

SATZUNG ÜBER DIE ERHEBUNG EINES ERSCHLIESSUNGSBEITRAGS IN DER STADT AUGSBURG

(Erschließungsbeitragssatzung – EBS –)

vom 02.09.2009 (ABl. vom 18.09.2009, S. 232)

Änderungs- satzung/en vom	Amtsblatt der Stadt Augsburg vom	Geänderte Bestimmung/en	Wirkung vom
08.07.2022	15.07.2022, S. 222	§ 1, § 2, Abs. 1 – 3, § 3 Abs. 2, § 6 Abs. 9 und 12, § 7, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15	15.07.2022

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in Verbindung mit Art. 5a Abs. 2 des Bayerischen Kommunalabgabengesetz – KAG – und den §§ 132, 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch – BauGB – erlässt die Stadt Augsburg folgende Erschließungsbeitragssatzung:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Augsburg Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Abs. 1, 2 KAG, den Vorschriften des Baugesetzbuches 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 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in

	bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege, Gehwege und kombinierte Geh- und Radwege) von
1. Wochenendhausgebieten mit bis zu 2 Vollgeschossen	7,0 m
2. Kleinsiedlungsgebieten mit bis zu 2 Vollgeschossen bei einseitiger Bebaubarkeit	10,0 m 8,5 m
3. Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten	
a) mit 1 Vollgeschoss	12,5 m
b) bei einseitiger Bebaubarkeit	9,5 m
c) mit bis zu 2 Vollgeschossen	14,0 m
d) bei einseitiger Bebaubarkeit	10,5 m
e) mit bis zu 3 Vollgeschossen	18,0 m
f) bei einseitiger Bebaubarkeit	12,5 m
g) mit bis zu 4 oder 5 Vollgeschossen	20,0 m
h) mit 6 oder mehr Vollgeschossen	23,0 m
4. Kerngebieten, Gewerbegebieten, Sondergebieten und Industriegebieten, in denen die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist,	
a) mit bis zu 2 Vollgeschossen	20,0 m
b) mit bis zu 3 Vollgeschossen	23,0 m
c) mit bis zu 4 und 5 Vollgeschossen	25,0 m
d) mit bis zu 6 und mehr Vollgeschossen	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 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m,
 - III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27 m,
 - IV. für Parkflächen (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, in voller Breite,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I und Nr. III genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
 - V. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, in voller Breite,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I bis Nr. III genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen,
 - VI. für Immissionsschutzanlagen (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I bis Nr. V gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Erwerb von 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 Radwege,
 - f) die Herstellung von Gehwege,
 - g) die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwege,
 - h) die Herstellung von Beleuchtungseinrichtungen,
 - i) die Herstellung von Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - l) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - m) die Herstellung von Mischflächen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, der Sachen und Rechte im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie der vom Personal des Beitragsberechtigten erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die technische Herstellung von Erschließungsanlagen.
- (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 die erforderlichen Wendeanlagen der gesamte Aufwand beitragsfähig.
- (6) Ergeben sich aus den zulässigen Vollgeschossen oder Baumassenzahlen oder der Art der Nutzung verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand bis zur größeren Höchstbreite beitragsfähig.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) ¹Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. ²Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), ermitteln.

§ 4

Gemeindeanteil

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

§ 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 Erschließungsaufwandes

- (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 eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken,
auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0,
 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3.
- (3) Grundstücksfläche ist der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen können mehrere Buchgrundstücke zu einer Grundstückseinheit zusammengefasst werden oder es kann auf lediglich einen Teil der Fläche eines Buchgrundstückes abgestellt werden.
- (5) ¹Beitragspflichtige 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. ²Grundstücksteile, auf denen private Grünflächen festgesetzt sind, werden mit 0,25 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (6) ¹Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. ²Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschossezahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. ³Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (7) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zu Grunde zu legen.
- (8) ¹Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. ²Bei mehrgeschossigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (9) ¹In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.²Vollgeschosse 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. ³Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
- (10) Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (11) ¹Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken oder Grundstücken, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes 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 oder nutzbar sind, die in Absatz 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. ²Als überwiegend gewerblich genutzt oder nutzbar gelten auch Grundstücke, wenn sie überwiegend Geschäfts-, Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Heilbehandlungs- oder ähnlich genutzte Räume beherbergen oder in zulässiger Weise beherbergen dürfen.
- (12) ¹Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. ²Dies gilt nicht 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 Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die kombinierten Geh- und Radwege,
7. die Sammelstraßen,
8. die Parkflächen,
9. die Grünanlagen,
10. die Beleuchtungseinrichtungen,
11. die Entwässerungseinrichtungen
12. die unselbstständigen Parkplätze,
13. die Mehrzweckstreifen,
14. die Mischflächen

gesondert erhoben (Art. 5a Abs. 5 i. V. m. Art. 5 Abs. 1 Satz 6 KAG) und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

§ 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-, 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) Gehwege 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 Absätzen 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

Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, im Falle der Abschnittsbildung mit der endgültigen Herstellung des Abschnitts und des Abschnittsbeschlusses, im Falle der Erschließungseinheit mit der endgültigen Herstellung aller über die Einheit bildenden Erschließungsanlagen und des rechtzeitigen Zusammenfassungsbeschlusses. In den Fällen der Kostenspaltung entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung. Im Falle des Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

§ 11

Vorausleistungen

Im Fall des Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 12

Beitragspflichtiger

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes 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.

§ 13

Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.

§ 14

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden (Art. 5a Abs. 2 KAG i. V. m. § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbeitrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

§ 15

In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 1. Oktober 2009 in Kraft*.

- (2) ¹Die Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages in der Stadt Augsburg (Erschließungsbeitragssatzung – EBS –) vom 2. November 1982 gilt ab 1. Oktober 2009 nur noch für Erschließungsanlagen oder Abschnitte von Erschließungsanlagen, deren Baubeginn vor dem 1. Oktober 2009 erfolgte. ²Dies gilt nur für Maßnahmen, deren endgültige Herstellung vor dem 1. Oktober 2014 erfolgt ist.

* Inkrafttreten der Satzung betrifft die ursprüngliche Fassung vom 02.09.2009 (ABl. vom 18.09.2009, S. 232).