

KAUFBEURER STADTRECHT

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

Vom 11.05.2022

Bekanntgemacht: 19.05.2022 (ABl. Nr. 10/2022)

Die Stadt Kaufbeuren erlässt aufgrund des Art. 23 Satz 1 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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 2 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2021 (GVBl. S. 638) und §§ 132 und 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) folgende vom Stadtrat am 10.05.2022 beschlossene Satzung über die Erhebung der Straßenerschließungsbeiträge in der Stadt Kaufbeuren:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrags

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Kaufbeuren einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe 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;

3. 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;
4. Parkflächen, die Bestandteile der in den Nrn. 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,50 m;
5. Grünanlagen, die Bestandteile der in den Nrn. 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,50 m;
6. 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 § 6 Abs. 3 mit 9 zu ermittelnden Geschoßflächen des Abrechnungsgebiets,
 - b) Grünanlagen bis zu insgesamt 20 v. H. der Summe der nach § 6 Abs. 3 mit 9 zu ermittelnden Geschoßflächen des Abrechnungsgebiets;
7. 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) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Hierzu gehören insbesondere die Kosten für
 - a) die Freilegung der Flächen,
 - b) die Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,
 - c) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - d) die Herstellung der Radwege,
 - e) die Herstellung der Gehwege,
 - f) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 - g) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - h) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - j) den Erwerb der Flächen sämtlicher Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Grunderwerbsnebenkosten (Abs. 2),
 - k) die Freilegung und die erstmalige Herstellung von selbständigen Parkflächen und selbständigen Grünanlagen (§ 2 Nr. 6 a und b),
 - l) die Freilegung und die erstmalige Herstellung von Schutzanlagen nach § 2 Nr. 7 und
 - m) die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.

- (2) 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.
- (3) Stellt die Stadt die benötigten Flächen aus ihrem Vermögen bereit, so ist deren Wert im Zeitpunkt der Bereitstellung anzusetzen.
- (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.

§ 4

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. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 5

Gemeindeanteil

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

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der restliche beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets in dem Verhältnis verteilt, in dem die unter Berücksichtigung der Abs. 2 mit 9 ermittelten Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt

- a) bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) oder vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt.
- b) bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die Grundstücksfläche im Innenbereich (§ 34 BauGB),
- c) bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.

Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über die in Buchstabe b) oder c) genannte Grenze hinaus, so ist die Grundstücksfläche maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

- (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 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend.

- (5) Bei Grundstücken, für die das Maß der baulichen Nutzung nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Geschößfläche aus der durchschnittlichen Geschößflächenzahl, die nach § 34 BauGB i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO aus der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ermittelt wird.
- (6) Die nach Abs. 3 mit 5 ermittelten Geschößflächen 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 Geschößflächen 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 Geschößfläche 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) Angefangene m² Grundstücksfläche und angefangene m² Geschößfläche werden auf- bzw. abgerundet.
- (10) Der ermittelte Erschließungsbeitrag wird auf volle Euro auf- bzw. abgerundet.

§ 7**Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke**

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 mit zwei Dritteln der nach § 6 Abs. 2 mit 9 ermittelten Summen aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschoßflächen herangezogen.

§ 8**Kostenspaltung**

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für jede der folgenden Teilmaßnahmen, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge abgedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist:
 - a) Erwerb der Erschließungsfläche,
 - b) Freilegung der Erschließungsfläche,
 - c) Herstellung der Fahrbahn, einschließlich Randsteinsetzung,
 - d) Herstellung der Gehwege,
 - e) Herstellung der Radwege,
 - f) Herstellung der Einrichtungen für die Entwässerung der Erschließungsanlage,
 - g) Herstellung der Beleuchtungseinrichtung der Erschließungsanlage,
 - h) Herstellung der Parkflächen,
 - i) Herstellung der Grünanlagen.

- (2) Abs. 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen in Abschnitten hergestellt werden.

§ 9**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. 7 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.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

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

§ 11

Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Stadt Kaufbeuren.

§ 12

Vorausleistungen

Im Falle des Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden. Die Vorausleistung ist mit der

endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der oder die Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 13

Beitragspflichtige/r

Beitragspflichtig ist diejenige Person, die im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer bzw. Eigentümerin des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der oder die Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers bzw. der Eigentümerin beitragspflichtig. Mehrere beitragspflichtige Personen haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer bzw. Teileigentümerinnen nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 14

Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

§ 15

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 16

Billigkeitserlass

Erschließungsbeiträge werden um 30 v. H. erlassen, sofern

- a) seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlagen mindestens 25 Jahre vergangen sind,

- b) die Beitragspflichten im Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.03.2021 entstanden sind oder entstehen und
- c) die Erschließungsanlage, die diese Erschließungsbeitragspflicht auslöst, nicht ausschließlich der Erschließung eines Gewerbe- und/oder Sondergebiets im Sinne der BauNVO dient.

§ 17

Überleitungsbestimmungen

Soweit Erschließungsanlagen oder Teillängen von Erschließungsanlagen vor dem 01.01.2013 technisch hergestellt wurden, die Beitragspflicht aber noch nicht entstanden ist, wird der Erschließungsaufwand nach den zum Zeitpunkt der Herstellung geltenden Einheitssätzen der jeweiligen Satzung über die Erhebung eines Straßenerschließungsbeitrages in der Stadt Kaufbeuren (Straßenerschließungsbeitragssatzung) ermittelt.

§ 18

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01.04.2016 in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung über die Erhebung der Straßenerschließungsbeiträge in der Stadt Kaufbeuren (Straßenerschließungsbeitragssatzung) vom 25.04.2012 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren Nr. 7 vom 03.05.2012), zuletzt geändert durch Satzung vom 24.07.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 16 vom 01.08.2019) außer Kraft.