

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:

§ 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) 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) in

bis zu einer Straßenbreite
(Fahrbahnen, Radwege
und Gehwege) 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) 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) bis zu einer Breite von 27 m,
- IV. für Parkflächen,
- a) die Bestandteil 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 (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
- V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
- a) die Bestandteil 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 (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
- VI. für Immissionsschutzanlagen.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. V 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 Radwege,
- f) **die Herstellung der Gehwege, gemeinsamen Geh- und Radwege, Schrammborde und Bankette, einschließlich der Leistensteine sowie der sonstigen befestigten Flächen,**
- g) **die Ausstattung der Straße mit verkehrsberuhigenden Einbauten,**

- h) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - i) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - j) den Anschluss an anderen Erschließungsanlagen, **einschließlich Aufweitungen im Einmündungsbereich von Kreuzungen und Einmündungen in andere Anlagen in vollem Umfang,**
 - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - l) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
 - m) die Herstellung der in Absatz 1 Nr. I bis V bezeichneten Anlagen; die Maßnahmen nach a) bis l) gelten sinngemäß.**
 - n) die Fremdfinanzierung**
 - o) 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),**
 - p) naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Erschließungsanlage verursacht wurden, gemäß § 135 a-c 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 ~~bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.~~ **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, 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) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. ²Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 5) 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

Gemeindeanteil

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5 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.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5) 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 im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist; dies 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 tatsächlichen 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.
- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden oder genutzt werden dürfen, 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 Geschoszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5 Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl 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
1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) ¹Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) 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.
- (11) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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.

§ 7 Kostenspaltung

- (1) ¹Der Erschließungsbeitrag kann für
1. den Grunderwerb,
 2. die Freilegung,
 3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
 4. die Radwege,
 5. die Bürgersteige Gehwege, zusammen oder einzeln,
 6. die Parkflächen,
 7. die Grünanlagen,
 8. die Beleuchtungseinrichtungen,
 9. die Entwässerungseinrichtungen
 10. die Sammelstraßen

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 sowie für selbständige Parkflächen und Grünanlagen erhoben werden.
- (3) Ein Anspruch auf Kostenspaltung besteht nicht.

§ 8

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) Bürgersteige Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander 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 Erschließungsanlageerforderlichen Grundstücken erlangt, insbesondere auch die Vermessung und die Eintragung in das Grundbuch.

§ 9

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.

§ 10 Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages

~~Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 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.~~

(1) ¹Der voraussichtliche Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der Beitragspflicht für bestimmte Erschließungsanlagen, Abschnitte von Erschließungsanlagen oder nach § 5 zusammenfassende Erschließungsanlagen durch Vereinbarung abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). ²Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

(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.

§ 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 01.05.2015 in Kraft.

Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom 02.12.2003 außer Kraft.

Schwanstetten, xx.xx.xxxx

Markt Schwanstetten

Robert Pfann,
Erster Bürgermeister