

# Gemeinde Salzatal

## **S a t z u n g** **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen** **in der Gemeinde Salzatal**

Auf der Grundlage des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.B. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013 und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG-LSA) i. d. F. d. B. vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr 12/2014) hat der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal am 15. 07. 2014 (Beschluss Nr. 040/040/2014) folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1** **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB §§ 127 ff. und dieser Satzung erhoben.

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

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für erstmalig hergestellte:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,
  - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig, und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,

4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,
  5. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
  6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke (§ 127 Abs. 2 BauGB).
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.  
Das gleiche gilt erforderlichenfalls für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Absatz 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Absatz 1 gehören insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  3. die Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  4. die Rinnen und Randsteine
  5. die Radwege
  6. die Bürgersteige
  7. die Beleuchtungseinrichtungen
  8. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsgebiete
    - a) die Kosten für Entwässerungseinrichtungen, die ausschließlich der Entwässerung der Erschließungsgebiete dienen
    - b) anteilige Kosten der Entwässerungseinrichtungen, die entstehen bis zu dem Punkt, an dem die Entwässerungseinrichtungen enden und andere Rechtsträger zuständig sind,
  9. die Einbindung energetischer Versorgungssysteme einschließlich der Energiefortleitungen bis zu den Gebieten,
  10. die Heranführung von Kommunikationssystemen,
  11. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  12. die Begrünung und Ausstattung der Grünanlagen,
  13. die Immissionsschutzanlagen nach § 8 dieser Satzung.

- (6) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Verkehrswert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (7) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn im Gemeindegebiet einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgehen.
- (8) Grundlage der Ermittlung des Entwässerungskostenanteils sind die Aufwendungen für die einzelnen im Flächennutzungsplan / Bebauungsplan ausgewiesenen Teilgebiete. Ist eine Trennung der Kosten für die Entwässerungsaufwendungen technisch nicht möglich, ist eine Umlage für die Erschließungseinheit, die einzelne Erschließungsanlage oder bestimmte Abschnitte zulässig.

### **§ 3**

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

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann ebenso den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte, die für die Erschließung eines Teilgebietes eine Einheit bilden, insgesamt ermitteln (Erschließungseinheit).
- (3) Das von einer Erschließungsanlage erschlossene Gewerbe-, Wohn-, Sonder- oder Industriegebiet bildet das Abrechnungsgebiet.  
Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Gewerbe-, Wohn-, Sonder- oder Industriegebiete das Abrechnungsgebiet.

### **§ 4**

#### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Gemeinde trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, soweit nicht von den Möglichkeiten gemäß § 124 BauGB (Erschließungsvertrag) Gebrauch gemacht wird.

**§ 5**  
**Verteilung des umlagefähigen**  
**Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatz 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatz 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt
  - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
  - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder b), so fällt die Linie mit der Grenze der tatsächlichen Nutzung zusammen.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Absatz 2 oder 3) vervielfacht mit
  - a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
  - b) 1,30 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
  - c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
  - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
  - e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
  - f) 0,50 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen).
- (5) 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 die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

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

- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,8, 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, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt,
  - d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiet;
  - b) bei Grundstücken, 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 Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach der Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (8) Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 6 Kostenspaltung**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
1. den Grunderwerb,
  2. die Freilegung,
  3. die Fahrbahn,
  4. den Radweg,
  5. den Gehweg,
  6. die unselbständigen Parkflächen,
  7. die unselbständigen Grünanlagen,
  8. die Mischflächen,

9. die Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
10. die Beleuchtungseinrichtungen,
11. die Entwässerungsanlagen der Erschließungsanlage

gesondert und unabhängig von der vorstehenden Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Diesen Zeitpunkt ermittelt die Gemeinde. Mischflächen im Sinne von Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in der Ziffern 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

- (2) Teilbeträge können auch erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen in Abschnitten hergestellt werden.

## § 7

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

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen,
- b) sie über betriebsfertige (funktionsfähige) 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, Beton, Platten oder Pflaster 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 oder 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) Die endgültige Herstellung der einzelnen Erschließungsanlage, des bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage oder der zusammengefassten Erschließungsanlagen stellt die Gemeinde durch Beschluss fest. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu geben.

## **§ 8 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

## **§ 9 Beitragsbescheid**

- (1) Die Gemeinde setzt die Höhe des Beitrages, der auf den einzelnen Beitragsschuldner entfällt, durch schriftlichen Bescheid fest.
- (2) Der Beitragsbescheid enthält:
  - a) den Namen des Beitragsschuldners,
  - b) die Bezeichnung des Grundstückes im Gebiet,
  - c) die Höhe des Beitrages,
  - d) die Berechnung des Beitrages,
  - e) die Festsetzung des Zahlungstermins,
  - f) die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht,
  - g) eine Rechtsbehelfsbelehrung.

## **§ 10 Vorausleistungen**

- (1) Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben (gemäß Neufassung des § 133 Absatz 3 BauGB).  
Die Bemessungsgrundlage wird auf der Grundlage der §§ 4 und 5 dieser Satzung ermittelt.
- (2) Für den Vorausleistungsbescheid gilt § 9 sinngemäß. Die Vorausleistungen werden spätestens einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.  
Die Zulässigkeit vertraglicher Vereinbarungen zur Vorauszahlung bleibt davon unberührt.

## **§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

## § 12 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte Beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Art. 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der Fassung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 3 des Vermögensrechtsanpassungsgesetzes vom 4. Juli 1995 (BGBl. I S. 895), belastet, so ist anstelle des Eigentümers der Inhaber dieses Rechts Beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil Beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück und im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht oder von Wohnungs- oder Teileigentum auf diesem.

## § 13 Billigkeitsmaßnahmen

Soweit die Heranziehung des Beitragspflichtigen im Einzelfall zu einer besonderen persönlichen oder sachlichen Härte führt, kann die Gemeinde gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Stundung bzw. einen (Teil-)Erlass gewähren. Maßgebend für Billigkeitsmaßnahmen ist § 135 Absatz 2 bis 5 BauGB. Das bedeutet:

- (1) Die Gemeinde kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Ist die Finanzierung eines Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise der Auszahlung der Finanzierungsmittel angepasst, jedoch nicht über zwei Jahre hinaus erstreckt werden.
- (2) Lässt die Gemeinde nach Absatz 2 eine Verrentung zu, so ist der Erschließungsbeitrag durch den Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In diesem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 v.H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.
- (3) Werden Grundstücke landwirtschaftlich oder als Wald genutzt, ist der Betrag so lange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes genutzt werden muss. Satz 1 gilt auch für die Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübernahme an Familienangehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung.

- (4) Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrages ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

#### § 14

#### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummern 1 bis 6 erschlossen werden (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), wird die nach den §§ 5 bis 8 ermittelte Nutzungsfläche des Grundstückes für die Ermittlung des Beitragsatzes bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen jeweils zur Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen jeweils zu einem Drittel, durch vier und mehr Erschließungsmaßnahmen mit dem entsprechend ermittelten Bruchteil in die Verteilungsfläche einbezogen.

#### § 15

#### **Übergangsregelungen / Sonderregelungen**

Bestehende Verträge und spezifische Vereinbarungen über die Finanzierung von anteilig vorhabenbezogenen Erschließungsleistungen im Territorium der Gemeinde Salzatal bleiben von den Regelungen dieser Satzung unberührt.

#### § 16

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Salzatal, 31.7.2014

Ort, Datum

J. J.  
Sperling-Lippmann  
Bürgermeisterin

Salzatal

Gemeinde

