanlagen sollen nach § 123 Abs. 2 Baugesetzbuch entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden. Dieser Grundsatz ruft das allgemein nach dem kommunalen Haushaltsrecht für den Wirkungskreis der Gemeinde geltende Sparsamkeitsgebot in Erinnerung. Luxus- und Übermaßerschließungen sind danach zu vermeiden. Der gesetzliche Hinweis hat zudem Folgen für den Planungsprozess und die Abwägung zwischen unterschiedlichen Erschließungsvarianten und kann damit auch auf die Rechtmäßigkeit eines Bauleitplans durchschlagen (Quaas 2006: § 123, Rn. 8).

Weitere technische Anforderungen an die Erschließungsanlagen ergeben sich aus den Bauordnungen, den Wassergesetzen und den Straßengesetzen der Länder. So leiten sich Anforderungen zur Gestaltung der Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen aus den Bauordnungen ab. Auch sind Gefährdungen etwa im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung oder aber auch bei der Abwasserbeseitigung auszuschließen. Letzteres ist in Anbetracht der Zunahme von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels von wachsender Bedeutung (▷ *Klima, Klimawandel*; ▷ *Klimaanpassung*).

Welche Anforderungen an die Dimensionierung und technische Ausstattung von Erschließungsanlagen zu stellen sind, ist gesetzlich nicht geregelt. Als Orientierungspunkte sind die Empfehlungen und Richtlinien insbesondere der Forschungsstelle für Straßenwesen und Verkehr FSSV heranzuziehen (FGSV 2007). Hinzuweisen ist vor allem auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Dort finden sich, differenziert nach Straßenkategorie und Verkehrsaufkommen sowie angestrebter Funktion der Straße, Empfehlungen zu Straßenquerschnitten, Straßengestaltung und Straßenaufbau (▷ *Straßenverkehr*).

## 5 Kostentragung

---

Die Kosten der in öffentlicher Trägerschaft hergestellten Erschließungsanlagen werden zu wesentlichen Teilen durch Beiträge der Eigentümer der erschlossenen Grundstücke getragen. Die Rechtsgrundlagen hierzu finden sich im BauGB, soweit es um beitragsfähige Erschließungsanlagen im engeren Sinne (§ 127 Abs. 2 BauGB) geht, in den Kommunalabgabengesetzen sowie anderen Fachgesetzen der Länder und in den auf diesen Rechtsgrundlagen von den jeweiligen Aufgabenträgern erlassenen Beitragssatzungen. Die Erweiterung oder die grundhafte Erneuerung einer Erschließungsanlage ist keine erstmalige Erschließung. In den meisten Bundesländern ist für diese Maßnahmen die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen vorgesehen. Im Falle der

Beitragshebung haben die Gemeinden in der Regel einen Eigenanteil zu tragen. Auch für die leitungsgebundene Erschließung besteht meist eine abgabenrechtliche (Beiträge oder Gebühren) Finanzierungsmöglichkeit, soweit diese nicht privatwirtschaftlich vorgehalten wird.

Die Übernahme der Kosten der Erschließung kann auch Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein (▷ *Städtebaulicher Vertrag*). Eine Beschränkung auf beitragsfähige Erschließungsanlagen besteht dann nicht.

## Literatur

---

Bunzel, A.; Coulmas, D.; Schmidt-Eichstädt, G. (2013): Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch. Berlin.

FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.) (2007): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen: RASt 2006. Köln.

Quaas, M. (2006): Kommentierung zu § 123 BauGB. In: Schrödter, W. (Hrsg.): Baugesetzbuch: BauGB, 7. Auflage. München, 1399-1406.

Söfker, W. (2012): Kommentierung zu § 35 BauGB. In: Ernst, W.; Zinkahn, W.; Bielenberg, W.; Krautzberger, M. (Hrsg.): BauGB Kommentar, Lieferung 103. München.

## Weiterführende Literatur

---

Burmeister, T. (2014): Praxishandbuch Städtebauliche Verträge. Bonn.

Driehaus, H.-J. (2012): Erschließungs- und Ausbaubeiträge. München.

Schmidt, H.; Bogner, W.; Steenbock, R. (2007): Handbuch des Erschließungsrechts. Stuttgart.

Schmidt-Eichstädt, G.; Weyrauch, B.; Zemke, R. (2014): Städtebaurecht. Stuttgart.

Bearbeitungsstand: 12/2016