

KAUFBEURER STADTRECHT

SATZUNG ÜBER DIE ERHEBUNG DER STRASSENERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE IN DER STADT KAUFBEUREN (Straßenerschließungsbeitragssatzung)

Vom 25.04.2012

Bekanntgemacht: 03.05.2012 (ABl. Nr. 7/2012)

Die Stadt Kaufbeuren erlässt aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 GVBl. S. 689), folgende vom Stadtrat am 24.04.2012 beschlossene Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Kaufbeuren einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
 - a) bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zu 15 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7,5 m Breite,
 - c) bis zu 20 m Breite des notwendigen Wendehammers (Wendekreises);
2. die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu 20 m Breite;
- 2 a. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu 4,50 m Breite;
3. Parkflächen, die Bestandteile der in den Nrn. 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,50 m;

4. Grünanlagen, die Bestandteile der in den Nrn. 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,50 m;
5. selbständige öffentliche Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind:
 - a) Parkflächen bis zu 10 v. H. der Summe der nach § 4 Abs. 3 mit 8 zu ermittelnden Geschoßflächen des Abrechnungsgebiets,
 - b) Grünanlagen bis zu insgesamt 20 v. H. der Summe der nach § 4 Abs. 3 mit 8 zu ermittelnden Geschoßflächen des Abrechnungsgebiets;
6. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Für folgende Maßnahmen wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt:
 - a) für den Erwerb der Flächen sämtlicher Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Grunderwerbsnebenkosten (Abs. 1a);
 - b) für die Freilegung und die erstmalige Herstellung von selbständigen Grünanlagen (§ 2 Nr. 5b);
 - c) für die Freilegung und die erstmalige Herstellung von Schutzanlagen nach § 2 Nr. 6;
 - d) für die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.
- (1 a) Für die Grunderwerbsnebenkosten wie Kosten der notariellen Beurkundung, Vermessungskosten, Vermarktungskosten, Grundbuchkosten usw. wird ein Einheitssatz berechnet, der 2,5 v. H. des tatsächlichen Kaufpreises beträgt, mindestens aber 0,50 Euro je m² erworbenen Straßengrundes.
- (2) Stellt die Stadt die benötigten Flächen aus ihrem Vermögen bereit, so ist deren Wert im Zeitpunkt der Bereitstellung anzusetzen.
- (3) Im Übrigen wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Freilegung der Flächen und die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung nach Einheitssätzen ermittelt.
Sie betragen:

1. für Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Nrn. 1 und 2) mit einer beitragsfähigen

| Gesamtbreite | von je lfd. m Straßenlänge |
|-------------------|----------------------------|
| 3,00 bis 3,99 m | 291,00 Euro |
| 4,00 bis 4,99 m | 327,00 Euro |
| 5,00 bis 5,99 m | 378,00 Euro |
| 6,00 bis 7,49 m | 429,00 Euro |
| 7,50 bis 7,99 m | 603,00 Euro |
| 8,00 bis 8,49 m | 629,00 Euro |
| 8,50 bis 8,99 m | 660,00 Euro |
| 9,00 bis 9,99 m | 716,00 Euro |
| 10,00 bis 10,99 m | 859,00 Euro |
| 11,00 bis 11,99 m | 915,00 Euro |
| 12,00 bis 13,99 m | 1028,00 Euro |
| 14,00 bis 14,99 m | 1150,00 Euro |
| 15,00 bis 15,99 m | 1283,00 Euro |
| 16,00 bis 17,99 m | 1421,00 Euro |
| 18,00 bis 20,00 m | 1600,00 Euro |

Angefangene m Straßenlänge werden auf- bzw. abgerundet. Bei Erschließungsanlagen mit unterschiedlicher Breite ist deren durchschnittliche Breite maßgebend.

- 1 a. für öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 2 Nr. 2 a) mit einer beitragsfähigen

| Gesamtbreite von | je lfd. m Straßenlänge |
|------------------|------------------------|
| bis zu 1,99 m | 159,00 Euro |
| 2,00 bis 2,99 m | 184,00 Euro |
| 3,00 bis 3,99 m | 261,00 Euro |
| 4,00 bis 4,50 m | 317,00 Euro |

Nr. 1 Sätze 2 und 3 gelten analog.

2. für Parkflächen, die Bestandteil der in § 2 Nrn. 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind
78,00 Euro je m²
3. für Grünanlagen, die Bestandteil der in § 2 Nrn. 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind
37,00 Euro je m²
4. für selbständige Parkflächen (§ 2 Nr. 5 a) 85,00 Euro je m².

- (4) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird
1. a) für die einzelne Erschließungsanlage oder
b) für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt.
 2. Für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

Jede Ermittlungseinheit (1 a, 1 b, 2) bildet mit den von ihr erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

§ 4

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.
- (2) Der restliche beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die unter Berücksichtigung der Abs. 3 mit 10 ermittelten Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinanderstehen.
- (3) Die zulässige Geschoßfläche bestimmt sich, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, nach dessen Festsetzungen. Ist darin eine Geschoßflächenzahl (§ 20 Baunutzungsverordnung) festgelegt, so errechnet sich die Geschoßfläche für die Grundstücke durch Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der Geschoßflächenzahl. Ist im Bebauungsplan eine Baumassenzahl (§ 21 Baunutzungsverordnung) festgesetzt, so ergibt sich die Geschoßfläche aus der Vervielfachung der jeweiligen Grundstücksfläche mit der Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Ist auf Grund einer Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld eine größere Geschoßfläche zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen. Ist nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Einzelfall nur eine geringere Geschoßfläche zulässig, so ist diese maßgebend.
- (4) Die zulässige Geschoßfläche ist nach dem Stand der Planungsarbeiten zu ermitteln, wenn für das Grundstück zwar die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, die zulässige Geschoßfläche aber noch nicht festgesetzt ist. Absatz 3 Satz 4 und 5 gelten entsprechend.

- (5) Bei Grundstücken, für die das Maß der baulichen Nutzung nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt ist (§§ 34 und 35 BauGB), ergeben sich die zulässigen Geschoßflächen aus dem zulässigen Maß der Bebauung.
- (6) Die nach Abs. 3 mit 5 ermittelten Geschoßflächen werden, sofern sich aus Abs. 7 Buchst. c) keine abweichende Regelung ergibt, um 25 v. H. erhöht,
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Dorf- oder Mischgebieten (§§ 5, 6 Baunutzungsverordnung);
 - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist.
- (7) Die nach Abs. 3 mit 5 ermittelten Geschoßflächen werden um 50 v. H. erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten (§§ 7, 8, 9 Baunutzungsverordnung) oder Sondergebieten;
 - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist.
 - c) bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich genutzt werden. Als überwiegend gewerblich genutzt gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen.
- (8) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, wird als zulässige Geschoßfläche die Hälfte der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht; das gleiche gilt, wenn auf einem Grundstück die zulässige Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat.
- (9) Grundstücke, die mehreren Ermittlungseinheiten mit zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen zugehören (z. B. Eckgrundstücke oder an zwei Parallelstraßen angrenzende Grundstücke), werden zu jeder dieser Ermittlungseinheiten bei zwei Ermittlungseinheiten mit zwei Dritteln, bei mehr als zwei Ermittlungseinheiten mit der Hälfte der nach den Abs. 2 mit 8 ermittelten Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschoßflächen herangezogen.
- (10) Angefangene m² Grundstücksfläche und angefangene m² Geschoßfläche werden auf- bzw. abgerundet.

- (11) Der ermittelte Erschließungsbeitrag wird auf volle Euro auf- bzw. abgerundet.

§ 5

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
- a) den Grunderwerb,
 - b) die Übernahme von Anlagen als städt. Erschließungsanlagen,
 - c) die Freilegung und erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen,
- selbständig in Teilbeträgen erhoben werden.
- (2) Eine weitere Kostenspaltung ist bei der Freilegung und erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen oder deren Teilabschnitten möglich, wobei die Einheitssätze nach § 3 Abs. 3 wie folgt gespalten werden:
- a) Freilegung und Herstellung der Erschließungsanlagen mit den Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung ohne Herstellung der vorgesehenen Rad- und Gehwege: 90 v. H. der Einheitssätze,
 - b) Herstellung der vorgesehenen Rad- und Gehwege: 10 v. H. der Einheitssätze.

§ 6

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie nachstehende Merkmale aufweisen:
- a) eine Pflasterung oder eine Asphalt-, Beton- oder andere gleichwertige Decke neuzeitlicher Bauweise,
 - b) Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung,
 - c) Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Rad- und Gehwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt oder einen anderen gleichwertigen Belag neuzeitlicher Bauweise aufweisen.

- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Anlagen nach § 2 Nr. 6 sind endgültig hergestellt, wenn sie die mit ihnen beabsichtigten Funktionen erfüllen und die zur Anpassung an das Ortsbild erforderliche Gestaltung aufweisen.
- (5) Für die endgültige Herstellung aller Erschließungsanlagen ist außerdem Voraussetzung, dass der Grunderwerb für sie abgeschlossen ist.

§ 7

Vorausleistung und Ablösung

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, werden in Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags nachstehende Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben, wenn ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und zwar
 - a) Pflichtvorausleistungen unter Anwendung der Kostenspaltung (§ 5);
 - b) freiwillige Vorausleistungen auf schriftlichen Antrag des Beitragspflichtigen auf den gesamten Erschließungsbeitrag, auch wenn der Zeitpunkt der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen noch nicht voraussehbar ist. Mit der Zahlung der freiwilligen Vorausleistung gilt der später entstehende Erschließungsbeitrag als im Ganzen abgegolten (Ablösung). Die Stadt kann im Einzelfall die freiwillige Vorausleistung ablehnen, wenn der beitragsfähige Erschließungsaufwand oder dessen Verteilung nach Umfang und Höhe auch nicht annähernd abzuschätzen ist.
- (2) Auf Antrag des Beitragspflichtigen ist eine Ablösung auch in anderen Fällen möglich; ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (3) Die Pflichtvorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 8

Berechnung des Erschließungsbeitrags

- (1) Für die Berechnung des Erschließungsbeitrags sind die zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht entstandenen Kosten und geltenden Einheitssätze maßgebend.

- (2) Für die Berechnung der Vorausleistungen sind die zum Zeitpunkt der Vorausleistung voraussehbaren oder üblicherweise aufzuwendenden Kosten und geltenden Einheitssätze maßgebend.
- (3) Sind Arbeiten zur Freilegung und erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen zu einer Zeit ausgeführt worden, als die Baupreise um mindestens 35 v. H. unter den Preisen lagen, die den Einheitssätzen zugrunde liegen, so werden die Einheitssätze entsprechend dem Verhältnis des gegenwärtigen zum früheren Preisgefüge verringert.

§ 9

Überleitungsbestimmungen

Soweit eine Beitragspflicht vor dem Inkrafttreten dieser Satzung entstanden ist, werden die Beiträge nach den bisherigen Vorschriften festgesetzt.

§ 10

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2006 in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten die Bestimmungen der Satzung über die Erhebung eines Straßenerschließungsbeitrages in der Stadt Kaufbeuren vom 17.03.1969 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1988 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren Nr. 17/1988 vom 04.08.1988), zuletzt geändert durch Satzung vom 26.09.2001 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren Nr. 18/2001 vom 18.10.2001), außer Kraft.