



Beschlussvorlage 2016/390	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	08.12.2016	öffentlich

Neufassung der Ausbaubeitragssatzung (ABS) der Stadt Friedberg zum 01.01.2017

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nachfolgende Satzung (Neufassung) *in der Alternative bei den Stadtanteilen in § 6 Abs. 2 ABS:*

Satzung

Satzung über die Erhebung von einmaligen Beiträgen zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen

(Ausbaubeitragssatzung - ABS)

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt die Stadt Friedberg folgende Satzung:

§ 1 Beitragserhebung

Die Stadt erhebt zur Deckung ihres Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung der in § 4 Abs. 1 genannten, in ihrer Baulast stehenden öffentlichen Einrichtungen Beiträge nach den Vorschriften des KAG und dieser Satzung, soweit nicht aufgrund des Art. 5a Abs. 1 KAG Erschließungsbeiträge zu erheben sind.

§ 2 Beitragspflichtige Grundstücke

Der Beitrag wird erhoben für bebaute, bebaubare, gewerblich genutzte, gewerblich nutzbare oder sonstig nutzbare Grundstücke, die aus der Möglichkeit der Inanspruchnahme der beitragsfähigen Einrichtungen (§ 4 Abs. 1) einen besonderen Vorteil ziehen können.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



§ 3 Beitragsschuldner

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist. Mehrere Beitragspflichtige sind Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 4 Art und Umfang des Aufwands

(1) Der Berechnung des Beitrags wird zugrunde gelegt der Aufwand der Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung für

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| 1. | Ortsstraßen (Art. 46 BayStrWG)
mit den Straßenbestandteilen Fahrbahn, Rad- und
Gehwege, gemeinsame Geh- und Radwege,
Mehrzweckstreifen, ohne unselbstständige Parkplätze (Nr.
4.1) und unselbstständige Grünanlagen (Nr. 6) | bis zu einer Breite von |
| 1.1 | in Wochenendhausgebieten mit einer
Geschossflächenzahl bis 0,2 | 7,0 m |
| 1.2 | in Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl
bis 0,3 | 10,0 m |
| 1.3 | in Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter 1.2 fallen,
reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten,
besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und
Mischgebieten | |
| a) | mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7

bei einseitiger Bebaubarkeit | 14,0 m

10,5 m |
| b) | mit einer Geschossflächenzahl 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 |

Einseitige Bebaubarkeit im Sinn des Satzes 1 ist gegeben, wenn auf einer Straßenseite die Grundstücke baulich oder gewerblich oder in sonstiger vergleichbarer Weise nicht genutzt werden dürfen.



1.4	in Kern-, Gewerbe-, Industrie- 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
1.5	in 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
1.6	als nicht zum Anbau bestimmte Sammelstraßen	27,0 m
1.7	als verkehrsberuhigte Bereiche bis zu den in Nr. 1.2 bis 1.4 festgelegten Straßenbreiten; werden diese überschritten, ist beitragsfähig der Aufwand für eine Fläche, die sich aus der Multiplikation der Länge der verkehrsberuhigten Straße mit den für das jeweilige Gebiet in Nr. 1.2 bis 1.4 festgelegten Breiten ergibt	
1.8	in sonstigen Gebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 4 BauGB	14,0 m
1.9	in allen anderen Fällen, soweit sie der Erschließung von baulich oder gewerblich genutzten Grundstücken dienen	14,0 m
2.	die folgenden Bestandteile der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen:	bis zu einer Breite von
2.1	Überbreiten der Fahrbahn	6,0 m
2.2	Gehwege	11,0 m
2.3	Radwege	5,0 m
2.4	gemeinsame Geh- und Radwege	14,0 m



3.	beschränkt-öffentliche Wege (Art. 53 Nr. 2 BayStrWG)	bis zu einer Breite von
3.1	Gehwege	5,0 m
3.2	Radwege	3,5 m
3.3	gemeinsame Geh- und Radwege	8,0 m
3.4.	unbefahrbare Wohnwege	5,0 m
3.5	Fußgängerbereiche bis zu den in Nr. 1.2 bis 1.4 festgelegten Straßenbreiten; werden diese überschritten, ist beitragsfähig der Aufwand für eine Fläche, die sich aus der Multiplikation der Länge des Fußgängerbereiches mit den für das jeweilige Gebiet in Nr. 1.2 bis 1.4 festgelegten Breiten ergibt.	
4.	Parkplätze	
	die Bestandteil der in Nr. 1 bis Nr. 2 genannten Straßen sind (unselbständige Parkplätze)	bis zu einer Breite von
a)	soweit Parkstreifen vorgesehen sind	
-	bei Längsaufstellung	je 2,5 m
-	bei Schräg- und Senkrechtaufstellung	5,0 m
b)	soweit keine Parkstreifen vorgesehen sind	5,0 m
5.	die Wendeplätze an Ortsstraßen nach Nr. 1 und an beschränkt-öffentlichen Wegen nach Nr. 3 jeweils bis zur vierfachen Straßenbreite	

(2) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt insgesamt die größte Breite.

(3) Beitragsfähig nach Abs. 1 sind ausschließlich der Aufwand für

1. den Grunderwerb oder die Erlangung einer Dienstbarkeit einschließlich der Nebenkosten und der Kosten aller Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt das Eigentum oder die Dienstbarkeit an den für die Einrichtung erforderlichen Grundstücken erlangt,
2. die Freilegung der Grundflächen, jedoch ohne die zusätzlichen Entsorgungskosten für Altlasten (z.B. teerhaltige Materialien),



3. die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung der Einrichtung oder Teileinrichtung mit ihren Bestandteilen und notwendigen Anpassungsmaßnahmen:
 - 3.1 Fahrbahnen
 - 3.2 Radwege
 - 3.3 Gehwege
 - 3.4 gemeinsame Geh- und Radwege
 - 3.5 Mischflächen
 - 3.6 Mehrzweckstreifen
 - 3.7 technisch notwendiger Unterbau und Tragschichten
 - 3.8 Deckschicht mit Befestigung der Oberfläche durch eine Pflasterung, Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise
 - 3.9 notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen des Niveaus
 - 3.10 Rinnen und Randsteine
 - 3.11 Entwässerungsanlagen, Gräben, Durchlässe und Verrohrungen, jedoch ohne Entwässerungsanlagen wie Hauptkanäle oder Sickereinrichtungen, soweit diese gemeinschaftlich auch der Grundstücksentwässerung dienen und der Anteil der Straßenentwässerung nicht überwiegt
 - 3.12 Böschungen
 - 3.13 Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen
 - 3.14 Wendeplätze
 - 3.15 unselbstständige Parkplätze
 - 3.16 Anbindung an andere bereits vorhandene Straßen, Wege und Plätze
 - 3.17 Anpassung von Ver- oder Entsorgungsanlagen

(4) Der Aufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie der vom Personal des Beitragsberechtigten erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die technische Herstellung der Einrichtung.

(5) Der beitragsfähige Aufwand umfasst nicht die Kosten für Brücken, Tunnels, Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, Schutz- und Stützmauern, Beleuchtung, Begleitgrün,



Ausrüstungen mit ortsfesten Einrichtungsgegenständen, Bushaltestellen, Verkehrszeichen, Verkehrseinrichtungen und die zusätzlichen Kosten für Blindenleitsysteme. Beitragsfrei sind insbesondere auch selbständige Grünanlagen, selbständige Parkplätze und Kinderspielplätze.

(6) Bei einer aufwändigeren Bauweise, die insbesondere aus Gründen des Denkmalschutzes oder zur Verschönerung des Ortsbildes gewählt wurde, ist nur der fiktive Aufwand eines gewöhnlichen Ausbaus anzusetzen (z.B. Ansatz von Asphaltkosten anstatt Granitpflaster).

§ 5 Ermittlung des Aufwands und Abrechnungsgebiet

(1) Der beitragsfähige Aufwand (§ 4) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die einzelne Einrichtung ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Aufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Einrichtung oder für mehrere Einrichtungen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

(3) Die von einer Einrichtung erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Einrichtung gebildet oder werden mehrere Einrichtungen (derselben Straßenkategorie nach § 6 Abs. 2) zu einer Einheit zusammengefasst, bilden die von dem Abschnitt bzw. der Einheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Stadtanteil

(1) Die Stadt beteiligt sich an dem beitragsfähigen Aufwand (§ 4) nach Maßgabe des Abs. 2 mit einem Anteil, der die nicht nur unbedeutenden Vorteile der Allgemeinheit für die Inanspruchnahme der Einrichtung angemessen berücksichtigt.

(2) Der Stadtanteil beträgt bei

1. Maßnahmen an Ortsstraßen
(§ 4 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4.1, Nr. 5 und Nr. 6)

Alternative

1.1 Anliegerstraßen

a) Fahrbahn	30 v. H.	20 v. H.
b) Radwege	30 v. H.	20 v. H.
c) Gehwege	30 v. H.	20 v. H.
d) gemeinsame Geh- und Radwege	30 v. H.	20 v. H.
e) unselbständige Parkplätze	30 v. H.	20 v. H.
f) Mehrzweckstreifen	30 v. H.	20 v. H.
g) Entwässerung	30 v. H.	20 v. H.

1.2 HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN

a) Fahrbahn	60 v. H.	50 v. H.
-------------	----------	-----------------



b) Radwege	45 v. H.	35 v. H.
c) Gehwege	45 v. H.	35 v. H.
d) gemeinsame Geh- und Radwege	45 v. H.	35 v. H.
e) unselbständige Parkplätze	45 v. H.	35 v. H.
f) Mehrzweckstreifen	45 v. H.	35 v. H.
g) Entwässerung	45 v. H.	35 v. H.
1.3 Hauptverkehrsstraßen		
a) Fahrbahn	80 v. H.	70 v. H.
b) Radwege	55 v. H.	45 v. H.
c) Gehwege	55 v. H.	45 v. H.
d) gemeinsame Geh- und Radwege	55 v. H.	45 v. H.
e) unselbständige Parkplätze	55 v. H.	45 v. H.
f) Mehrzweckstreifen	55 v. H.	45 v. H.
g) Entwässerung	55 v. H.	45 v. H.
2. Maßnahmen an Ortsdurchfahrten		
2.1 Überbreiten der Fahrbahn (§ 4 Abs. 1 Nr. 2.1)	80 v. H.	70 v. H.
2.2 Gehwege der Ortsdurchfahrt (§ 4 Abs. 1 Nr. 2.2)	55 v. H.	45 v. H.
2.3 Radwege der Ortsdurchfahrt (§ 4 Abs. 1 Nr. 2.3)	55 v. H.	45 v. H.
2.4 gemeinsame Geh- und Radwege der Ortsdurchfahrt (§ 4 Abs. 1 Nr. 2.4)	55 v. H.	45 v. H.
2.5 unselbständige Parkplätze (§ 4 Abs. 1 Nr. 4.1)	55 v. H.	45 v. H.
2.6 Entwässerung	55 v. H.	45 v. H.
3. Maßnahmen an beschränkt-öffentlichen Wegen		
3.1 selbstständige Gehwege (§ 4 Abs. 1 Nr. 3.1)	40 v. H.	30 v. H.
3.2 selbstständige Radwege (§ 4 Abs. 1 Nr. 3.2)	50 v. H.	40 v. H.
3.3 selbstständige gemeinsame Geh- und Radwege (§ 4 Abs. 1 Nr. 3.3)	45 v. H.	35 v. H.



3.4	Entwässerung	45 v. H.	35 v. H.
4.	verkehrsberuhigte Bereiche (§ 4 Abs. 1 Nr. 1.7)		
4.1	als Anliegerstraße (§ 6 Abs. 3 Nr. 1)		
	a) Mischflächen	30 v. H.	20 v. H.
	b) für die übrigen Teileinrichtungen gelten die Regelungen in Nr. 1.1 entsprechend		
4.2	als Haupteinzelverkehrsstraße (§ 6 Abs. 3 Nr. 2)		
	a) Mischflächen	55 v. H.	45 v. H.
	b) für die übrigen Teileinrichtungen gelten die Regelungen in Nr. 1.2 entsprechend		
5.	Fußgängerbereiche (§ 4 Abs. 1 Nr. 3.5)	50 v. H.	40 v. H.
6.	unbefahrbare Wohnwege (§ 4 Abs. 1 Nr. 3.4)	30 v. H.	20 v. H.

(3) Im Sinne des Abs. 2 gelten als

1. Anliegerstraßen: Straßen, die ganz überwiegend der Erschließung der Grundstücke dienen.
2. Haupteinzelverkehrsstraßen: Straßen, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem durchgehenden innerörtlichen Verkehr dienen und nicht Hauptverkehrsstraßen sind.
3. Hauptverkehrsstraßen: Straßen, die ganz überwiegend dem durchgehenden innerörtlichen und/oder überörtlichen Durchgangsverkehr dienen.
4. Verkehrsberuhigte Bereiche: als Mischfläche gestaltete Straßen, die in ihrer ganzen Breite von Fußgängern benutzt werden dürfen und gleichzeitig dem Fahrzeugverkehr dienen.
5. Fußgängerbereiche: Straßen, die in ihrer ganzen Breite dem Fußgängerverkehr dienen, auch wenn eine (zeitweise) Nutzung mit Kraftfahrzeugen zugelassen ist.

§ 7 Verteilung des Aufwands

(1) Bei zulässiger gleicher Nutzung der Grundstücke wird der nach § 5 ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6 Abs. 2) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5 Abs. 3) nach den Grundstücksflächen verteilt.



(2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5 Abs. 3) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 5 ermittelte Aufwand nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 6 Abs. 2) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebiets (§ 5 Abs. 3) nach den Grundstücksflächen, vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor, verteilt, der im Einzelnen beträgt:

- | | |
|---|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist (z. B. Lagerplätze mit Sanitärräumen, Waschstraßen etc.) | 1,0 |
| 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss | 0,25 |

(3) Als Grundstücksfläche gilt,

1. wenn ein Bebauungsplan im Sinn von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB besteht, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Reicht die Fläche des Buchgrundstücks über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, findet auf diesen Grundstücksteil Nr. 2 entsprechend Anwendung.
2. wenn ein Bebauungsplan im Sinn von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB nicht besteht,
 - a) soweit das Grundstück vollständig dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen ist, die Fläche des Buchgrundstücks.
 - b) soweit das Grundstück in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergeht und sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die Grundstücksfläche im Innenbereich (§ 34 BauGB). Bei Grundstücken, bei denen die bauliche, gewerbliche oder in sonstiger Weise vergleichbare Nutzung über den Innenbereich hinausreicht, ist die Fläche maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Auf die Grundstücksflächen, die jenseits des Innenbereichs oder jenseits der (baulichen) Nutzungsgrenze nach Satz 2 dem Außenbereich zuzurechnen sind, findet Abs. 5 Anwendung.
 - c) soweit ein Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) baulich, gewerblich oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt ist, die Grundstücksfläche, die durch einen Umgriff um diese Nutzungen bestimmt wird. Auf die Grundstücksfläche jenseits dieses Nutzungsumgriffs findet Abs. 5 Satz 1 Anwendung.
3. soweit aneinandergrenzende, aber selbstständig nicht bebaubare oder nutzbare Buchgrundstücke desselben Eigentümers einheitlich wirtschaftlich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, der gemeinsame Flächeninhalt dieser Grundstücke (wirtschaftliche Einheit); Nr. 1 oder Nr. 2 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit, mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit oder in sonstiger Weise vergleichbar genutzt werden oder genutzt werden



dürfen, z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, werden mit 50 v. H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen. Grundstücke, auf denen ausschließlich private Grünflächen festgesetzt sind, werden mit 25 v. H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.

(5) Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB), die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur gärtnerisch, land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden dürfen, werden mit 2,5 v. H. der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen. Für Grundstücke im Außenbereich, die bebaut sind oder gewerblich genutzt werden, gilt Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 entsprechend.

(6) Als zulässige Zahl der Geschosse 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- oder Firsthöhe aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 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. 9 Anwendung.

(7) Ist im Einzelfall eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.

(8) 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.

(9) In unbeplanten Gebieten sowie im Fall des Abs. 6 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. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

(10) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 2,6 m Höhe des Bauwerks in Wohn- und Mischgebieten und je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks in Gewerbe- und Industriegebieten als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so ist ein Vollgeschoss anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.



(11) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5 Abs. 3) auch Grundstücke erschlossen, die überwiegend gewerblich genutzt werden oder genutzt werden dürfen, so sind für diese Grundstücke die nach Absatz 2 zu ermittelnden Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen.

(12) Als gewerblich oder gewerbeähnlich genutzt oder nutzbar im Sinne des Abs. 11 gilt auch ein Grundstück, wenn es überwiegend Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergt. Eine gewerbeähnliche Nutzung liegt zum Beispiel vor bei Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäuden, Praxen für freie Berufe, Gerichtsgebäuden, Krankenhäusern, Altenpflegeheimen und Leichenhallen; nicht hingegen zum Beispiel bei Altenwohnheimen, Kirchen und landwirtschaftlichen Gebäuden. Eine überwiegende gewerbliche bzw. gewerbeähnliche Nutzung liegt vor, wenn diese Nutzung auf dem überwiegenden Teil der tatsächlichen Geschossflächen stattfindet. Hat die gewerbliche bzw. gewerbeähnliche Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und bezieht sie sich überwiegend auf die Grundstücksfläche (zum Beispiel Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u.a.), ist anstelle der Geschossflächen von den Grundstücksflächen auszugehen.

§ 8 Entstehen der Beitragsschuld

Die Beitragsschuld entsteht mit dem Abschluss der Maßnahme (einschließlich des notwendigen Grunderwerbs). Eine Maßnahme oder Teilmaßnahme ist abgeschlossen, wenn sie tatsächlich und rechtlich beendet und der Gesamtaufwand feststellbar ist.

§ 9 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorauszahlung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheids fällig.

§ 10 Ablösung des Ausbaubeitrags

Der Beitrag kann im Ganzen vor Entstehen der Beitragsschuld (§ 8) abgelöst werden (Art. 5 Abs. 9 KAG). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Ausbaubeitrags.

§ 11 Auskunftspflicht

Der Beitragsschuldner ist verpflichtet, der Stadt alle zur Ermittlung der Beitragsgrundlage erforderlichen Angaben zu machen und auf Verlangen geeignete Unterlagen vorzulegen.



§ 12 Ratenzahlung und Verrentung

(1) Auf schriftlichen Antrag des Beitragsschuldners kann die Stadt im Einzelfall bei berechtigtem Interesse des Beitragsschuldners oder bei mangelnder wirtschaftlicher Leistungskraft des Beitragsschuldners zulassen, dass der Beitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Billigkeitsmaßnahmen nach Art. 5 Abs. 10 Satz 1 1. Halbsatz 1. Alt. KAG (Ratenzahlung und Verrentung zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall) bleiben hiervon unberührt.

(2) Gewährt die Stadt eine Verrentung nach Abs. 1 oder nach Art. 5 Abs. 10 Satz 1 Satz 1 1. Halbsatz 1. Alt. KAG (Vermeidung einer unbilligen Härte), so muss die Jahresleistung mindestens 600 Euro betragen.

(3) Der jeweilige Restbetrag ist mit zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen

(4) Der Beitragsschuldner kann am Ende jeden Kalenderjahres den Restbetrag ohne jede weitere Zinsverpflichtung tilgen.

§ 13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2017 in Kraft.

Friedberg, den
Stadt Friedberg

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Sachverhalt:

Der FPOA hat in seiner Sitzung am 23.11.2016 dem Stadtrat eine Neufassung der Ausbaubeitragsatzung (ABS) entsprechend dem nun vorgelegten Beschlussvorschlag empfohlen (7:6). Allerdings wurde gegen die ausdrückliche bisherige Empfehlung der Rechtsaufsichtsbehörde beschlossen, dass zusätzlich zu den bereits eingearbeiteten Entlastungen auch der allgemeine Stadtanteil um jeweils 10 Prozentpunkte (nochmals) erhöht werden soll. Begründet wurde diese Erhöhung vor allem politisch damit, dass der Bayerische Gemeindetag (BayGT) in seinem Satzungsentwurf vom 24.08.2016 den Gemeinden dies wohl erlaube. Danach könne unter bestimmten Umständen aufgrund der Verhältnisse vor Ort und unter Beachtung des Systems der vorteilsgerechten Abstufung beim Stadtanteil nach oben abgewichen werden, soweit die Erhöhung insgesamt nicht mehr als 10 bis 15 Prozentpunkte betrage.

Die Verwaltung empfiehlt erneut dem Stadtrat, der Erhöhung der Stadtanteile nicht zuzustimmen und die Alternative – Beibehaltung des bisherigen Kommunalanteils – zu beschließen. Bereits durch die Streichung der Beitragsfähigkeit der Beleuchtung werden die Beitragspflichtigen in einer Größenordnung von 10 bis 20 % entlastet. Auch wenn diese hauptsächlich mit einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise begründet wurde, nutzt die Streichung nach Auffassung der Verwaltung und der Rechtsaufsichtsbehörde schon weitestgehend diesen eingeräumten Spielraum aus.

Hierzu darf auf die nochmals eingeholte aktuelle Beurteilung der Rechtsaufsichtsbehörde vom 29.11.2016, der die Beschlussfassung des FPOA vorgelegt wurde, verwiesen werden:

*„Nach nochmaliger Prüfung können wir eine Erhöhung der Stadtanteile in der neuen ABS **um 10 %-Punkte nicht befürworten.***

Der Entwurf der neuen ABS enthält zahlreiche beitragsfrei gestellte Tatbestände, die wir grundsätzlich als sinnvoll erachten und die den Vollzug der ABS wesentlich erleichtern werden, weshalb wir dazu am 20.09.2016 unser grundsätzliches Einverständnis erteilt haben. In der Summe betrachtet erreichen diese beitragsfrei gestellten Maßnahmen sicherlich eine Größenordnung von 20 % Entlastung für die Beitragsschuldner. Zu bedenken ist, dass der gemeindliche Ermessenspielraum nicht unbegrenzt ist. Wenn der Entwurf des ABS-Satzungsmusters des Bayer. Gemeindetags eine Erhöhung von 10 – 15 %-Punkten als rechtlich zulässig erachtet, ist u. E. diese Schranke vorliegend durch die beitragsfrei gestellten Maßnahmen schon mehr als ausgeschöpft. Die Erhöhung der Stadtanteile um 10 %-Punkte würde damit in Richtung Aushöhlung der ABS und der Einnahmehbeschaffungsgrundsätze der GO gehen, was wir nicht billigen können. Somit besteht die Gefahr, dass die Satzung sowohl von der überörtlichen Rechnungsprüfung als auch in einem Verwaltungsgerichtsverfahren beanstandet werden könnte. Zurecht verweist die Verwaltung auch auf die ab 01. April 2021 eintretende Altlastenproblematik. Zudem könnte sich eine Erhöhung der städtischen Anteile künftig ggf. negativ auf staatliche Fördermaßnahmen auswirken.

Zusammenfassend halten wir die Ausführungen der Verwaltung für sachgerecht und zielführend, die Beitragsschuldner weitgehend zu entlasten und den Vollzug der ABS zu vereinfachen, ohne



die Anteile der Stadt Friedberg im Vergleich zur bisher geltenden ABS zu verändern. **Wir empfehlen Ihnen daher dringend, die städtischen Anteile nicht zu erhöhen.**

Zudem verzichtet die Stadt Friedberg beim Ausbau von Ortsstraßen, Ortsdurchfahrten und beschränkt-öffentlichen Wegen außer auf die Umlage der Beleuchtung auch noch auf die Umlage des Aufwandes für:

- Schutz- und Stützmauern
- Bushaldebuchten und -wendeplätze
- Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten
- die gemeinschaftlich auch zur Grundstücksentwässerung genutzten Entwässerungsanlagen
- Bepflanzungen (Straßenbegleitgrün)
- Ausrüstung mit ortsfesten Einrichtungsgegenständen
- Entsorgungskosten von Altlasten
- Kosten für Blindenleitsysteme

Weiterhin erfolgt eine Umlagereduzierung auf den fiktiven gewöhnlichen Aufwand (z.B. Asphaltkosten anstatt Pflasterkosten).

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) hat am 09.11.2016 aus Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG einen strengen gesetzlichen „Soll-Befehl“ zur Beitragserhebung abgeleitet. Das Urteil bezog sich zwar auf einen Kompletterzicht der ABS. Allerdings kann nach Auffassung der Verwaltung das Urteil so auszulegen werden, dass bei einer zusätzlichen Erhöhung der Stadtanteils - neben den oben aufgezählten, umfangreichen Erleichterungen - die Gefahr der Rechtswidrigkeit der ABS besteht.

Weiterhin spricht die zum Teil bestehende Altanlagenproblematik dafür, die Stadtanteile zu belassen. Ab dem 01.04.2021 können für die vor 25 Jahren begonnen Erschließungsanlagen, die nicht rechtzeitig bis zum 31.03.2021 fertiggestellt werden, keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden (der 90 % Aufwandsersatz entfällt dann – Überleitung in das Ausbaubeitragsrecht). Bei einer Anliegerstraße könnten dann für den künftigen Aufwand an den wesentlichen Teileinrichtungen zu mindestens Ausbaubeiträge zu 80 % anstatt nur zu 70 % erhoben werden.

Zum besseren Verständnis der Neufassung ist nachfolgend in verkürzter, ergänzter Form und ohne Anlagen der Sachverhalt aus der Vorlage 2016/362 des FPOA wiedergegeben:

Eine **komplette Aufhebung der ABS ist rechtlich nicht möglich** und würde gegen den Soll-Befehl des Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG verstoßen. Dies hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) am 09.11.2016 entschieden (AZ. 6 B15.2732) und damit die Entscheidung des Verwaltungsgerichts München vom 28.10.2014 bestätigt. Die Gemeinde Hohenbrunn wurde zuvor von der Rechtsaufsichtsbehörde beanstandet. In der Entscheidung heißt es bei Rand-Nr. 39 wörtlich:

„ ... Als Rechtfertigung **für** einen solch umfassenden „**Kompletterzicht**“ auf diese Einnahmequelle **genügt es nicht, dass eine Gemeinde** „haushaltsmäßig“ mehr oder weniger gut dasteht und **sich**



den Beitragsausfall „finanziell leisten“ kann. Eine atypische Situation, welche den Verzicht auf die Beitragserhebung entgegen der Intention des Gesetzgebers („Soll“) zu rechtfertigen vermag, kann vielmehr nur dann in Betracht kommen, wenn die Gemeinde die in Art. 62 Abs. 2 GO festgelegte Rangfolge der Deckungsmittel einhält und trotz des Beitragsverzichts sowohl die stetige Aufgabenerfüllung gesichert (Art. 61 Abs. 1 Satz 1 GO) als auch die dauernde Leistungsfähigkeit sichergestellt ist (Art. 61 Abs. 1 Satz 2 GO). Sie mag ferner wegen des gesetzlichen Gebots zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung (Art. 61 Abs. 2 Satz 1 GO) in Betracht zu ziehen sein, wenn der Verwaltungsaufwand für die Beitragserhebung die möglichen Beitragseinnahmen so wesentlich übersteigt, dass durch den Erhebungsverzicht die tatsächliche Einsparung von Kosten möglich ist („defizitäre“ Beitragserhebung). Das dürfte allerdings nur im Einzelfall den Verzicht der Abrechnung einer wenig kostenintensiven Baumaßnahme bei besonders hohem Verwaltungsaufwand rechtfertigen, nicht aber das vollständige Verschließen dieser Einnahmequelle durch das Absehen von einer Beitragssatzung.“

Der Neufassung liegt hauptsächlich das Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetages (BayGT) vom 24.08.2016 zu Grunde. Bereits die derzeit gültige ABS hat weitgehend das Satzungsmuster des BayGT aus dem Jahre 2002 übernommen.

Die bereits bestehenden Aufwandsbeschränkungen wurden beibehalten bzw. sind bei der Neufassung berücksichtigt (vgl. § 4 Abs. 5 und 6 der Neufassung). Mit Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde vom 20.09.2016 entfällt künftig **zusätzlich** die Beitragsfähigkeit des Aufwands für:

- die Beleuchtung
- die gemeinschaftlich auch zur Grundstücksentwässerung genutzten Entwässerungsanlagen
- die Bepflanzung

Der Ausschluss der Beitragsfähigkeit für diese Teileinrichtungen wurde zuvor am 16.09.2016 von der Verwaltung gegenüber der Rechtsaufsichtsbehörde wie folgt begründet:

„... Begründet wird die Streichung der gemeinschaftlich genutzten Entwässerungsanlagen u. a. mit dem sonst erforderlichen erhöhten (unwirtschaftlichen) Abstimmungsaufwand zwischen dem Eigenbetrieb Stadtwerke Friedberg als Betreiber der Kanaleinrichtung und der Stadt Friedberg als Trägerin der Straßenbaulast.

Bekanntlich ist beispielsweise eine Inlinersanierung bei den Stadtwerken dem Unterhalt zuzuordnen, während im Einzelfall bei der Straße eine beitragsfähige Verbesserung vorliegen könnte. Inlinermaßnahmen werden zudem meist isoliert von sonstigen Tiefbaumaßnahmen an der Straße durchgeführt. Die Abgrenzung einer beitragsfähigen (anteiligen) Straßenentwässerungsmaßnahme zum Unterhalt begegnet insbesondere bei Inlinern Schwierigkeiten. In der Regel wird eine solche Maßnahme defizitär sein und der Erhebungsaufwand eine Abrechnung unwirtschaftlich machen (vgl. Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b DB aa KAG i.V.m. § 156 Abs. 2 AO). Sollte im Einzelfall aber auf eine Abrechnung nicht aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet werden können, bestehen Bedenken im Hinblick auf die Beitragsgerechtigkeit und der Vermittelbarkeit einer Abrechnung gegenüber den (ausnahmsweise) Beitragspflichtigen. Es bietet sich bei gemeinschaftlich genutzten



Entwässerungsanlagen deshalb an, eine - wie oben formuliert - leicht vollziehbare Satzungsregelung zu erlassen. Diese Gemeinschaftseinrichtungen wären nur noch im Ausnahmefall beitragspflichtig, sofern der Zweck der Straßenentwässerung überwiegt.

Laut dem Entwurf der Mustersatzung des BayGT vom 24.08.2016 können die empfohlenen Mindestgemeindeanteile um 10 bis 15 Prozentpunkte erhöht werden. Die Stadt Friedberg wird diesen Spielraum nicht ausnutzen und neben der oben erläuterten Regelung auch die Beleuchtung und die Bepflanzung von der Beitragsfähigkeit ausnehmen. ...

Die Streichung der Bepflanzung ist vertretbar, da im Regelfall nur einzelne Bäume als Unterhaltsmaßnahme ersetzt werden. Sind nur wenige Bäume in einem Straßenzug vorhanden, ist die Abgrenzung Unterhalt zu Erneuerung/Verbesserung mit Schwierigkeiten verbunden. Auch dienen Bäume einer Verbesserung des Ortsbildes und des Kleinklimas. Anlieger, die im Rahmen der neuen Informationsobliegenheit im Vorfeld von Ausbaumaßnahmen zu beteiligen sind, sollen Straßenbäume nicht mit dem Argument der Beitragsbelastung ablehnen können. Solche Maßnahmen sind im Regelfall ebenso defizitär (vgl. dazu auch die obige Begründung zu gemeinschaftlichen Entwässerungsanlagen).

Die Streichung der Beleuchtung wird als zulässig angesehen, da nach der Auffassung der Verwaltung keine Sollverpflichtung besteht. Dies ergibt sich daraus, dass die Beleuchtung nicht der Straßenbaulast unterliegt und nach der Kommentierung eine „straßenfremde Einrichtung“ darstellt. Auch hier gibt es große Schwierigkeiten bei der Abgrenzung der beitragsfähigen Maßnahmen zum beitragsfreien Unterhalt. So beurteilt z.B. das VG Neustadt den Tausch von Lampenköpfen bei einer LED-Umrüstung als beitragsfrei, während der BKPV noch eine gegenteilige Auffassung vertritt. In der Vergangenheit wurden beitragsfrei Ergänzungen durchgeführt, während beitragspflichtige Ergänzungen zurückgestellt wurden. Dabei sollte eher die Verkehrssicherheit Entscheidungsgrundlage sein. Solche Ergänzungsmaßnahmen sind wiederum meist defizitär (vgl. dazu auch die obige Begründung zu gemeinschaftlichen Entwässerungsanlagen).

Die Stadt Friedberg leistet freiwillig auch den Unterhalt und die Erneuerung von Beleuchtungen in Eigentümerwegen. Da diese Eigentümerwege im Regelfall nicht in der Baulast der Stadt liegen, ist eine Abrechnung nach der ABS nicht möglich, so dass Bedenken bezüglich der Beitragsgerechtigkeit bestehen.

Das Beitragsrecht soll auch nicht den Zielen der energetischen Sanierung der Straßenbeleuchtung im Wege stehen können.

Insgesamt stehen nach Meinung der Verwaltung die vorgeschlagenen Beschränkungen mit der Sollverpflichtung nach Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG im Einklang. ...“

Der VGH hat als Begründung für ein Absehen von der Beitragserhebung den Gesichtspunkt der Vermeidung einer defizitären Beitragserhebung grundsätzlich gebilligt.

Weiterhin sollte die **Ausrüstung mit ortsfesten Einrichtungsgegenständen** entfallen.

Zusätzlich erfolgt ein **Ausschluss der Entsorgungskosten von Altlasten** in § 4 Abs. 3 Nr. 2.



Mit der Neufassung ist ausschließlich der Aufwand beitragsfähig, der in der Aufzählung des § 4 Abs. 3 geregelt ist. In § 4 Abs. 5 sind **nicht beitragsfähige Aufwendungen** beispielhaft aufgeführt, so u.a. die **zusätzlichen Kosten für Blindenleitsysteme**.

Bei der Neufassung wurden auch die **Verteilungsregelungen überarbeitet** und die Möglichkeit zur **Kostenspaltung gestrichen**. Seit Einführung der ABS erfolgte keine Anwendung der Kostenspaltung zur Abrechnung einer Teileinrichtung. Die Regelung kann ersatzlos entfallen.

Auf eine sog. **Eckgrundstücksermäßigung (EGE)** bei einer Erschließung des Grundstücks durch mehrere Einrichtungen wurde dabei in Übereinstimmung mit der aktuellen Fassung erneut **verzichtet**. Die Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags sieht eine allgemeine und undifferenzierte EGE zwar vor, weist in den Erläuterungen aber darauf hin, dass eine auf eine Begünstigung für mehrfach erschlossene Grundstücke zu Lasten der übrigen Grundstücke verzichtet werden kann. Die Literaturmeinung empfiehlt von einer EGE abzusehen. Die Erhebung der vollen Ausbaubeiträge werde vom Grundsatz der Typengerechtigkeit und der Praktikabilität gedeckt (Driehaus, 9. Auflage, § 36, RdNR.15). Anwendungsprobleme werden damit ausgeschlossen. So ist nach der Rechtsprechung bei der EGE zu beachten, dass durch die Ermäßigung die Beiträge für andere (nicht mehrfach erschlossene) Grundstücke nicht höher ansteigen dürfen als bis zum 1 ½ fachen des Betrages, der auf sie bei einer vollen Belastung der Eckgrundstücke entfallen wäre. In der Praxis kommt es kaum vor, dass bei einem mehrfach erschlossenen Grundstück zwei Straßen zeitnah beitragspflichtig ausgebaut werden. Mögliche Härten können evtl. durch Billigkeitsentscheidungen zu Lasten der Stadt ausgeglichen werden.

Als neue Billigkeitsmaßnahme ermöglicht § 12 die **Verrentung** bis zu zehn Jahresraten abseits unbilliger Härten.