



## Gemeinde Saal a.d.Donau

### Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.11.2023
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:49 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

---

#### ANWESENHEITSLISTE

##### **Erster Bürgermeister**

Nerb, Christian

##### **Mitglieder des Gemeinderates**

Czech, Werner  
Dietz, Walter  
Eichinger, Doris  
Eichstetter, Karl  
Fuchs, Robert  
Ludwig, Wolfgang  
Marxreiter, Josef  
Petersen, Svea  
Plank, Karin  
Puntus, Robert  
Rieger, Matthias  
Schlachtmeier, Johannes  
Schneider, Josef  
Überrigler, Burghardt

##### **Schriftführer**

Zeitler, Tobias

##### **Verwaltung**

Arnold, Sabine  
Fahrholz, Gertraud

##### **Weitere Anwesende:**

Herr Mühling, Fa. Greenovative GmbH

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Mitglieder des Gemeinderates**

Fahrholz, Martin  
Kasper, Mario  
Rummel, Josef  
Russ, Heinz  
Schmid, Bernd  
Wolter, Sandra

**Ortssprecher**

Raith, Christian

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Solarpark Oberteuerting" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 11; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 01/BA/103/2023
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Röhrbrunn 5, FINr. 905, Gemarkung Reißing; erneute Entscheidung über das Einvernehmen zur geänderten Planung  
Vorlage: 01/BA/097/2023
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Lagerschuppens, Heuweg 1, FINr. 157/2, Gemarkung Peterfecking  
Vorlage: 01/BA/102/2023
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens, Kelheimer Str. 20, FINr. 893, Gemarkung Saal a.d.Donau  
Vorlage: 01/BA/105/2023
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 1037/10, Gemarkung Teuerting  
Vorlage: 01/BA/106/2023
7. Aufwandsentschädigung für die Mitglieder der Abstimmungsvorstände anlässlich des Bürgerentscheids Seilbahn am 07.01.2024  
Vorlage: 01/EDV/011/2023
8. Neufestsetzung der Erschließungsbeitragssatzung (EBS)  
Vorlage: 01/Lie/025/2023
9. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Christian Nerb eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderates fest.

Gegen die Tagesordnung liegen keine Einwendungen vor.

Auch gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Sitzung vom 10.10.2023 liegen keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

Die Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der letzten Sitzung vom 10.10.2023 liegt während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Gemeinderatsmitglieder aus. Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben worden sind, gilt die Niederschrift als vom Gemeinderat gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen**

Der Erste Bürgermeister informiert:

Ende November findet der Notartermin mit den fünf Eigentümern hinsichtlich des Grunderwerbs zum Bahnübergang statt. Nach der Ausschreibung im nächsten Jahr kann der Bau voraussichtlich in 2025 beginnen mit einer geplanten Dauer von 1,5 Jahren und einem Kostenvolumen von 23 Mio. €. Der Gemeinde entstehen – bis auf den Grunderwerb – keine Kosten. Die Kosten des Grunderwerbs für die von der Bahn benötigte Fläche werden nach Abschluss der Maßnahme und Vermessung der Gemeinde von der Bahn wieder erstattet.

Der Notartermin für den Erwerb des Bahnhofes findet voraussichtlich im Dezember statt.

Die öffentlichen Toiletten am Bahnhof und am Kirchplatz sind mittlerweile in Betrieb genommen. Es wird geprüft, zur Verhinderung von Vandalismus und Verunreinigung Kameras zu installieren.

Ortssprecher Raith, der zur Sitzung verhindert ist, stellte die schriftliche Anfrage zum aktuellen Planungsstand der jeweiligen Förderprogramme zum Breitbandausbau. Herr Habel von der Breitbandberatung Bayern GmbH informierte:

#### BayGibitR:

Hier läuft das Auswahlverfahren noch bis zum 17.11.2023.

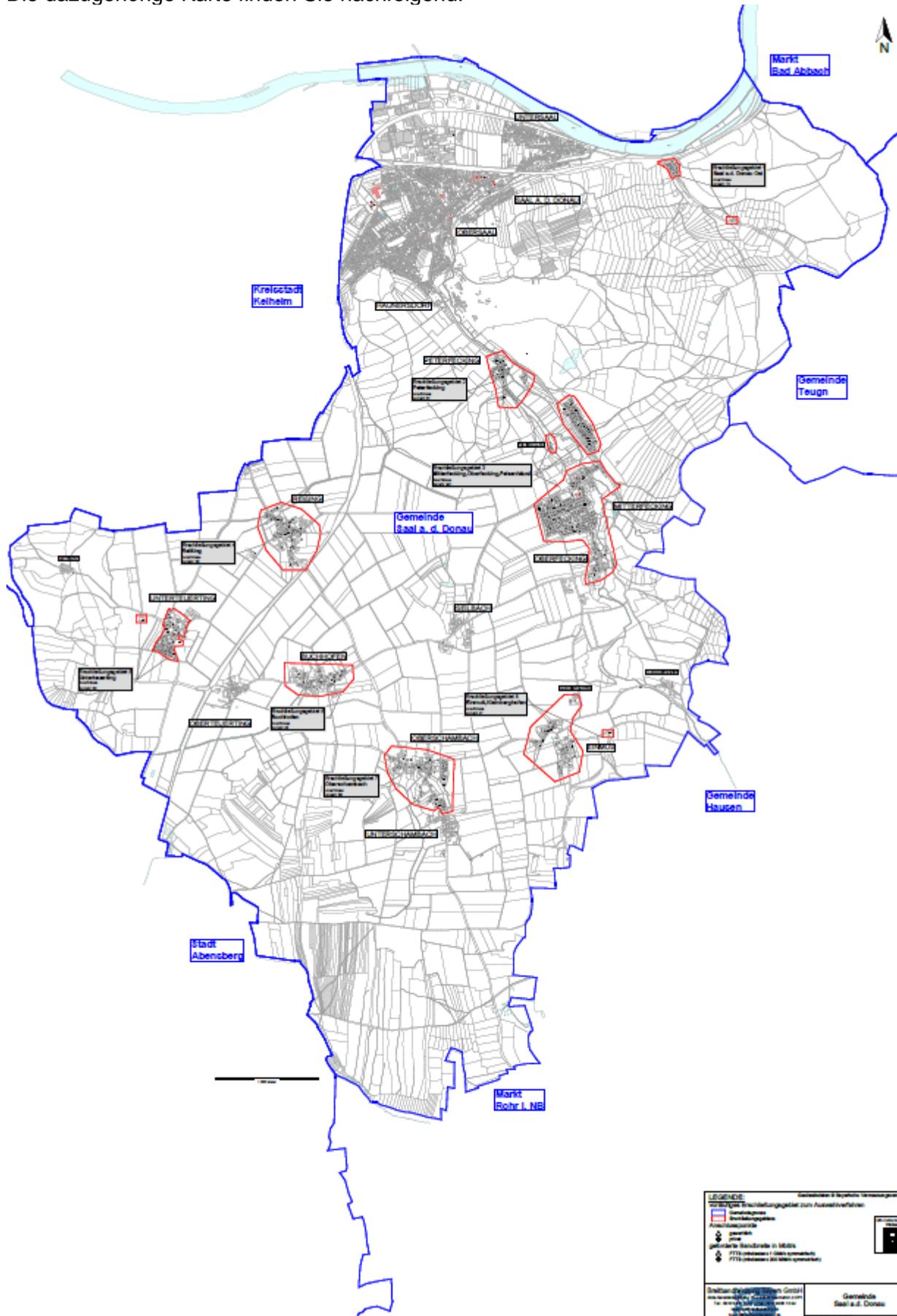
Das heißt, bis dahin haben die Anbieter noch Zeit ein Angebot auf das ausgeschriebene Gebiet abzugeben.

Im Anschluss daran werden die eingegangenen Angebote ausgewertet.

Ausgeschrieben wurden dabei die folgenden Ortsteile:

- Saal a. d. Donau Ost
- Peterfecking
- Mitterfecking
- Oberfecking
- Felsenhäusl
- Reißing
- Unterteuerting
- Buchhofen
- Einmuß
- Kleinberghofen
- Oberschambach

Die dazugehörige Karte finden Sie nachfolgend:



Bundesförderprogramm:

Der Förderantrag wurde am 25.09.2023 über das Bundesportal eingereicht, bisher liegt jedoch noch kein Bewilligungsbescheid vor.

Mit diesem ist laut ersten Aussagen des Projektträgers vermutlich erst Ende des Jahres zu rechnen.

In den Förderantrag wurden alle förderbaren Adressen mit aufgenommen.

Allerdings liegt hier noch das Angebot der Leonet über den eigenwirtschaftlichen Ausbau (mit Vorvermarktung) für den Kernort vor.

**Zur Kenntnis genommen**

**Anwesend 15**

**2. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Solarpark Oberteuering" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 11; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 13.10.2023 beantragt die Firma Greenovative GmbH die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich der Flurnummer 44, Gemarkung Teuering (linke Hälfte der rot gekennzeichneten Fläche) mit einer nutzbaren Fläche für PV von ca. 4,9 ha.



Im Gegensatz zu einem „klassischen“ Angebotsbebauungsplan besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus mehreren Elementen. Wesentliche Bestandteile sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vom Vorhabenträger bzw. auf dessen Kosten erstellt wird, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag.

Die zu beplanende Fläche ist bauplanungsrechtlich gegenwärtig dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) würde künftig ein „Sonstiges Sondergebiet für erneuerbaren Energien“ dargestellt werden.

Mit dem Bauleitverfahren würde dem Ziel zur Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f Baugesetzbuch Rechnung getragen werden.

Die Reservierung des Einspeisepunktes ist laut Vorhabenträger erst nach Vorlage eines Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde möglich.

Dem Gremium stehen Vertreter des Vorhabenträgers für Fragen zur Verfügung.

#### Diskussion:

Auf Nachfrage von GRM Schneider bzgl. der Speicherung erklärt Herr Mühling, Fa. Greenovative GmbH, dass ein Stellplatz für einen Speicher miteingeplant wird; eine Umsetzung erfolge, sobald es sich aus wirtschaftlicher Sicht lohne.

GRM Schneider erkundigt sich, ob bei drohender Netzüberlastung neben dem Solarpark auch die umliegenden privaten Anlagen abgeschaltet werden. Herr Mühling geht aufgrund der unterschiedlichen Netzebenen nicht davon aus, wird hierzu aber weitere Informationen liefern.

Zur Nachfrage von GRM Dietz, ob das Landratsamt die endgültige Genehmigung erteilt, erklärt Bürgermeister Nerb, dass im Zuge der Bauleitplanung die Fachstellen, u.a. auch das Landratsamt, beteiligt werden, die Aufstellung des Bauleitverfahrens jedoch der Gemeinde obliegt. Der Flächennutzungsplan muss durch das Landratsamt genehmigt werden.

Zum Thema Bodenruhe informiert Herr Mühling auf Nachfrage von GRM Eichinger, dass es detaillierte Auflagen seitens der Naturschutzbehörde zum Saatgut und zur Mähhäufigkeit gibt. Der Erste Bürgermeister erklärt, dass es sich um autochthones Saatgut, d.h. Regiosaatgut, handeln muss.

Bürgermeister Nerb regt an, Schlupflöcher für Rehe im Zaun zu lassen. Dies könne ggf. im weiteren Verfahren mitberücksichtigt werden, so Herr Mühling.

Hinsichtlich der Frage von Zweitem Bürgermeister Rieger zur Pachtdauer erläutert Herr Mühling, dass diese bei 25 Jahren liegt mit einer einseitigen Verlängerungsoption von 5 Jahren.

GRM Eichstetter bittet um Auskunft bezüglich der zu erwartenden Gesamtkosten. Herr Mühling informiert, pro Megawatt sei mit Investitionskosten von 750.000 € zu rechnen, d.h. insgesamt ca. 3,8 Mio. €.

GRM Petersen möchte wissen, ob auch andere Betreiber angefragt wurden. Der Erste Bürgermeister schildert, dass - wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan üblich - die Greenovative GmbH an den Grundstückseigentümer herangetreten ist und mit diesem einen Pachtvertrag geschlossen hat.

#### Beschluss:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Solarpark Oberteuering“ auf einer Teilfläche aus der Flurnummer 44, Gemarkung Teuering gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch.
- b) Der Gemeinderat beschließt im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 11 gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durchzuführen.
- c) Nach Vorlage der Einspeisezusage durch das Bayernwerk Netz GmbH ist vor Fortführung des Verfahrens mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Bürgermeister wird zum Abschluss dieses Vertrages ermächtigt.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

**3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Röhrlbrunn 5, FINr. 905, Gemarkung Reißing; erneute Entscheidung über das Einvernehmen zur geänderten Planung**

**Sachverhalt:**

Am 04.07.2023 hat der Gemeinderat für den vorgelegten Vorbescheid das Einvernehmen mit der Auflage verbunden, dass eine landwirtschaftliche Privilegierung bestätigt wird. Aufgrund der Lage im Außenbereich wäre das Vorhaben ansonsten bauplanungsrechtlich nicht zulässig gewesen. Mittlerweile wurden geänderte Planunterlagen eingereicht und die Lage des Gebäudes wurde verändert. Das geplante Wohnhaus wurde nach Süden geschoben, auf Höhe des Anwesens Röhrlbrunn 10. Bei der Wertung des Innen- und Außenbereichs sind die ständig bewohnten Gebäude zugrunde zu legen. Somit liegt das geplante Wohnhaus zwar immer noch etwas außerhalb des Innenbereichs, von Seiten der Verwaltung wäre aber bei großzügiger Wertung der örtlichen Situation an der Stelle eine Bebauung denkbar. Die Bebauung könnte als Ortsabrundung gewertet werden. Die Erteilung des Einvernehmens bedarf einer Einzelfallentscheidung des Gemeinderats, da bei Anlegung eines strengen Maßstabs auch hier noch eine Außenbereichssituation gesehen werden kann. Die Empfehlung der Verwaltung wäre, das Einvernehmen zu erteilen, da durch die Zulassung der Baumaßnahme die Entstehung einer Splittersiedlung nicht begründet wird. Das Wohngebäude ist mit einer Grundfläche von 12 m x 10 m geplant. Die OK FFB liegt bei 9,16 m. Das Wohnhaus soll mit E + I ausgebildet werden. Zusätzlich ist eine Garage geplant mit einer Fläche von 8 m x ca. 7,40 m geplant.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen  
Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

**4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Lagerschuppens, Heuweg 1, FINr. 157/2, Gemarkung Peterfecking**

**Sachverhalt:**

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Bereich einer Splittersiedlung, im Außenbereich. Geplant ist die Errichtung eines Lagerschuppens mit einer Grundfläche von ca. 10,60 m x 6,60 m mit Pultdach. Die Höhe des Gebäudes beträgt ca. 4 m bzw. ca. 3,30 m. Da es sich um kein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch handelt, ist es als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch zu behandeln. Sonstige Vorhaben im Außenbereich können demnach zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Für das Gebäude ist keine Neuerschließung notwendig. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wird nicht gesehen, da es sich hier lediglich um einen Ersatzbau des vorhandenen Nebengebäudes handelt. Die Größe ist nahezu identisch, lediglich die Lage wird etwas verändert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen  
Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

**5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens, Kelheimer Str. 20, FINr. 893, Gemarkung Saal a.d.Donau**

**Sachverhalt:**

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Nach Art der Nutzung ist das Vorhaben zulässig.

Beantragt ist die Errichtung eines Wintergartens als Anbau an das bestehende Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 6,30 m x 4,25 m und einer Höhe von ca. 2,70 m bzw. 2,80 m und einer Dachneigung von 1°. In der näheren Umgebung wurden bereits mehrfach Anbauten in vergleichbarer Form zugelassen. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wie die Einhaltung der Abstandsflächen, obliegen dem Landratsamt Kelheim als Bauaufsichtsbehörde.

#### Diskussion:

GRM Eichinger fragt nach dem Unterschied zwischen Anbau und Wintergarten.

Frau Arnold antwortet, die Bezeichnung wird im Normalfall vom Bauantrag übernommen.

GRM Fuchs bemerkt, dass nicht alle Nachbarunterschriften eingeholt wurden.

Ob das Fehlen der Nachbarunterschrift der Genehmigung entgegensteht, z.B. bei einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, wird vom Landratsamt geprüft, so Frau Arnold.

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

#### **6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 1037/10, Gemarkung Teuering**

#### Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Art der Nutzung ist in dem Dorfgebiet zulässig. Das Flurstück 1037/6, Gemarkung Teuering wurde geteilt und ein neues Flurstück mit der Flurnummer 1037/10, Gemarkung Teuering ist entstanden.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von ca. 14 m x 11 m, ausgebildet mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Firsthöhe ist mit ca. 10,80 m bzw. 11,80 m geplant, die Wandhöhe beträgt ca. 6,40 m. Die Garage ist mit einer Grundfläche von ca. 11 m x 6 m geplant.

Eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften bezüglich der Errichtung der Garage ist beantragt. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Landratsamt Kelheim als Bauaufsichtsbehörde. Der Stellplatznachweis ist geführt. Insgesamt werden 2 Stellplätze in der Garage und ein offener Stellplatz errichtet.

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

#### **7. Aufwandsentschädigung für die Mitglieder der Abstimmungsvorstände anlässlich des Bürgerentscheids Seilbahn am 07.01.2024**

#### Sachverhalt:

Mit Beschluss von TOP 7 der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 10.10.2023 wurde die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens „Seilbahn“ festgestellt, des Weiteren wurde der

Abstimmungstermin für den daraus folgenden Bürgerentscheid mit Beschluss TOP 9 der Sitzung am 10.10.2023 festgelegt.  
Der Bürgerentscheid „Seilbahn“ findet am 07.01.2024 statt.

Für die Durchführung des Bürgerentscheids, sind wie bei einer Wahl, Abstimmungsvorstände und Briefabstimmungsvorstände zu bilden.

Entsprechende Erfrischungsgelder sind von der Gemeinde Saal a.d.Donau selbst zu tragen.

Diskussion:

Auf Nachfrage von Herrn Dietz zu den Gesamtkosten informiert Bürgermeister Nerb, dass diese bei ca. 3.000 – 4.000 € liegen werden.

**Beschluss:**

Das Erfrischungsgeld für den Bürgerentscheid „Seilbahn“ wird für alle ehrenamtlichen Helfer auf eine Höhe von 50,00 € festgesetzt.

Der Hausmeister in der Schule, in der Abstimmungsräume untergebracht sind, sowie das Personal im Rathaus, erhalten ebenfalls eine Entschädigung in Höhe von 50,00 €.

**Einstimmig beschlossen**

**Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

**8. Neufestsetzung der Erschließungsbeitragssatzung (EBS)**

**Sachverhalt:**

Im Gebiet der Gemeinde Saal a.d.Donau gilt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen Stand 24.04.1980.

Diese entspricht nicht mehr der aktuellen Rechtslage, worauf auch schon der BKPV und die Rechtsaufsicht hingewiesen haben. Deshalb muss die Satzung aktualisiert werden, wozu empfohlen wird, das aktuelle Satzungsmuster des Bayerischen Gemeindetags (BayGT, Stand November 2021) zu verwenden.

**Beschluss:**

Die Erschließungsbeitragssatzung wird entsprechend dem Satzungsmuster „Bayerischer Gemeindetag“, Stand: November 2021, beschlossen.

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

Aufgrund des Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit Art. 5a Abs. 2 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und den §§ 132, 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Saal a.d.Donau folgende Satzung:

**§ 1**

**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde 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 (Art. 5a Abs. 2 KAG i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in  

bis zu einer Straßenbreite  
(Fahrbahnen, Radwege,  
Gehwege, kombinierte Geh- und  
Radwege) von

  1. Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebieten 7,0 m
  2. Kleinsiedlungsgebieten bei einseitiger Bebaubarkeit 8,5 m
  3. Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter Nr. 2 fallen,  
Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, dörflichen Wohngebieten, urbanen Gebieten
    - a) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,7 14,0 m  
bei einseitiger Bebaubarkeit 10,5 m
    - b) mit einer Geschossflächenzahl über 0,7 - 1,0 18,0 m  
bei einseitiger Bebaubarkeit 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
  4. Kerngebieten, Gewerbegebieten 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
  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 Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I und Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteile 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 (§ 4) 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 Bestandteile der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. I bis Nr. III sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteile 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 (§ 4) 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. VI 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.

(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 der Erschließungsanlage.

(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 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.

(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 (§ 2 Abs. 1 Nr. VI, § 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 Gemeinde 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 Gemeinde (§ 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 Gemeinde (§ 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 0,3

(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 tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.

(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 Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO, geteilt durch 3,5 in allen anderen Baugebieten. 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. 8 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 Deckenunterkante 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 3,5m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet. Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse 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 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.

## **§ 7**

### **Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke**

Für 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. Dies gilt nicht,

1. wenn 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,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

## **§ 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 (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.

## **§ 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 Gemeinde 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. 2 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

## **§ 12 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.

## **§ 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**

(1) 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 Ablösungsbetrages richtet sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

## **§ 16 Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2024 in Kraft.

(2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 24.04.1980 außer Kraft.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 15 Nein 0 Anwesend 15**

## **9. Mitteilungen und Anfragen**

Am 18.11.2023 findet die Vorabendmesse in der Christkönigskirche statt mit anschließender Gedenkfeier am Kriegerdenkmal. Die Gemeinderäte werden zur Teilnahme aufgefordert.

Am 29.11.2023 findet eine Bürgerversammlung anlässlich des am 07.01.2024 stattfindenden Bürgerentscheids Seilbahn statt.

Die nächste Gemeinderatssitzung ist am 05.12.2023 geplant.

GRM Marxreiter erkundigt sich nach dem Brückenbau in der Brückenstraße. Hier warte man auf einen Termin mit dem Wasserwirtschaftsamt vor Ort, so Bürgermeister Nerb, dieser werde erst im nächsten Jahr stattfinden.

Ebenfalls nächstes Jahr sollen das Kneippbecken und die Straßensanierung Kleingiersdorf umgesetzt werden. Bei letzterem fehlt noch eine Bestätigung der Regierung, dass es sich um eine Gemeindeverbindungsstraße handelt.

Im Gremium wird der Wunsch geäußert, dass Einladungen zu Gemeinderatssitzungen wieder per E-Mail verschickt werden und nicht nur ins Ratsinformationssystem gestellt werden.

**Zur Kenntnis genommen**  
**Anwesend 15**

gez.  
Christian Nerb  
Erster Bürgermeister

gez.  
Tobias Zeitler  
Schriftführung