

# **Satzung der Gemeinde Niedere Börde über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragsatzung)**

Aufgrund § 132 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S. 40, 46 ), sowie §§ 2 ff. des Kommunalabgabengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 (GVBl. LSA S. 405) zuletzt geändert durch Gesetz am 18. November 2005 (GVBl. LSA S. 698, 700), hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedere Börde in seiner Sitzung am 21.07.2008 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Die Gemeinde Niedere Börde erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff BauGB) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Art und Umfang der Erschließungsanlage**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand
  1. für die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
    - a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite;
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
    - b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten
      - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite
      - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
    - c) in Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite;
  2. für öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Fußwege, Radwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 3 m;
  3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
  4. für Parkflächen
    - a) als Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

- b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb des Baugebietes zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung
- 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
  - a) als Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 bis zu einer weiteren Breite von 6 m;
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v.H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen, § 6 Abs. 2 findet Anwendung;
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a) bis c) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richten sich die Bestimmungen der Gebietsart gem. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegendem Charakter der vorhandenen Bebauung.
- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs.1 Nr. 1 bis 3 und 5 a angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (4) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (5) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.

### **§ 3**

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

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die notwendigen Kapitalkosten und die Kosten für
  - a) den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen
  - b) die Freilegung
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers, einschließlich des Unterbaus und der Befestigung der Oberfläche
  - d) die Herstellung von Rinnen und Randsteinen
  - e) die Radwege mit Schutzstreifen
  - f) die Gehwege
  - g) die Beleuchtungseinrichtungen
  - h) die Einrichtungen zur Entwässerung der Erschließungsanlage
  - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern

- j) die Anschluss an andere Erschließungsanlagen
  - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
  - l) die erstmalige Herstellung der Parkflächen
  - m) die erstmalige Herstellung der Grünanlagen
  - n) die erstmalige Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind
- (3) Der beitragsfähige Aufwand umfasst weiterhin den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen gehört ferner im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung der Wert der im Umlegungsverfahren zuteilten Flächen ( § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## **§ 4**

### **Anteile der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## **§ 6**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- 1) Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die bei der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
  - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, bei baulich oder gewerblich nutzbaren Grundstücken,
    - aa) die insgesamt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen die tatsächliche Grundstücksfläche.
    - bb) die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) und im übrigen im Außenbereich liegen, die Gesamtfläche des

Grundstücks, höchstens jedoch die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des 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.

Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt
- |   |      |
|---|------|
| 1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist | 1,00 |
| 2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,25 |
| 3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit  | 1,50 |
| 4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 1,75 |
- (4) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- (5) Ist im Einzelfall eine größere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (6) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (7) Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in bebauten Gebieten, deren Grundstücksfläche auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden soll bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), werden mit 0,5 der Grundstücksfläche angesetzt. Entsprechendes gilt für solche Grundstücke im unbebauten Innenbereich.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die im Bebauungsplan weder die Geschoszahl noch Grundflächen- und Baumassenzahl festgesetzt ist
- bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen
  - bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (10) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Nutzungsfaktoren erhöht um 0,5:
- bei Grundstücken innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§3, 4 und 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO), die überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise

(z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude sowie Praxen für freie Berufe) genutzt werden;

- b) bei Grundstücken innerhalb eines tatsächlich bestehenden oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- (§ 8 BauNVO), Industrie- (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

## **§7**

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind -sofern diese Erschließungsanlagen nicht zu einer Einheit gem. § 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB zusammengefasst sind – zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Bei den genannten Grundstücken wird die ermittelte und bei der Verteilung nach § 6 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder beitragsfähigen Erschließungsanlage nur zur Hälfte in Ansatz gebracht.  
Ist die insgesamt festgestellte Grundstücksfläche größer als 1.100 m<sup>2</sup>, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 1.100 m<sup>2</sup>.
- (3) Die Vergünstigungsregelung nach Abs. 2 gilt nur für Grundstücke, die für Wohnzwecke genutzt und bestimmt werden bzw. worden sind.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahn
4. Radwege
5. Gehwege, zusammen oder einzeln
6. Parkflächen
7. Grünanlagen
8. Beleuchtungseinrichtungen
9. Entwässerungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege , Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1) sind hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und folgende Bestandteile aufweisen:
  - a) einen tragfähigen Unterbau und Decke;

- b) betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen.
- (2) Die Decke im Sinne von Abs. 1 Buchst. a) kann aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen.
- (3) Die übrigen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde sind und
  - a) nicht befahrbare Verkehrsanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 2 entsprechend Abs. 1 und 2 ausgebaut sind;
  - b) Radwege, Gehwege und Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4) entsprechend Abs. 1 und 2 ausgebaut sind;
  - c) Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5) gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.
- (5) Dem Eigentum gemäß Absatz 1 und 3 stehen die im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde eingetragenen Rechte, die Erschließungsanlagen herstellen und unterhalten zu dürfen, gleich.

## **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzungen im Einzelfall geregelt.

## **§ 11 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages erheben.

- 1. wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist und ihre endgültige Herstellung innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist,
- 2. wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird.

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor seiner Entstehung im Ganzen abgelöst werden.
- (2) Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

### § 13 Billigkeitsregelungen

Ansprüche aus dem Beitragsschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Ist deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, können sie ganz oder teilweise erlassen werden.

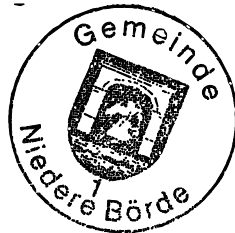
Für die Verwirklichung, die Fälligkeit und das Erlöschen von Ansprüchen aus dem Abgabenschuldverhältnis gelten die §§ 218 bis 223, 224 Abs. 1 und 2, §§ 225, 226, 227 Abs. 1, §§ 228 bis 232 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung.

### § 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Niedere Börde, 22.07.2008

  
Tholotowsky  
Bürgermeisterin



#### Veröffentlichungsvermerk:

Die Satzung der Gemeinde Niedere Börde über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 21.07.2008 wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Niedere Börde, Nr. 3/2008 am 05.08.2008 veröffentlicht.