

**I. Nachtrag  
vom 25. Februar 2026  
zur Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
in der Stadt Emsdetten  
vom 20.12.2017**

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                                             |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|
| § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen.....                                | 2 |
| § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen.....                            | 2 |
| § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands .....              | 3 |
| § 4 Anteil der Stadt Emsdetten am beitragsfähigen Erschließungsaufwand..... | 3 |
| § 5 Abrechnungsgebiet.....                                                  | 3 |
| § 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.....               | 4 |
| § 7 Mehrfach erschlossene Grundstücke.....                                  | 6 |
| § 8 Kostenspaltung.....                                                     | 6 |
| § 9 Merkmale der endgültigen Herstellung.....                               | 7 |
| § 10 Immissionsschutzanlagen.....                                           | 8 |
| § 11 Entstehen der sachlichen Beitragspflicht.....                          | 8 |
| § 12 Vorausleistungen.....                                                  | 8 |
| § 13 Beitragspflichtiger.....                                               | 8 |
| § 14 Beitragsbescheid und Fälligkeit.....                                   | 8 |
| § 15 Ablösung des Erschließungsbeitrags.....                                | 9 |
| § 16 Entscheidung durch den Bürgermeister.....                              | 9 |
| § 17 Inkrafttreten.....                                                     | 9 |

Der Rat der Stadt Emsdetten hat aufgrund von §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher und weiterer Vorschriften vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618) in Verbindung mit §§ 132 und 133 Abs. 3 S. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 | Nr. 257) am 23. Februar 2026 folgende Erschließungssatzung beschlossen:

**Hinweis:**

Zu Verbesserung der Lesbarkeit ist verallgemeinernd in der Satzung die Form der männlichen Anrede gewählt worden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die gewählte Ausdrucksform im Zuge der Gleichstellung auf alle Geschlechter bezieht.

## **§ 1** **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Emsdetten erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach Maßgaben der §§ 127 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und dieser Satzung.

## **§ 2** **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlich zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
  - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen und besonderen Wohngebieten und Mischgebieten
    - i. bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
    - ii. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
  - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt
    - i. bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
    - ii. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
  - c) in Industriegebieten
    - i. bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
    - ii. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite;
  - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
    - i. bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
    - ii. bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite;
  - e) in Dauerkleingartengeländen und Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite;
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5m;
3. die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
4. Parkflächen,
  - a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung.
5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer Breite von 4 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke; § 6 Abs. 2 findet Anwendung.
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gemäß den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gemäß Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und 5a) angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Entsprechendes gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt Emsdetten kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden.

### **§ 4**

#### **Anteil der Stadt Emsdetten am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt Emsdetten trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

**§ 6**

**Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

(1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen neu verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB und teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
2. bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und im Übrigen im Außenbereich liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplanes oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB,
3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegt,
4. bei Grundstücken, die über die sich nach 2. und 3. ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze und einer Linie hierzu, die hinter der übergreifenden Bebauung oder der übergreifenden gewerblichen Nutzung verläuft.

(3) Der maßgebliche Nutzungsfaktor nach Maß der Nutzung bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

1. Der Faktor beträgt

- |                                                                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich Nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,0  |
| b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit                                                                              | 1,25 |
| c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit                                                                              | 1,5  |
| d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit                                                                    | 1,75 |
| e) bei sechs- oder mehrgeschossiger Bebaubarkeit                                                                  | 2,0  |

2. Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt

- a) für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes

- i. die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse.
  - ii. Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
  - iii. Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt und eine Geschossigkeit nicht zu ermitteln, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
  - iv. Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- b) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahlen festsetzt, ist
- i. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
  - ii. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
- c) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist jeweils die höhere Geschoszahl anzusetzen.
- d) Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind, sowie Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder zu einem untergeordneten Teil mit Gebäude überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände) werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt.
- (4) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die im Absatz 2 festgesetzten Faktoren um 0,3 erhöht:
- 1. Bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse.
  - 2. Bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Ziffer 1. genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist.
  - 3. Bei Grundstücken außerhalb der unter Ziffer 1. und 2. bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Post-, Bahngebäuden, Krankenhaus-, Schul-, Hochschul-, und Universitätsgebäude), wenn diese Nutzung mehr als ein Drittel der vorhandenen Geschossfläche übersteigt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

## **§ 7**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage der gleichen Art im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 1 oder Abs. 2 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwands für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
  1. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für gewerblich oder in gleicher Weise genutzte Grundstücke,
  2. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen werden nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
  3. soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um 50 v. H. oder mehr als 50 v. H. erhöht,
  4. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 S. 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- (4) Wird ein Grundstück im Nachhinein von einer weiteren Erschließungsanlage erschlossen und wurde für diese Erschließungsanlage noch keine Eckgrundstücksermäßigung berücksichtigt und ist der Beitragsanspruch für die bisher vorhandene Erschließungsanlage geltend gemacht worden, wird eine Ermäßigung nachträglich gewährt. Die nachträgliche Ermäßigung geht zu Lasten der Stadt.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahn(en),
4. Radweg(e),
5. Gehweg(e),
6. Unselbständige Parkfläche(n),
7. Unselbständige Entwässerungseinrichtung(en),
8. Beleuchtungseinrichtung(en),
9. Grünanlage(n),
10. Mischfläche(n)

selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden. Mischflächen im Sinne von Nummer 10 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nummern 3 bis 6 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

### **§9**

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

- (1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und die Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
  - b) sie über Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage ergeben sich aus dem jeweiligen Bauprogramm. Sie sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege sowie kombinierte Rad- und Gehwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
  - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
  - c) unselbständige Grünanlagen entsprechend dem Bauprogramm ausgebaut und gestaltet sind.
  - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchst. a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchst. c) gestaltet sind. Fahrbahnen und Parkflächen sind gegenüber Gehwegen, Radwegen sowie kombinierten Geh- und Radwegen durch Randsteine, Pflasterzeilen oder ähnliche bautechnische Einrichtungen abzugrenzen.
- (3) Die Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
  - b) diese entsprechend dem Bauprogramm ausgebaut und gestaltet sind.
- (4) Änderungen des Bauprogramms bis zu einem Wert i. H. v. 10.000 € werden durch den Bürgermeister entschieden.

## **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 11 Entstehung der sachlichen Beitragspflicht**

- (1) Die sachlichen Beitragspflichten entstehen mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, im Falle der Abschnittsbildung mit der endgültigen Herstellung des Abschnitts und des Abschnittsbildungsbeschlusses, im Falle der Erschließungseinheit mit der endgültigen Herstellung aller die Einheit bildenden Erschließungsanlagen und des rechtzeitigen Zusammenfassungsbeschlusses.
- (2) In den Fällen der Kostenspaltung entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit der endgültigen Herstellung der Teileinrichtung und die Anordnung der Kostenspaltung.
- (3) Im Falle des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit der Übernahme durch die Stadt.

## **§ 12 Vorausleistungen**

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erheben, sofern mit der Maßnahme begonnen wurde.

## **§ 13 Beitragspflichtiger**

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Eigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle von Absatz 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle von Absatz 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- und Teileigentum.

## **§ 14 Beitragsbescheid und Fälligkeit**

- (1) Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.
- (2) Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

## **§ 15**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrags**

- (1) In Fällen, in denen die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, anhand der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch Zahlung des Ablösebetrags wird die Beitragspflicht abgegolten.
- (3) Ein Ablösevertrag wird unwirksam, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrags ausmacht. In einem solchen Fall ist durch schriftlichen Bescheid der Erschließungsbeitrag unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

## **§ 16**

### **Entscheidung durch den Bürgermeister**

Die Entscheidung über eine Abrechnung im Wege

- einer Abschnittsbildung,
- einer Kostenspaltung oder
- der Erhebung von Vorausleistungen

wird auf dem Bürgermeister übertragen.

## **§ 17**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 39/2017

I. Nachtrag bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 6/2026