

Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wettin-Löbejün (Erschließungskostenbeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 6 und 91 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der aktuellen Fassung und § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün in seiner Sitzung am 25.10.2012 (Beschluss-Nr. 210-21/12/SR) folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Wettin-Löbejün erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§127ff.) und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietegebieten
 - a) bei ein- oder zweigeschossig zulässiger beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,00 m Breite,
 - b) bei ein- oder zweigeschossig zulässiger einseitiger Bebaubarkeit bis zu 9,00 m Breite,
 - c) bei mehr als zweigeschossig zulässiger beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 16,00 m Breite,
 - d) bei mehr als zweigeschossig zulässiger einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,00 m Breite.
2. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart:
Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe und Messen
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit oder gewerblicher Nutzung bis zu 18,00 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit oder gewerblicher Nutzung bis zu 13,00 m Breite.
3. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (Wohnwege, Fußwege) mit einer Breite bis zu 5,00 m.
4. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18,00 m.
5. für Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Ziffer 1, 2 und 4 sind, bis zu einer Breite von 6,00 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Ziffer 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), im Umfang bis zu 15 v.H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.
6. für Grünanlagen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne der Ziffer 1-4 sind, bis zu einer Breite von 6,00 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Ziffern 1-4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), im Umfang bis zu 15 v.H. aller in dem Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen.

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs.1 Ziffer 1, 2 und 4 festgesetzten Maße für den Bereich des Wendehammers um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

(3) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

(4) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Ziffer 1 und 2

unterschiedliche Gebiete erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite.

Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart entsprechend Abs. 1, Ziffer 1 und 2 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

(5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 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 des notwendigen Bodenauf- und Bodenabtrags,

- d) die Herstellung von Rinnen sowie Randsteinen,
 - e) die Radfahrwege,
 - f) die Gehwege,
 - g) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
 - i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 - j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.
- (6) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch den Verkehrswert, der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Grundflächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (7) Für Plätze, Wege, Parkflächen und Grünanlagen gelten Abs. 3 und 4 sinngemäß.
- (8) Der Erschließungsaufwand im Rahmen des Abs. 1 umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.
- (9) Unberührt bleiben Vereinbarungen über die Erstellung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.
- (10) Kosten für die Herstellung solcher Einrichtungen, die sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Abwässer dienen, sind dem Erschließungsaufwand nur insoweit zuzurechnen, als sie allein durch die Entwässerung der Erschließungsanlagen bedingt sind.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit) insgesamt ermitteln.
- (3) Dienen Einrichtungen sowohl der Entwässerung von Erschließungsanlagen als auch der Ableitung sonstiger Abwässer, wird der insofern beitragsfähige Aufwand für ihre erstmalige Herstellung nach folgenden Anteilsätzen ermittelt:
- a) bei Herstellung der Entwässerungsanlage nach dem Mischsystem 20% der tatsächlich entstandenen Kosten,
 - b) bei Herstellung der Entwässerungsanlage nach dem Trennsystem 50% der tatsächlich entstandenen Kosten für die Verlegung des Regenwasserkanals

§ 4

Abrechnungsgebiet

Die durch Erschließungsanlagen nach §§ 2 und 9 oder Abschnitte von ihnen erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet unter Berücksichtigung der in § 6 dieser Satzung getroffenen Bestimmungen. Dasselbe gilt, sofern Erschließungsanlagen gemäß § 130 Abs.2 BauGB zu einer Einheit zusammengefasst werden.

§ 5

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 4) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Maß und Art der Nutzung berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt:
- 1. Bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
 - 2. Bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

- a) soweit sie an die Erschließungsanlagen angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 30 m bei Wohnbebauungen und 50 m bei Grundstücken gemäß § 2 Pkt. 2 (gewerbliche Objekte) verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- b) soweit sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie (Hinterlieger).
- Überschreitet die zulässige oder tatsächliche Nutzung die Abstände nach Ziffer 2 Buchstabe a) oder b) so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der zulässigen oder tatsächlichen Bebauung bestimmt wird.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs.2) mit einem wie folgt vervielfacht:
- 100 v.H. bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss;
 - 125 v.H. bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen;
 - 150 v.H. bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen;
 - 50 v.H. bei Grundstücken, die in einer baulich oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Kirchengrundstücke, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder, Dauerkleingärten oder sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf)
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - 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.
 - Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (5) 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 wie folgt:
- 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 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken gilt als Zahl der Vollgeschosse die Zahl der auf den anderen für die gleiche Maßnahme beitragspflichtigen Grundstücke überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z.B. Trafo, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs.3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:
- bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe
 - bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebieten, Mischgebieten, Kleinsiedlungsgebieten oder Dorfgebieten, wenn die Grundstücke nach Maßgabe der Geschossflächen ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäude, Arzt- und Anwaltspraxen). Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

- c) wenn ein Bebauungsplan nicht vorliegt, bei Grundstücken in Gebieten, die auf Grund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Gewerbe-, Industrie- oder Kerngebiete anzusehen sind;
 - d) bei Grundstücken in Gebieten, die auf Grund der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Nutzung als Wohngebiete, Mischgebiete, Kleinsiedlungsgebiete oder Dorfgebiete anzusehen sind, wenn ein Grundstück wie in Buchstabe b) genutzt wird;
 - e) bei Grundstücken in Gebieten, die keiner Gebietsart der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können, wenn diese Grundstücke wie in Buchstabe b) genutzt werden. Dasselbe gilt in solchen Gebieten für unbebaute Grundstücke, die wie in Buchstabe b) genutzt werden können. Für die Bestimmung der zulässigen Nutzungsart ist die im jeweiligen Abrechnungsgebiet überwiegend vorhandene Nutzungsart maßgebend.
- (7) Abs. 6 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 7

Mehrfacherschließung bei Eckgrundstücken

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze) erschlossen werden, sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig.
- (2) Für Grundstücke, die von mehr als einer voll in der Baulast stehenden Erschließungsanlagen i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche (§ 6 Abs. 2) bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit 51 % anzusetzen.
- (3) Die Ermäßigung verringert sich, wenn durch die volle Ermäßigung die anderen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke um mindestens 50% höher belastet werden.
- (4) Die Ermäßigung entfällt
- a) für Grundstücke in ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten generell, für Grundstücke in anderen ausgewiesenen Baugebieten nur dann, wenn diese Grundstücke zum Zeitpunkt der Abrechnung überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden, Arzt- und Anwaltspraxen),
 - b) für Grundstücke im unbeplanten Bereich, die ausschließlich oder überwiegend wie in Buchstabe a) genutzt werden oder genutzt werden können, für die Bestimmung der Nutzungsart ist die im jeweiligen Abrechnungsgebiet überwiegend vorhandene Nutzungsart maßgebend.

§ 8

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
1. den Grunderwerb
 2. die Freilegung
 3. die Fahrbahn
 4. die Radfahrwege
 5. die Gehwege
 6. die unselbständige Parkfläche
 7. die unselbständige Grünfläche
 8. die Beleuchtungsanlagen
 9. die Entwässerungsanlagen
- gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.
Die Anwendung der Kostenspaltung im Einzelfall wird vom Stadtrat beschlossen.
- (2) Absatz 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit gemäß § 130 Abs. 2 Satz 2 BauGB oder in Abschnitten abgerechnet werden.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und
 - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
 - c) die flächenmäßigen Bestandteile dem Bauprogramm entsprechen.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, 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, 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 Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10

Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von beitragsfähigen selbständigen Grünanlagen und von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

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

§ 12

Fälligkeit und Zahlung des Beitrages

- (1) Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.
- (2) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann eine Ablösung durch Vertrag vereinbart werden. Der Betrag einer Ablösung nach § 133 (3) Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13

Billigkeitsmaßnahmen

Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Stadt im Einzelfall auf Antrag zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt (§ 135 Abs.2 BauGB), gestundet, teilweise oder gänzlich erlassen wird.

§ 14

Schlussbestimmung

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig treten die Erschließungskostenbeitragssatzungen der Stadt Wettin, der Gemeinde Gimritz und die Satzungen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Löbejün, den Gemeinden Brachwitz und Nauendorf außer Kraft.

Wettin-Löbejün ,den 26.10.2012

(gez. A. Klecar)
Bürgermeisterin

- Dienstsiegel -

Ausfertigungsvermerk:

Die durch den Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün in seiner Sitzung am 25.10.2012 (Beschluss-Nr. 210-21/12/SR) Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wettin-Löbejün (Erschließungskostenbeitragssatzung) wurde durch die Bürgermeisterin am 26.10.2012 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Wettin-Löbejün, den 02.11.2012

(gez. A. Klecar)
Bürgermeisterin

- Dienstsiegel -

Bekanntmachungsanordnung:

Die durch den Stadtrat der Stadt Wettin-Löbejün in seiner Sitzung am 25.10.2012 (Beschluss-Nr. 210-21/12/SR) beschlossene und durch die Bürgermeisterin am 26.10.2012 handschriftlich unterzeichnete und ausgefertigte Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wettin-Löbejün (Erschließungskostenbeitragssatzung) wird im Amtsblatt der Stadt Wettin-Löbejün, Jahrgang 2, Ausgabe Nr. 12 vom 05.12.2012 öffentlich bekannt gemacht

Wettin-Löbejün, den 02.11.2012

(gez. A. Klecar)
Bürgermeisterin

- Dienstsiegel -