

Aufgrund des Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes -KAG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I) in Verbindung mit § 132 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Stadt Freising folgende

## **Erschließungsbeitragssatzung:**

vom  
11.02.2019

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

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

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

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

I. für die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in bis zu einer Straßenbreite (Fahrbahnen, Radwege und Gehwege von

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Wochenendhausgebieten<br>mit einer Geschosflächenzahl bis 0,2   | 7,0 m            |
| 2. Kleinsiedlungsgebieten<br>mit einer Geschosflächenzahl bis 0,3<br>bei einseitiger Bebaubarkeit  | 10,0 m<br>8,5 m  |
| 3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter<br>Nr. 2 fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten,<br>allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten |                  |
| a) mit einer Geschosflächenzahl bis 0,7<br>bei einseitiger Bebaubarkeit  | 14,0 m<br>10,5 m |
| b) mit einer Geschosflächenzahl über 0,7 bis 1,0<br>bei einseitiger Bebaubarkeit   | 18,0 m<br>12,5 m |
| c) mit einer Geschosflächenzahl über 1,0 bis 1,6   | 20,0 m           |
| d) mit einer Geschosflächenzahl über 1,6   | 23,0 m           |
| 4. Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten  |                  |
| a) mit einer Geschosflächenzahl bis 1,0  | 20,0 m           |
| b) mit einer Geschosflächenzahl über 1,0 – 1,6   | 23,0 m           |
| c) mit einer Geschosflächenzahl über 1,6 – 2,0   | 25,0 m           |
| d) mit einer Geschosflächenzahl über 2,0   | 27,0 m           |

## 5. Industriegebieten

- |   |        |
|---|--------|
| a) mit einer Baumassenzahl bis 3,0        | 23,0 m |
| b) mit einer Baumassenzahl über 3,0 – 6,0 | 25,0 m |
| c) mit einer Baumassenzahl über 6,0       | 27,0 m |

II. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege; § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5,0 m

III. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 27,0 m

## IV. für Parkflächen

- |  |       |
|--|-------|
| a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von   | 5,0 m |
| 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

- |   |       |
|---|-------|
| a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I – Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von  | 5,0 m |
| b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. I – 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, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

- (2) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. I – Nr. V gehören insbesondere die Kosten
- a) den Erwerb der Grundflächen
  - b) die Freilegung der Grundflächen
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschl. des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen.
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine
  - e) die Radwege
  - f) die Bürgersteige
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen
  - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen
  - i) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen
  - j) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
  - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Freising aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (4) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt Freising kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. II), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. III), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. IV b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. V b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 VI) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet. Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 5) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen oder Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht; in diesem Fall werden die Fuß- und Wohnwege, die Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

## **§ 4 Gemeindeanteil**

Die Stadt Freising 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 Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt.
- (2) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung durch Bebauungsplan zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) verteilt, in dem die Grundstücksflächen mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im einzelnen beträgt:
  - a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit und gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist  
1,0
  - b) bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoß  
0,3
- (3) Als Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken im Bereiche eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
  - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der, der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

- (4) Beitragspflichtige Grundstücke, die ohne bauliche Nutzungsmöglichkeit oder die mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit gewerblich oder sonstig genutzt werden dürfen, werden mit 0,5 der Grundstücksfläche in die Verteilung einbezogen.
- (5) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschößzahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (6) Ist im Einzelfall eine größere Geschößzahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (7) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
1. bei bebauten Grundstücken die der tatsächlich vorhandenen,
  2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (8) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschößig bebaute bzw. bebaubare Grundstücke. Bei mehrgeschößigen Parkbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl ihrer Geschosse.
- (9) Ist eine Geschößzahl wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, ergibt sich die anrechenbare Geschößzahl aus dem Umrechnungsfaktor Baumassenzahl dividiert durch 3,5.
- (10) Werden in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer zu mehr als einem Drittel 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 zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden, die in Abs. 2 genannten Nutzungsfaktoren um je 50 v. H. zu erhöhen. Als zu mehr als einem Drittel 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.
- (11) Für Grundstücke die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit  $\frac{2}{3}$  anzusetzen.
- Dies gilt nicht,
1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaligen Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden.
  2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die zu mehr als einem Drittel gewerblich genutzt werden.

## **§ 7 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen
4. die Radwege
5. die Bürgersteige zusammen oder einzeln
6. die Sammelstraßen
7. die Parkflächen
8. die Grünanlagen
9. die Beleuchtungseinrichtungen
10. die Entwässerungseinrichtungen
11. die Immissionsschutzanlagen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werde, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Stadt Freising fest.

## **§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen
  - a) eine Pflasterung, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau
  - b) Straßenentwässerung und Beleuchtung
  - c) Anschluß an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Bürgersteige und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Absätzen 1 mit 3 genannten Erschließungsanlagen gehören alle Maßnahmen, die durchgeführt werden müssen, damit die Stadt Freising das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlage erforderlichen Grundstücken erlangt.

## **§ 9 Vorausleistungen**

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

## **§ 10 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann im ganzen vor Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Die Höhe des Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlichen entstehenden Erschließungsbeitrages.

## **§ 11 Teilerlass bei Altfällen**

Die Stadt Freising erlässt Erschließungsbeiträge in Höhe von einem Drittel des zu erhebenden Beitrags, sofern seit Beginn der erstmaligen technischen Herstellung der Erschließungsanlage mindestens 25 Jahre vergangen sind und die Beitragspflichten im Zeitraum vom Inkrafttreten dieser Satzung bis zum 31.03.2021 entstehen.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.03.2019 in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 22.11.2010 außer Kraft.

Freising, 11.02.2019

Tobias Eschenbacher  
Oberbürgermeister