



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2017/371</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Finanz-, Personal- und Organisationsausschuss</b>	<b>07.11.2017</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>16.11.2017</b>	<b>öffentlich</b>

## **Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Friedberg (EBS)**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt nachfolgende Satzung (Neufassung):

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 Stadt Friedberg folgende Satzung:

### **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)**

Vom \_\_\_\_\_

#### **§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Friedberg Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1 KAG sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

#### **§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

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

bis zu einer Breite von

a) Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebieten 7,0 m

b) Kleinsiedlungsgebieten 10,0 m

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| bei einseitiger Bebaubarkeit | 8,5 m |
|------------------------------|-------|
- c) urbanen Gebieten, Wohngebieten, Dorf-, Misch-,  
Ferienhaus- und Campingplatzgebieten  
bei einseitiger Bebaubarkeit
- |  |        |
|--|--------|
|  | 24,0 m |
|  | 18,0 m |
- d) Kern-, Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten 30,0 m
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 6 m,
  3. die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m,
  4. Parkflächen und Grünanlagen (Art. 5a Abs. 2 Nr. 4 KAG) mit Ausnahme von Kinderspielflächen,
    - a) soweit sie Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbstständige Parkflächen und Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von jeweils 5 m,
    - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen und Grünanlagen), jeweils bis zu 15 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen
  5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Art. 5a Abs. 2 Nr. 5 KAG) bis zu dem in einer ergänzenden Satzung gemäß § 10 zu regelnden Umfang.
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 5 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 Geh- und Radwegen,
  - 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,
  - o) die Herstellung von Parkflächen und Grünanlagen,
  - p) die Herstellung von Seiten, Trenn, Rand- und Sicherheitsstreifen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Friedberg 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 Stadt Friedberg 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. 2), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5, § 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 Stadt Friedberg 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 Stadt Friedberg (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 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 Stadt Friedberg (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 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 0,25
- (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, 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 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- 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.

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

(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. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Decken- unterkante 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 2,6 m Höhe des Bauwerks in Wohn- und Mischgebieten und je angefangene Höhe des Bauwerks in Gewerbe- und Industriegebieten als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind ein Vollgeschoss 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 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.

Als gewerblich oder gewerbeähnlich genutzt 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.



## **§ 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.

## **§ 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. 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 Stadt Friedberg 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 Stadt Friedberg das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.



## **§ 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 Stadt Friedberg.

## **§ 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.

## **§ 16 Billigkeitserlass**

(1) Die Stadt Friedberg kann Erschließungsbeiträge bis zur Hälfte des nachzuerhebenden Betrags erlassen, wenn ein für diese Erschließungsmaßnahme ergangener endgültiger Straßenausbaubeitragsbescheid bestandskräftig geworden ist.

(2) Die Stadt Friedberg kann Erschließungsbeiträge in Höhe von 30 v.H. des zu erhebenden oder bereits erhobenen Betrags erlassen, sofern seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlagen mindestens 25 Jahre vergangen sind und die Beitragspflichten im Zeitraum vom 1. April 2012 bis 31. März 2021 entstanden sind oder entstehen.

Vorlagennummer: 2017/371

---



### **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2018 in Kraft.

Friedberg, den \_\_\_\_\_  
Stadt Friedberg

Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister



### Sachverhalt:

Der Finanz-, Personal- und Organisationsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 07.11.2017 ausführlich mit der Neufassung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und empfahl einstimmig dem Stadtrat die Neufassung der Satzung.

Auszugsweise werden hier die Ausführungen der Sitzungsvorlage VI 2017/324 an den FPOA in kursiv wiedergegeben:

*„Zum 01.04.2016 ist das Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes (**KAG**) in Kraft getreten. Das Gesetz enthält mitunter eine Neufassung der Vorschriften über die Erschließungsbeiträge. Die Erhebungspflicht für Erschließungsbeiträge gilt weiterhin (Art. 5a Abs. 1 KAG).*

*Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (**EBS**) der Stadt Friedberg wurde zuletzt mit Änderungssatzung vom 20.02.1992 geändert.*

*Die Anwendung der EBS im Stadtgebiet von Friedberg wurde inzwischen bei neuen Bebauungsplänen oder Ortsrandsatzungen seit 1996 vom Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 124 BauGB (a. F.) bzw. § 11 BauGB (seit 21.06.2013) verdrängt. Dadurch erreicht die Stadt Friedberg auch eine Finanzierung von nicht beitragsfähigen Erschließungsaufwendungen und die Übernahme des Gemeindeanteils von 10 % nach § 5 EBS (neu). Weiterhin ist die EBS jedoch Rechtsgrundlage für den Abschluss von Ablöseverträgen beim Verkauf von städtischen Grundstücken, insbesondere Gewerbegrundstücken. Außerdem ist die EBS Abrechnungsgrundlage bei der Herstellung von noch nicht endgültig hergestellten Altanlagen.*

*Die bestehende EBS bedarf nun nach 25 Jahren einer Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung. Der Bayerische Gemeindetag (**BayGT**) hat am im Sommer 2016 ein neues Satzungsmuster für Erschließungsbeitragssatzungen veröffentlicht (Stand 19.08.2016).*

*Der Friedberger Satzungsentwurf enthält – abgesehen von redaktionellen Änderungen – folgende inhaltliche Änderungen:*

*- In § 2 Abs. 1 wurde der praxisgerechtere Regelungsvorschlag aus dem Muster der Würzburger Beitragstage 2016 - angepasst an die bayerischen Rechtsgrundlagen - übernommen. Die generell-abstrakten Höchstgrenzen in der Satzung sind im Einzelfall ohnehin im Hinblick auf die Erforderlichkeit zu prüfen (Art 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Berücksichtigt wurde der neue Baugebietstyp nach der BauNVO („urbanes Gebiet“).*

*- Zum Erschließungsaufwand gehören nunmehr ausdrücklich auch die Kosten für die Herstellung von*

- kombinierten Geh- und Radwegen (§ 2 Abs. 2 Buchst. g),*
- von Mischflächen (§ 2 Abs. 2 Buchst. h),*
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in die Natur (§ 2 Abs. 2 Buchst. l),*
- Parkflächen und Grünanlagen (§ 2 Abs. 2 Buchst. o),*
- Seiten-, Trenn-, Rand- und Sicherheitsstreifen (§ 2 Abs. 2 Buchst. p),*



- In **§ 5** wurden die Regelungen zum Abrechnungsgebiet eines Lärmschutzwalles gestrichen (§ 5 Abs. 2 bis Abs. 4), da bisher kein Anwendungsfall aufgetreten ist.
- In **§ 6 Abs. 2** wurden wie bei der neuen Ausbaubeitragssatzung zum 01.01.2017 die Nutzungsfaktorensteigerung von 0,25 anstatt 0,3 je weiteres Vollgeschoss übernommen. Dies entspricht dem Regelungsvorschlag der Würzburger Beitragstage 2016.
- Die Tiefenbegrenzung nach **§ 6 Absatz 3 Nr. 2** (Heranziehung von übertiefen Grundstücken nur bis zu einer Tiefe von 50 m) wurde gestrichen, da die neuere Rechtsprechung eine sorgfältige Ermittlung der örtlichen Verhältnisse durch den Satzungsgeber fordert (vgl. z.B. VGH München, 6 ZB 16.1476). Die derzeit bestehende Tiefenbegrenzung ist danach unwirksam. Das Stadtgebiet von Friedberg eignet sich mit seinen vielen unterschiedlich strukturierten Ortsteilen kaum für eine realitätsnahe und vorteilsgerechte Abgrenzung der erschlossenen Flächen zu den nicht erschlossenen Flächen. Grundstücke, die vom Innenbereich in den Außenbereich übergehen, werden künftig nur mit der Fläche herangezogen, die im Innenbereich liegt. In unbeplanten Gebieten muss diese Fläche im Einzelfall genau ermittelt werden (§ 6 Abs. 3 Nrn. 1 und 2).
- In **§ 6 Abs. 4** wurden Beispiele für beitragspflichtige Grundstücke ohne bzw. mit untergeordneter baulicher Nutzungsmöglichkeit ergänzt (z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten).
- Nach **§ 6 Abs. 5** kann die zulässige Zahl der Vollgeschosse nunmehr auch anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Wand- oder Firsthöhe ermittelt werden. In neuen Bebauungsplänen werden zunehmend keine Vollgeschosszahlen mehr festgesetzt. Die von der Rechtsprechung monierte Regelungslücke wird dadurch geschlossen. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchzahlen, werden diese nach kaufmännischen Regeln auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Die bisherige Satzung sieht eine grundsätzliche Aufrundung auf volle Zahlen vor.
- **§ 6 Abs. 8** wurde um eine Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ ergänzt.
- Die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse kann gemäß **§ 6 Abs. 9** in schwierigen Fällen anhand der Höhe des Bauwerks ermittelt werden, wobei bei der angenommenen Vollgeschosshöhe zwischen Bauwerken in Wohn- und Mischgebieten (2,6 m) und Gewerbe- und Industriegebieten (3,5 m) zu unterscheiden ist. Bei Kirchen werden entsprechend der bisherigen Praxis ein Vollgeschoss angesetzt. Gleiches gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen. Das Gemeindegatsmuster sieht hier zwei Vollgeschosse vor.
- Bei **§ 6 Abs. 10** (Gewerbezuschlag) wurden - wie auch bei der Ausbaubeitragssatzung - klarstellenden Anwendungsregelungen aufgenommen. Dies entspricht dem Regelungsvorschlag der Würzburger Beitragstage 2016.
- Gemäß **§ 7** (bisher § 6 Abs. 11 und 12) erhalten Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden, eine „Eckermäßigung“. Es steht im Ermessen des Satzungsgebers, auch für die mit einem Gewerbezuschlag (Artzuschlag) belegten Grundstücke eine Eckgrundstücksvergünstigung einzuräumen. Die Stadt Friedberg gewährt Gewerbegrundstücken bereits seit 1986 eine entsprechende Vergünstigung. Es wird vorgeschlagen, dies beizubehalten



*und keine Ausschlussregelung aufzunehmen.“*

Gemeinden sind nach ständiger Rechtsprechung weder gezwungen, eine Eckgrundstücksvergünstigung zu gewähren, noch sind sie verpflichtet, eine derartige Regelung von der Erhebung von Beiträgen für die weitere Anlage abhängig zu machen (BayVGH 6 ZB 09.1964). Der Gesichtspunkt der Verwaltungspraktikabilität rechtfertigt wegen der Schwierigkeiten von Nachforschungen in der Vergangenheit die Ausgestaltung einer Eckgrundstücksvergünstigungsregelung, die nicht auf die Vermeidung einer konkreten Doppelbelastung des Eckgrundstücks beschränkt ist. Abweichend von der Vorlage im FPOA (VI. 2017/324) empfiehlt die Verwaltung deshalb die Streichung von § 7 Satz 2.

*„- Bei den Merkmalen der endgültigen Herstellung wurde das Wort „Teerdecke“ gestrichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).*

*- Neu eingefügt wurden entsprechend dem Satzungsmuster der BayGT die § 11 (Entstehen der Beitragspflicht), § 13 (Beitragspflichtiger) und § 14 (Fälligkeit).*

*- § 15 Abs. 2 der Mustersatzung des BayGT (Ergänzung zur Gültigkeit von Ablösungsregelung zu Erschließungsbeiträgen) wurde nicht übernommen, da diese Regelung zu unerwünschten Ergebnissen bei der Veräußerung von Grundstücken incl. Erschließungsanteil (Gesamtpreisverträge) führen könnte. Bei der Stadt Friedberg ist bisher auch kein Fall bekannt, der die Gültigkeit von Ablöseverträgen bezweifelt.*

*- Der neu hinzugefügte § 16 Abs. 1 ermöglicht einen Billigkeitserlass von 50 % des nachzuerhebenden Beitrags bei der Nacherhebung von Erschließungsbeiträgen, wenn zuvor irrtümlich Straßenausbaubeiträge erhoben wurden.*

*- In § 16 Abs. 2 ist ein Erlass von 30.v.H. des zu erhebenden oder bereits erhobenen Beitrags vorgesehen, wenn seit Beginn der erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlage bereits mehr als 25 Jahre vergangen sind und die Beitragspflichten im Zeitraum 01.04.2012 bis 31.03.2021 entstanden sind oder entstehen. Das Gemeindetagsmuster sieht hier einen Erlass von 10, 20 oder 30 v.H. oder max. einem Drittel vor. Diese Regelung kann zur Anwendung kommen, falls wegen der künftigen Herstellungsfiktion (Art. 5a Abs. 7 Satz 2 i.V.m. Abs. 8 KAG) sich noch ein Herstellungsbedarf vor dem 31.03.2021 ergibt und dient dazu den Übergang abzumildern. Art. 13 Abs. 6 KAG stellt eine besondere zusätzliche Form des (Teil-)Erlasses von bis zu einem Drittel der Erschließungsbeiträge dar, der nicht vom Vorliegen einer Unbilligkeit abhängig ist. Die Stadt Friedberg ist nicht gezwungen, einen vollständigen „Drittel-Erlass“ zu gewähren, sondern könnte anstatt der vorgeschlagenen 30 % auch z.B. nur 20 % der Beiträge erlassen.“*

Auf die in der **Anlage** beigefügte Synopse darf verwiesen werden.