

Beschl.-Nr. 3

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Verwaltungssenats vom 16.11.2017

Betreff: Neuerlass der Satzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung - EBS)

Referent: Dipl.-Betriebswirt (FH) Rupert Aigner

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit 8 gegen 0 Stimmen beschlossen:

- a) Vom Vortrag des Referenten zu den sich beim Neuerlass der Erschließungsbeitragssatzung stellenden Rechtsfragen wird Kenntnis genommen.
- b) Dem Plenum wird empfohlen, den Erlass des vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurfs einer „Satzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)“ als Satzung zu beschließen.

Landshut, den 16.11.2017

STADT LANDSHUT



Dr. Thomas Keyßner
2. Bürgermeister

**Satzung
für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung)
vom ...**

Auf Grund des Art. 5a Abs. 9 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. 1993, 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2016 (GVBl. S. 36) i. V. m. §§ 132 und 134 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), die zuletzt durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, erlässt die Stadt Landshut folgende

Satzung:

**§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Landshut erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach Maßgabe von Art. 5a Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und 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
bei einseitiger Bebaubarkeit	8,5 m
c) Wohngebieten, Dorf-, Misch-, Ferienhaus- und Campingplatzgebieten	24,0 m
bei einseitiger Bebaubarkeit	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 KAG) 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 KAG) bis zu einer Breite von 27 m,
4. Parkflächen und Grünanlagen (Art. 5a Abs. 2 Nr. 4 KAG),
 - 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 (§ 6) 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 § 12 zu regelnden Umfang.
 - (2) Werden durch eine Erschließungsanlage im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Baugebiete erschlossen, gilt die größte Breite. Endet sie als Sackgasse, vergrößern sich für den Bereich der Wendeanlage die in Abs. 1 genannten Breiten um 50 vom Hundert, mindestens aber um 10 m. Entsprechendes gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Anlagen.
 - (3) Die in Abs. 1 Nr. 1 und 3 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht aber unselbstständige Parkflächen und Grünanlagen; die in Abs. 1 Nr. 2 genannte Breite umfasst nicht unselbstständige Grünanlagen. Die Breiten sind Durchschnittsbreiten und umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.

§ 3

Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
 - a) den Erwerb der Grundflächen für Erschließungsanlagen,
 - b) die Freilegung der Grundflächen für Erschließungsanlagen,
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßen- oder Wegekörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
 - d) die Herstellung der
 - aa) Rinnen und Randsteine,
 - bb) Gehwege,
 - cc) Radwege,
 - dd) kombinierten Geh- und Radwege,
 - ee) Mischflächen (§ 10 Satz 2),
 - ff) Seiten-, Trenn-, Rand- und Sicherheitsstreifen,
 - gg) Beleuchtungseinrichtungen,
 - hh) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - ii) Böschungen, Schutz- und Stützmauern
 - e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - g) die Herstellung der Parkflächen,
 - h) die Herstellung der Grünanlagen
 - i) die Herstellung der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
 - j) die Fremdfinanzierung,
 - k) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
 - l) die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung.
- (2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch
 - a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, im Fall einer erschließungsbeitragspflichtigen

Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch den Wert nach § 68 Abs. 1 Nummer 4 BauGB,

- b) die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen,
- c) den Wert der Sachleistungen der Gemeinde sowie der vom Personal der Gemeinde erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die Freilegung und technische Herstellung der Erschließungsanlage.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2 und § 3) wird, außer für die mit dem Grunderwerb unmittelbar verbundenen Nebenkosten (§ 3 Abs. 1 Buchst. a), nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Die Grunderwerbsnebenkosten betragen 6,5 % des Erwerbspreises.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend davon den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

(3) Mehrere zusammenhängende Erschließungsanlagen bilden nur dann eine Erschließungseinheit im Sinne des Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB, wenn alle Anliegergrundstücke ausschließlich über eine einzige dieser Erschließungsanlagen (Hauptstraße) mit dem übrigen Straßennetz verbunden sind. Die gemeinsame Abrechnung darf zu keiner Mehrbelastung für die Anlieger der Hauptstraße führen.

§ 5

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 vom Hundert.

§ 6

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder werden die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen gemeinsam abgerechnet, so bilden die von diesem Abschnitt oder diesen Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet. In Fällen der Eigentümeridentität von Anlieger- und Hinterliegergrundstück zählen gefangene Hinterliegergrundstücke in der Regel zu den erschlossenen Grundstücken, nicht gefangene Hinterliegergrundstücke dagegen in der Regel nicht; gefangen ist ein Hinterliegergrundstück, wenn es ausschließlich über das Anliegergrundstück eine Verbindung zum gemeindlichen Verkehrsnetz hat.

§ 7

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt Landshut (§ 5) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) verteilt. Die Verteilung des Aufwands auf diese Grundstücke erfolgt bei einer einheitlichen Nutzung nach der Grundstücksfläche. Bei einer unterschiedlichen baulichen oder

sonstigen Nutzung erfolgt die Aufwandsverteilung im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.

(2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich die gesamte Fläche des Buchgrundstücks. Abweichend davon gilt als Grundstücksfläche

1. bei Grundstücken, die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB,
2. bei Grundstücken, die nicht unter Abs. 3 fallen, für die weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand dazu im unbeplanten Innenbereich verläuft,
3. bei vollständig im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegenden Grundstücken, deren Tiefe, die im gleichmäßigen Abstand zur Erschließungsanlage gemessen wird, ein Viertel der durchschnittlichen Tiefe der übrigen im Abrechnungsgebiet erschlossenen Grundstücke übersteigt, die durchschnittlichen Fläche der übrigen erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet,
4. bei Grundstücken, die über die sich nach Nr. 1 bis Nr. 3 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.

(3) Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nummern 2 und 3 BauGB nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. als Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) so genutzt werden, gilt als Grundstücksfläche die gesamte Fläche des Buchgrundstücks.

(4) Grenzt ein Grundstück an zwei Abschnitte einer Erschließungsanlage, ist es bei der Aufwandsverteilung jeweils nur mit dem Anteil zu berücksichtigen, der dem Verhältnis der Frontlängen an dem einen bzw. anderen Abschnitt entspricht. Das gilt dann nicht, wenn die Stadt Landshut eine im Bebauungsplan ausgewiesene Straße nur auf einer kürzeren Strecke angelegt und ihre weitergehende Ausbauabsicht aufgegeben hat.

§ 8 Nutzungsfaktoren

(1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschoss alle 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. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je vollendete 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je vollendete 2,30 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.

(2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt jeweils bezogen auf die in § 7 Absatz 2 bestimmten Flächen
1. bei Grundstücken, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB liegen,
 - a) die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
 - b) für die statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird; sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Wandhöhe;
 - c) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird; sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Wandhöhe;
 - d) auf denen nur Garagen, Stellplätze, Parkhäuser oder Tiefgaragenanlagen errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
 - e) für die gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
 - f) für die industrielle Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
 - g) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchst. a bis c;
 2. bei Grundstücken, auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 Buchst. a bzw. Buchst. d bis g oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nr. 1 Buchst. b bzw. Buchst. c überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nr. 1 Buchst. b bzw. Buchst. c;
 3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB keine Festsetzungen der in Nr. 1 bezeichneten Art enthält, die aber ganz oder teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Abs. 1 BauGB) liegen, wenn sie
 - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- (4) Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit
1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiets (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebiets (§ 5 BauNVO), Mischgebiets (§ 6 BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 10 BauNVO oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebiets zu mehr als einem Drittel gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgelände, Praxen für freie Berufe) genutzt wird. Ob ein Grundstück in dieser Weise genutzt wird, bestimmt sich

nach dem Verhältnis, in dem die Nutzungen der tatsächlichen Geschossflächen zueinander stehen; hat die gewerbliche Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und bezieht sie sich überwiegend auf die Grundstücksfläche (z.B. Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u.a.), ist anstelle der Geschossflächen von den Grundstücksflächen auszugehen;

2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiets (§ 7 BauNVO), Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO), Industriegebiets (§ 9 BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 11 BauNVO liegt.

Bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands für selbständige Grünanlagen (Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) findet eine Erhöhung nach Satz 1 nicht statt. Im Fall von Satz 1 Nr. 2 ist der Nutzungsfaktor stattdessen um 50 vom Hundert zu ermäßigen.

(5) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs so genutzt werden (§ 7 Abs. 3), beträgt der Nutzungsfaktor 0,5.

§ 9

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Grundstücke, die durch mehrere, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung nach Art. 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasste beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, sind zu jeder dieser Anlagen beitragspflichtig.

(2) Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes überwiegend für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebieten überwiegend für Wohnzwecke genutzt, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

(3) Die vorstehende Ermäßigungsregelung gilt nicht, wenn

1. für das Grundstück § 8 Abs. 4 Satz 1 anzuwenden ist oder
2. 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.

(4) Werden Grundstücke durch öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG) oder durch Grünanlagen (Art. 5a Abs. 2 Nr. 4 KAG) mehrfach erschlossen, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) bei der Abrechnung jeder dieser Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

§ 10

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen,
4. die Radwege, zusammen oder einzeln,
5. die Gehwege,
6. die kombinierten Geh- und Radwege, zusammen oder einzeln,

7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Mischflächen,
10. die Entwässerungseinrichtungen,
11. die Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die jeweilige Teilmaßnahme abgeschlossen ist. Mischflächen im Sinne von Nummer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nummern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 11

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG), die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG), die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 Nr. 3 KAG) und die Parkflächen (Art. 5a Abs. 2 Nr. 4 KAG) sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt Landshut stehen und
- b) sie über Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile dieser Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege sowie kombinierte Rad- und Gehwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchst. a hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchst. c gestaltet sind.

(3) Endgültig hergestellt sind

- a) Entwässerungseinrichtungen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen
- b) Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Erschließungsanlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern betriebsfertig angelegt sind.

(4) Selbständige Grünanlagen (Art. 5a Abs. 2 Nr. 4 KAG) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Landshut stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 12

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Art. 5a Abs. 2 Nr. 5 KAG) werden Art,

Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 13 Entstehen der sachlichen Beitragspflichten

(1) Die sachlichen Beitragspflichten entstehen mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, im Falle der Abschnittsbildung mit der endgültigen Herstellung des Abschnitts und des Abschnittsbildungsbeschlusses, im Falle der Erschließungseinheit mit der endgültigen Herstellung aller die Einheit bildenden Erschließungsanlagen und des rechtzeitigen Zusammenfassungsbeschlusses.

(2) In den Fällen der Kostenspaltung entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbeitrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.

(3) Im Fall des Art. 5a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 KAG entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit der Übernahme durch die Stadt Landshut.

§ 14 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.

§ 15 Beitragspflichtiger

(1) 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 an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall von Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall von Abs. 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 16 Beitragsbescheid und Fälligkeit

(1) Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.

(2) Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids oder des Vorausleistungsbescheides fällig.

§ 17 Ablösung des Erschließungsbeitrags

(1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, anhand der Kosten

vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

(2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch die Zahlung des Ablösebetrags wird die Beitragspflicht abgegolten.

(3) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrags ausmacht. In einem solchen Fall ist durch schriftlichen Bescheid der Erschließungsbeitrag unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 18 Auskunftspflicht

Die Beitragspflichtigen (§ 15) haben der Stadt Landshut die zur Feststellung eines für die Erhebung des Erschließungsbeitrages erheblichen Sachverhalts die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und geeignete Unterlagen vorzulegen.

§ 19 Teilerlass bei Altfällen

Die Stadt Landshut erlässt Erschließungsbeiträge in Höhe von einem Zehntel des für Anliegerstraßen, einem Viertel des für Haupterschließungsstraßen und einem Drittel des für Hauptverkehrsstraßen zu erhebenden Betrags, sofern seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlage mindestens 25 Jahre vergangen sind und die Beitragspflichten im Zeitraum vom Inkrafttreten dieser Satzung bis 31. März 2021 entstehen. Der Einstufung der Straßen nach Satz 1 sind die in der Ausbaubeitragssatzung der Stadt Landshut in der im Zeitpunkt des Entstehens der Erschließungsbeitragspflichten geltenden Fassung enthaltenen Begriffsbestimmungen zugrunde zu legen.

§ 20 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am ... in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 13.03.2000 (ABl. S. 37 ff.), geändert durch die Satzung vom 14.04.2003 (ABl. S. 55) und die Satzung vom 24.11.2008 (ABl. S. 202), außer Kraft.