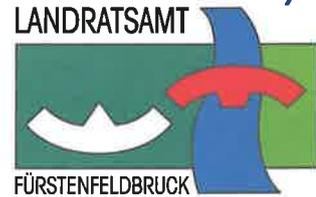


emh. 24.8.20 Ji



Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

An alle
Städte, Gemeinden und
Verwaltungsgemeinschaften
im Landkreis Fürstenfeldbruck

Germering

z. Hd. des Oberbürgermeisters bzw.
des 1. Bürgermeisters oder
der 1. Bürgermeisterin

Kommunalaufsicht

Münchner Str. 34
82256 Fürstenfeldbruck

Auskunft erteilt: Herr Maier R.

Zimmer: D 002
Telefon: 08141 519-294
Telefax: 08141 519-775
E-Mail: rudolf.maier@lra-ffb.de

Aktenzeichen: 34-6340.0/0 MR/ke
(Bitte bei Antwort angeben)

18.08.2020

Vollzug des Kommunalabgabengesetzes (KAG); Interne Überprüfung der Erschließungsbeitragsatzung

Anlage:
Kopie eines Satzungsmusters

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

das Erschließungsbeitragsrecht wurde durch die Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG i. d. F. des Änderungsgesetzes zum Grundgesetz vom 27.10.1994 (BGBl. 3146) aus der bundesrechtlichen Gesetzgebungskompetenz herausgelöst und konnte ab diesem Zeitpunkt gemäß § 125a Abs. 1 Satz 2 GG durch Landesrecht ersetzt werden.

Der bayerische Landesgesetzgeber hat von dieser Regelung Gebrauch gemacht und mit Inkrafttreten des Art. 5a KAG die §§ 127 – 135 BauGB in bayerisches Landesrecht überführt.

Durch das Gesetz zur Änderung des KAG vom 08.03.2016 (GVBl 2016, 36) wurde im KAG klargestellt, dass Erschließungsbeiträge in Bayern abschließend nach Landesrecht zu erheben sind.

Als Folge hiervon sind die Mindestregelungen des Art. 2 Abs. 1 Satz 2 KAG anzuwenden:

Die Erschließungsbeitragsatzung muss daher

- die Schuldner,
- den die Abgabe begründenden Tatbestand,
- den Maßstab,
- den Satz der Abgabe, sowie
- die Entstehung und
- die Fälligkeit der Abgabe

bestimmen.

Hausanschrift München Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Vermittlung 08141 519-0

E-Mail poststelle@lra-ffb.de

Telefax 08141 519-450

Internet www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Fehlt eine Bestimmung des vom bayerischen Gesetzgeber geforderten Mindestregelungsinhalts, dann ist die Abgabesatzung fehlerhaft, was zur Ungültigkeit der ganzen Abgabesatzung führt (BayVGH, Urteil vom 19.02.2002, 23 B 02.970, BeckRS 2002, 26667).

Vielfach wurden Satzungen, welche noch unter bundesrechtlicher Zuständigkeit für das Erschließungsbeitragsrecht erlassen wurden, beibehalten. Diese nach Bundesrecht gültigen Satzungstexte erfüllen aber in der Regel die Anforderungen nach Landesrecht nicht, da z. B. vielfach keine Regelung zum Beitragsschuldner getroffen wurde.

Es empfiehlt sich daher, die aktuelle Erschließungsbeitragssatzung auf den erforderlichen Mindestinhalt hin zu prüfen und ggf. eine neue Erschließungsbeitragssatzung zu erlassen. Ob, wie von einigen Kommunen praktiziert, lediglich eine Änderung der Satzung ausreichend für das ordnungsgemäße Erheben und Behalten der Beiträge ist, ist bis dato rechtlich noch nicht abschließend geklärt.

Durch den Neuerlass einer Erschließungsbeitragssatzung könnte diese rechtliche Unsicherheit vermieden werden.

Im Zweifelsfall empfehlen wir Ihnen, mit Ihrem Spitzenverband Kontakt aufzunehmen und sich beraten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen


 Maier R.

1. Kopie an Frau GdLwandner z.K. am 8.9.20 11

Anhang I Satzungsmuster

1.

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)¹⁾

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die/der Gemeinde/Markt/Stadt²⁾ folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die/der Gemeinde Erschließungsbeiträge 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 (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

7,0 m

1) überarbeitete Fassung des alten Satzungsmusters, abgedruckt in BayGT 1987, Heft 8, S. 123 ff.

2) Der Übersichtlichkeit halber wird im folgenden Satzungstext nur noch die Bezeichnung „die Gemeinde“ verwendet.

Anhang I.1

- | | |
|--|--------|
| 2. Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3 | 10,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 8,5 m |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten | |
| a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 | 14,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 10,5 m |
| b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7–1,0 | 18,0 m |
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 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 (Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG) bis zu einer Breite von 27 m, | |
| IV. für Parkflächen, | |
| a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m, | |

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. 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 im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. 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. VI gehören insbesondere die Kosten für

- a) den Erwerb der Grundflächen,
- b) die Freilegung der Grundflächen,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Herstellung von Radwegen,
- f) die Herstellung von Gehwegen,
- g) die Herstellung von kombinierten Rad- und Gehwegen,
- h) die Herstellung von Mischflächen,
- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
- j) die Herstellung der Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlagen,
- k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- l) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- n) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.

(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 im Sinne des Abs. 1 als Sackgassen enden, ist für den erforderlichen Wendehammer der Aufwand bis zur vierfachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die 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) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IVb), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. Vb) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das 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 selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 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 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, indem 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) 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, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei 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.
2. 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 _____²⁾ m, gemessen von der der Erschließungsanlage zuge-

2) Die Tiefenbegrenzung muss sich an der ortsüblichen Tiefe der baulich genutzten Grundstücksfläche im unbeplanten Innenbereich im Übergang zum Außenbereich orientieren und sollte mit

wandten 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.

Alternative:

2. *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).*

(4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder 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) Als zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand-³⁾ oder Firsthöhe⁴⁾ aus, so gilt diese geteilt durch _____⁵⁾ in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch _____ in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Setzt 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 Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

der entsprechenden Regelung in der Ausbaubeitragssatzung übereinstimmen (z. B. 40, 45 oder 50 m). Maßgeblich ist die sorgfältige Ermittlung der örtlichen Bebauungsverhältnisse anhand eines repräsentativen Gemeindeteiles.

- 3) Die Wandhöhe wird nach unten durch den Schnittpunkt der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand, nach oben durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder den oberen Abschluss der Wand bestimmt.
- 4) Die Firsthöhe wird nach unten durch den Schnittpunkt der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand, nach oben durch die Oberkante des Dachfirstes bestimmt.
- 5) Hierbei ist abzustellen auf die durchschnittliche Geschosshöhe im Gemeindegebiet. Während die Geschosshöhe in Gewerbegebieten bei ca. 3,5 m liegt, kann in Allgemeinen Wohngebieten von etwa 2,6 m ausgegangen werden.

(7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.

(8) In unbeplanten Gebieten 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.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.⁶⁾ Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(9) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene _____⁷⁾ m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.

(10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 4) außer _____⁸⁾ 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 _____⁹⁾ gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungs-

6) Die Gemeinde kann auch eine abweichende Definition des Vollgeschosses in die Satzung aufnehmen und ein Maß festlegen, das sich aus den tatsächlichen Umständen der jeweiligen Gemeinde ergibt. Weist zum Beispiel der Ortskern einer Gemeinde in nennenswertem Umfang eine ältere Fachwerkbauweise auf, ist dem dadurch Rechnung zu tragen, dass an dieser Stelle ein Maß von z. B. 2 m eingefügt wird. Die durch eine solche Bestimmung begründete Gleichbehandlung von Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung und Geschossen von nur z. B. 2 m Höhe ist rechtlich nicht zu beanstanden.

7) Hierbei ist abzustellen auf die durchschnittliche Geschosshöhe im Gemeindegebiet. Eventuell ist zwischen einem Maß für Wohngebiete einerseits und Gewerbe- oder Industriegebieten andererseits zu unterscheiden, da die Geschosshöhe in Gewerbegebieten durchschnittlich bei ca. 3,5 m liegt, während in Allgemeinen Wohngebieten von etwa 2,6 m ausgegangen werden kann.

8) In Übereinstimmung mit der Ausbaubeitragssatzung sollte hier „zu mehr als einem Drittel“ oder „überwiegend“ eingefügt werden.

9) In Übereinstimmung mit der Ausbaubeitragssatzung und in Abs. 10 einheitlich sollte hier „zu mehr als einem Drittel“ oder „überwiegend“ eingefügt werden.

faktoren um je _____¹⁰⁾ v. H. zu erhöhen. Als gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie _____¹¹⁾ 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 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 gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

§ 8

Kostenspaltung

Der 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) Der Artzuschlag kann zwischen 20 v. H. und 50 v. H. betragen. Die Höhe sollte mit der Regelung der Ausbaubeitragssatzung übereinstimmen.

11) In Übereinstimmung mit der Ausbaubeitragssatzung und in Abs. 10 einheitlich sollte hier „zu mehr als einem Drittel“ oder „überwiegend“ eingefügt werden.

10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

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

§ 9

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-, 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) Geh- 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 gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 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.¹²⁾

12) Der Grunderwerb kann als Merkmal der endgültigen Herstellung bestimmt werden. Ist er nicht als Merkmal festgesetzt, so sind nur diejenigen Grunderwerbskosten beitragsfähig, die bis zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht entstanden sind.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen 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. 9 KAG i. V. m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 12

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

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 anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere 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.

§ 15
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 9 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.¹³⁾

§ 16
Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragsatzung vom außer Kraft.

13) Nach der neueren Rechtsprechung des BVerwG soll die Wirksamkeit eines Ablösungsvertrags gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht bereits dadurch entfallen, dass der Beitrag, der einem Grundstück als Erschließungsbeitrag zuzuordnen ist, mindestens das Doppelte oder höchstens die Hälfte des vereinbarten Ablösungsbetrags ausmacht. Die Grenze, bis zu der ein Auseinanderfallen von Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag hinzunehmen ist, bestimme sich „vielmehr im Einzelfall nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage anhand einer Abwägung aller sich im Zusammenhang mit Ablösungsverträgen ergebenden Umstände und gegenläufigen Interessen“ (BVerwG, Urt. v. 21. Januar 2015 – 9 C 1.14 – BVerwGE 151, 171 = BayVBl 2015, 572).