

# Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

## – Erschließungsbeitragsatzung –

Auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 32 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Laufen folgende Satzung:

### § 1

#### Erhebung des Erschließungsbeitrags

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt 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 und Gehwege) von |
|--|--|
| 1. Wochenendhausgebieten<br>mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,2  | 7,0 m  |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten<br>mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,3<br>bei einseitiger Bebaubarkeit   | 10,0 m<br>8,5 m  |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten |  |
| a) mit einer Geschosßflächenzahl bis 0,7<br>bei einseitiger Bebaubarkeit   | 14,0 m<br>10,5 m   |
| b) mit einer Geschosßflächenzahl über 0,7 - 1,0<br>bei einseitiger Bebaubarkeit  | 18,0 m<br>12,5 m   |
| c) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 – 1,6  | 20,0 m   |
| d) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,6  | 23,0 m   |
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten  |  |
| a) mit einer Geschosßflächenzahl bis 1,0   | 20,0 m   |
| b) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,0 – 1,6  | 23,0 m   |
| c) mit einer Geschosßflächenzahl über 1,6 – 2,0  | 25,0 m   |
| d) mit einer Geschosßflächenzahl 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; 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 (Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 KAG) bis zu einer Breite von 27,0 m,
- IV. für Parkflächen,

1. die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. I und Ziff. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5,0 m ,
  2. soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I und Ziff. 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 Kinderspielflächen,
1. die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. I bis Ziff. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m
  2. soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. I bis Ziff. 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 (§ 9).
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Ziff. I bis Ziff. V gehören insbesondere die Kosten für
    1. den Erwerb der Grundflächen,
    2. die Freilegung der Grundflächen,
    3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
    4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,
    5. die Radwege,
    6. die Bürgersteige,
    7. die Beleuchtungseinrichtungen,
    8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
    9. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
    10. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
    11. 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.

### § 3

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

- (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, ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Ziff. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Ziff. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Ziff. IV Nr. 2.), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Ziff. V Nr. 2) und für Immissionsschutzanlagen (§ 9) 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 (§ 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 selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

#### **§ 4 Gemeindeanteil**

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

#### **§ 5 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.

#### **§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

- (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 eingeschobiger 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 Bereiche eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen 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.
- (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) Als zulässige Zahl der Geschoße gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoßzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschoßzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschobig bebaubare Grundstücke. Bei 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 Geschößzahl wegen Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoß gerechnet.
- (10) Werden 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 Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v.H. zu erhöhen.
- (11) 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 erstmaligen 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

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
  2. die Freilegung,
  3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
  4. die Radwege,
  5. die Bürgersteige zusammen oder einzeln,
  6. die Sammelstraßen,
  7. die Parkflächen,
  8. die Grünanlagen,
  9. die Beleuchtungseinrichtungen,
  10. die Entwässerungseinrichtungen
- gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

## § 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 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 gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 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.

## **§ 9**

### **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.

## **§ 10**

### **Vorausleistungen**

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

## **§ 11**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrags**

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 Ablösungsbetrags richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrags.

## **§ 12**

### **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.

## **§ 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**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 08.12.1981 sowie deren erste Änderungssatzung vom 01.10.1998 außer Kraft.

Laufen den 15.06.2009

Stadt Laufen

gez.

H. Feil

Erster Bürgermeister

---

### **Beschluss- und Bekanntmachungsvermerke:**

Diese Satzung wurde vom Stadtrat der Stadt Laufen am 03.03.2009 beschlossen.

Sie wurde in der Fassung vom 15.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht an den Amtstafeln der Stadt Laufen und im Amtsblatt des Landkreises BGL Nr. 25 am: 23.06.2009.

Die Satzung wurde damit rechtskräftig am: 24.06.2009.

#### **1. Änderung (in die vorstehende Fassung der Satzung eingearbeitet):**

1.1. Die **1. Änderungssatzung** wurde mit Beschluss des Stadtrates von Laufen am 09.10.2012 erlassen.

1.2. Diese Änderungssatzung wurde in der Fassung vom 30.10.2012 am 06.11.2012 an den Amtstafeln der Stadt Laufen und im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land Nr. 45 ortsüblich bekannt gemacht und trat somit am 07.11.2012 in Kraft.

#### **2. Änderung (in die vorstehende Fassung der Satzung eingearbeitet):**

2.1. Die **2. Änderungssatzung** wurde mit Beschluss des Stadtrates von Laufen am 07.11.2017 erlassen.

2.2. Diese Änderungssatzung wurde in der Fassung vom 01.12.2017 am 05.12.2017 an den Amtstafeln der Stadt Laufen und im Amtsblatt des Landkreises Berchtesgadener Land Nr. 49 ortsüblich bekannt gemacht und trat am 01.01.2018 in Kraft.