

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Südharz

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 137) in Verbindung mit § 5 und § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBL-LSA S. 288 ff) hat der Gemeinderat der Gemeinde Südharz in seiner Sitzung vom 24.06.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Südharz, entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches, Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand gemäß § 127 Abs. 2 BauGB für:

1. die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege, Plätze
 - a) bis zu einer Breite von 18 m bei beidseitiger und bis zu einer Breite von 12 m bei einseitiger Bebaubarkeit, wenn bis zu 2 Vollgeschosse zulässig sind,
 - b) bis zu einer Breite von 24 m bei beidseitiger und bis zu einer Breite von 18 m bei einseitiger Bebaubarkeit, wenn mehr als 2 bis einschl. 4 Vollgeschosse zulässig sind,
 - c) bis zu einer Breite von 32 m bei beidseitiger und bis zu einer Breite von 24 m bei einseitiger Bebaubarkeit, bei mehr als 4 Vollgeschossen.

Die Nutzungsarten Kern- und Gewerbe-, Industrie- und Sonderbaugebiet erhöht die beitragsfähige, anrechenbare Breite in die darauffolgende Gruppe der Vollgeschosse.

2. Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Wohnwege, Fußwege) bis zu einer Breite von 5 m.
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18 m.
4. Selbständige Gehwege bis zu einer Breite von 5 m.
5. Radwege bis zu einer Breite von 2,75 m.

6. Parkflächen

- a) soweit sie Bestandteil der Verkehrsanlagen nach den Punkten 1 und 3 sind bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gem. der Punkte 1 und 3 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen) bis zu 15% der erschlossenen Grundstücke.

7. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) soweit sie Bestandteil der Verkehrsanlagen nach den Punkten 1 bis 5 sind, bis zu einer Breite von 5 m
- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen nach den Punkten 1 bis 5 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen) bis zu 20 % der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

8. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Näheres kann durch die Satzung geregelt werden.

Die unter Punkt 1 bis 6 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

Endet die Straße in einem Wendehammer, so vergrößert sich die in Abs. 1 bestimmte Breite um 50 %, mindestens jedoch um 8 m.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten erhoben.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für:
 - a) den Erwerb der Flächen von Erschließungsanlagen
 - b) die Freilegung der Flächen von Erschließungsanlagen
 - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers, Geh- und Radweges, Parkfläche, Grünanlage, Böschung, Schutz- und Stützmauer
 - d) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen

- e) den Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen
 - f) die Übernahme von Anlagen in das Eigentum oder Baulastträgerschaft der Kommune
 - g) die Bereitstellung kommunaler Flächen für Erschließungsanlagen zum Zeitwert der Inanspruchnahme durch Bebauung
- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelnen Erschließungsanlagen oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.
- (4) Die nicht anderweitig gedeckten Aufwendungen der Kommune für leitungsgebundene Medienver- und -entsorgung, insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Wasser, Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Wasser erfolgt nach den Verteilungsmaßstäben dieser Satzung. Das Recht der Erstellung einer gesonderten Satzung für ein oder mehrere Medien und deren Gebühren- und Beitragserhebung bleibt unberührt.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsumfang

- (1) Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Zuwendungen Dritter werden, sofern der Zuwendungsgeber nichts anderes bestimmt, zuerst zur Deckung des öffentlichen Anteiles eingesetzt.
- (3) Durch Erschließungsvertrag kann die Gemeinde die Errichtung beitragsfähiger und nicht beitragsfähiger Erschließungsanlagen zu Lasten eines Dritten (Erschließungsträgers) vereinbaren. Eine Beitragstragung der Gemeinde nach Abs. 1 kann darin abgehandelt werden.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) sowie der nach § 3 Abs. 4 entstandene Aufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) und deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

1. die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsgebiet;
4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder § 7 BauGB-MaßnahmeG besteht und die nicht unter Nr. 6 fallen, die Gesamtfläche des Grundstückes; es sei denn, dass sich das Grundstück (in Bezug auf seine Tiefe gesehen) teils im Innenbereich und teils im Außenbereich befindet, in diesem Fall gilt als Grundstücksfläche höchstens die Fläche zwischen der Verkehrsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft, bei Grundstücken, die nicht an die Verkehrsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Verkehrsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft;
5. die über, die sich nach Nr. 1, Nr. 2 od. Nr. 4 ergebenden, Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Nr. 4 der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden oder gewerblichen Nutzung entspricht;
6. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- u. Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstückes.

(3) Bei den in Abs. 2 Nr. 6 genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche nach Abs. 2 berücksichtigt.

(4) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht

1. mit 0,5 , wenn das Grundstück nur in einer baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- u. Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils tatsächlich so genutzt wird;
2. mit 1,5 , wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§3, §4 und §4a BauNVO), Dorfgebietes (§5 BauNVO) oder Mischgebietes (§6 Bau NVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z.B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
3. mit 2,0 , wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§7 Bau NVO), Gewerbegebietes (§8 Bau NVO), Industriegebietes (§9 Bau NVO) oder Sondergebietes (§11 BauNVO) genutzt wird;

(5) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Abs. 2 bis Abs. 4 ermittelte Fläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht. Dieser beträgt:

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss ,
- b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier od. fünf Vollgeschossen,
- e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit sechs od. mehr Vollgeschossen.

(6) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse;
- b) sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden;
- c) ist nur zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt für die Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,8 m; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden;

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist dies zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(7) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festgesetzt sind, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse :

- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 2,8 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden;
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse;
- c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt;
- d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt;
- e) Kirchengebäude gelten als eingeschossige Gebäude;

(8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 5 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart – Einkaufszentrum oder großflächige Handelsbetriebe;
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- od. Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(9) Abs. 8 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6 Kostenspaltung

(1) Der Erschließungsbeitrag kann ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge selbständig erhoben werden für:

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünanlagen,
8. Mischflächen,
9. Entwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungseinrichtungen,
11. Aufwendungen aus § 3 Abs. 4

Mischflächen i.S. v. Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3-7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 7**Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 Nr.1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, so wird die nach § 5 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht.
- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen nach geltendem Recht nicht erhoben werden konnten und auch künftig nicht erhoben werden.

§ 8**Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsmerkmale**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) sie an eine, dem öffentlichen Verkehr gewidmete, Straße angeschlossen sind
 - b) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen
 - c) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Pflaster, Rasengittersteinen 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, 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 Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Durch Sondersatzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1-3 festgelegt werden.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend geregelt werden.

§ 10

Entstehung der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§133 Abs. 2 BauGB).
- (2) In den Fällen einer Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll, frühestens jedoch mit dem Ausspruch der Kostenspaltung.
- (3) Bei der Abrechnung von bestimmten Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Beitragspflicht mit der Herstellung der Abschnittsmaßnahme, frühestens jedoch mit dem Abschnittsbildungsbeschluss.
- (4) Bei der Bildung von Erschließungseinheiten entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der gesamten Erschließungseinheit, frühestens jedoch mit dem Beschluss über die Bildung einer Erschließungseinheit.

§ 11

Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen.

§ 12**Ablösung des Erschließungsbeitrages**

In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden. Zur Feststellung des Ablösungsbetrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage entstehende Erschließungsaufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 5 und 7 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Durch Zahlung des Ablösungsbeitrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 13**Fälligkeit**

Die nach dieser Satzung erhobenen Beiträge und Vorausleistungen werden 1 Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 14**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Südharz, den...30.06.2015.....

.....
Ralf Rettig
Bürgermeister

