

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen des Marktes Schwanstetten

Vom xx.xx.xxxx

(Erschließungsbeitragssatzung - EBS)

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014 i.V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.7.2014 (GVBl. 2014, S. 286) erlässt der Markt Schwanstetten folgende Erschließungsbeitragssatzung:

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch Art. 8a des Gesetzes vom 24. Mai 2019 (GVBl. S. 266) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt der Markt Schwanstetten folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen erhebt der Markt Schwanstetten Erschließungsbeiträge **nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 127 ff) nach Art 5a Abs. 1 KAG** sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

I. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (**§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**) (**Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG**) in

bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Radwege,
Gehwege, **kombinierte
Geh- und Radwege**) von:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Wochenendhausgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,2 | 07,0 m |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3
bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,0 m
08,5 m |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, | |

reinen Wohngebieten, allg. Wohngebieten, Mischgebieten

- | | |
|---|------------------|
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7
bei einseitiger Bebaubarkeit | 14,0 m
10,5 m |
| b) mit einer Geschossflächenanzahl über 0,7 - 1,0
bei einseitiger Bebaubarkeit | 18,0 m
12,5 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 20,0 m |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 | 23,0 m |

4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten

- | | |
|---|--------|
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0 | 20,0 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 - 1,6 | 23,0 m |
| c) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 - 2,0 | 25,0 m |
| d) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0 | 27,0 m |

5. Industriegebieten

- | | |
|---|--------|
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0 | 23,0 m |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 - 6,0 | 25,0 m |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0 | 27,0 m |

II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege; § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Art. 5a Abs.2 Nr. 2 KAG) bis zu einer Breite von 5 m

III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) (Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 KAG) bis zu einer Breite von 27 m,

IV. für Parkflächen,

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von je 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,

V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. I bis III sind, bis zu einer weiteren Breite von je 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der im Abrechnungsgebiet (§ 4) liegenden Grundstücksflächen,

VI. für Immissionsschutzanlagen.

(2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. VI gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,

- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen, notwendiger Dämme oder Einschnitte mit ihren Böschungen und Kunstbauten (Durchlässe, Stützmauern), ausgenommen Kosten für Brückenbauwerke.
 - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
 - e) die Herstellung von Radwegen,
 - f) die Herstellung der Gehwege, gemeinsamen Geh- und Radwege, Schrammborde und Bankette, einschließlich der Leistensteine sowie der sonstigen befestigten Flächen,
 - g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen,
 - h) die Herstellung von Mischflächen
 - h) i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 - i) j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - j) k) den Anschluss an anderen Erschließungsanlagen, einschließlich Aufweitungen im Einmündungsbereich von Kreuzungen und Einmündungen in andere Anlagen in vollem Umfang,
 - l) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
 - k) m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - l) n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
 - g) o) die Ausstattung der Straße mit verkehrsberuhigenden Einbauten,
 - p) naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Erschließungsanlage verursacht wurden, gemäß § 135 a-c BauGB.
 - m) p) die Herstellung der in Absatz 1 Nr. I bis V bezeichneten Anlagen; die Maßnahmen nach a) bis o) gelten sinngemäß.
 - n) q) die Fremdfinanzierung
 - o) r) den Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Falle einer erschließungsbeitragsrechtlichen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB (§ 128 Abs. 1 Satz 3 BauGB),
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (5) Soweit Erschließungsanlagen i. S. des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand vollumfänglich beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) ¹Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. ²Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.
- (3) ¹Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 9) (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehö-

ren, zugerechnet. ²Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 4) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4 Abrechnungsgebiet

¹Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet.
²Wird 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 Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 4) verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:
 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
 1. 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) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist; der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt.** ²Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet. ³Dies gilt auch für einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten mit einer Verwirklichung dieser Planung zu rechnen ist,
 2. **wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m,**

gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

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 tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50¹m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. ²Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder **sonstig in sonstiger Weise vergleichbar** genutzt werden oder genutzt werden dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (5) ¹Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. ²Dies gilt auch bei einem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten mit einer Verwirklichung dieser Planung zu rechnen ist. ³Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als **Geschosszahl Zahl der Vollgeschosse** die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. ⁴Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 in Gewerbe- und Industriegebieten. ⁵Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. ⁶Bruchzahlen werden auf **die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet** volle Zahlen auf- oder abgerundet. ⁷Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) ¹Grundstücke auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. ²Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (8) In unbeplanten Gebieten **und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6 ist maßgebend**
 1. bei bebauten Grundstücken die **Höchstzahl** der tatsächlich vorhandenen **Vollgeschosse**,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse **maßgebend**.

¹Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindes-

tens 2,30 m haben. ²Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

- (9) ¹Ist eine **Geschosszahl** die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. ²Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. ³Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
- (10) ¹Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, auch andere Grundstücke erschlossen, so sind für die Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für die Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. ²Als **überwiegend** gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

Dies gilt nicht:

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden.
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die **überwiegend gewerblich genutzt werden gemäß § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten**.

§ 78

Kostenspaltung

(1)¹Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbstständigen Parkplätze,
8. die Mehrzweckstreifen
9. die Mischflächen
10. die Sammelstraßen
6. 11. die Parkflächen,

- 7. 12. die Grünanlagen,
- 8. 13. die Beleuchtungseinrichtungen,
- 9. 14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.
²Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

- (2) Beim verkehrsberuhigten Ausbau können die Kosten einer Mischverkehrsfläche einschließlich der Einbauten getrennt von den Kosten für Maßnahmen und Anlagen nach Absatz 1, Nrn. 2, und 8 bis 10, 13 und 14 sowie für selbständige Parkflächen und Grünanlagen erhoben werden.
- (3) Ein Anspruch auf Kostenspaltung besteht nicht.

§ 89

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
 - 1. eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 - 2. Straßenentwässerung und Beleuchtung,
 - 3. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander (außer bei Mischflächen) sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen in ortsüblicher Weise gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Straßen mit verkehrsberuhigtem Ausbau sind endgültig hergestellt, wenn die Straßen und Parkflächen sowie Grünanlagen den Anforderungen der Absätze 1 und 3 entsprechen und wenn verkehrsberuhigende Einbauten vorhanden sind.
- (5) In den Fällen der Absätze 3 und 4 ergibt sich der jeweilige Umfang der Maßnahme aus dem Ausbauprogramm, das vom Marktgemeinderat zu billigen ist.
- (6) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Gemeinde das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt, insbesondere auch die Vermessung und die Eintragung in das Grundbuch.

§ 910

Immissionsschutzanlage

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

§ 11 **Entstehen der Beitragspflicht**

¹Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. ²Im Falle des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 1012 **Vorausleistungen**

Im Fall des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13 **Beitragspflichtiger**

¹Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. ²Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. ³Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer 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.

§ 1115 **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) ¹Der **voraussichtliche** Erschließungsbeitrag kann **im Ganzen** vor Entstehung der Beitragspflicht für bestimmte Erschließungsanlagen, Abschnitte von Erschließungsanlagen oder nach § 5 zusammenfassende Erschließungsanlagen durch Vereinbarung abgelöst werden (**Art 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB**). ²Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. ³Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

- (2) Bei der Ermittlung des Ablösungsbetrages einschließlich der voraussichtlichen Grunderwerbskosten sind die Bestimmungen dieser Satzung über die Ermittlung und Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes sinngemäß anzuwenden.

- (2) ¹Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. ²In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 12 Beteiligung

¹Vor Planungsbeginn findet ein Orts- und Erörterungstermin mit den voraussichtlichen Beitragsschuldern statt. ²Ausgenommen sind Straßen, die in Bebauungsplänen festgesetzt sind.

§ 13 Vorbehalt

Eine Um- oder Nachberechnung von Erschließungsbeiträgen ist zulässig, wenn Beitragsbescheide in einem Abrechnungsgebiet aus Rechtsgründen aufgehoben oder geändert werden.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum xx.xx.xxxx in Kraft.

Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 01.02.2016 außer Kraft.

Schwanstetten, xx.xx.xxxx

Markt Schwanstetten

Robert Pfann,
Erster Bürgermeister