

Satzung

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Ahlsdorf (Erschließungsbeitragssatzung)

vom 16.04.2018

Auf der Grundlage der §§ 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1414), in der derzeit geltenden Fassung, i. V. mit § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2016 (GVBl. LSA S.288) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ahlsdorf in seiner Sitzung vom 16.04.2018 folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

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

§ 2

Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind:

- (1) Die zum Anbau bestimmten oder die für entsprechend den baulichen Vorschriften gewerblich zu nutzenden Flächen erforderlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;
- (2) Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);
- (3) Die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen;
- (4) Öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in den Absätzen 1-3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
- (5) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

§ 3

Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
1. Straße, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 Bau GB) mit einer zulässigen Bebauung von
 - a) bis zu 2 Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
 - b) über 2 Geschossen bis zu 4 Geschossen bis zu einer Breite von 24 m,
 - c) über 4 Geschossen bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind;
 2. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 Bau GB) mit einer zulässigen Bebauung von
 - a) bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m,
 - b) über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 18 m,
 - c) über vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind;
 3. Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 Bau GB) bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig und bis zu 18 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind,
 4. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 Bau GB) bis zu einer Breite von 5 m;
 5. Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2. Nr. 3 Bau GB) bis zu einer Breite von 21 m;
 6. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 gehören, bis zu einer Breite von 5 m und Grünanlagen bei Anlagen nach Nr. 4 bis zu einer Breite von 2 m;
 7. Parkflächen und Grünanlagen soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke;
 8. Der Umfang der Anlagen nach § 2 Ziff. 5 wird durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.
- (2) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Nr. 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht hingegen eventuelle Parkflächen und Grünanlagen.
- (3) Die in Abs. 1 Nr. 4 genannte Breite umfasst nicht eventuelle Grünanlagen.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die Flächen der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.

-
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
 - (6) Ergeben sich aus der Nutzung der Grundstücke im Sinne von Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
 - (7) Endet eine Straße mit einem Wendehammer, so vergrößert sich die in Abs. 1 bestimmten Breiten für den Bereich des Wendehammers um 50 v. H., mindestens aber um 8 m.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
 1. den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
 2. die Freilegung,
 3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
 4. die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
 5. die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
 6. die Mopedwege,
 7. die Gehwege,
 8. die Beleuchtungseinrichtungen,
 9. die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
 10. die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
 11. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 12. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 13. die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
 14. die Herrichtung von Grünanlagen,
 15. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall und Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes- Immissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
 1. den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- (3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i. S. des § 57 s. 4 Bau GB und des § 58 Abs. 1 S. 1 Bau GB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB.

- (4) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstanden Kosten ermittelt.

§ 5

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage 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.

§ 6

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 v. H.

§ 7

Grundstück

- (1) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist grundsätzlich das Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne.
- (2) Ist ein vermessenes und im Grundbuch eingetragenes bürgerlich-rechtliches Grundstück nicht vorhanden, so gilt die von dem Beitragspflichtigen zusammenhängend genutzte Fläche als Grundstück.
Der beitragspflichtige ist in diesem Fall verpflichtet, die Grundstücksgröße nachprüfbar, insbesondere durch amtliche Dokumente, nachzuweisen.

§ 8

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 6) auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.
- (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 Bebauungsplans hinausreichen, die Flächen im Bereich des Bebauungsplans, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
 3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Bau GB liegen, und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;

-
4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 Bau GB besteht und nicht unter Nr. 6 fallen
 - a) bei Grundstücken, die vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, die tatsächliche Grundstücksgröße
 - b) bei Grundstücken, die teilweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich nach § 34 Bau GB) und teilweise außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich nach § 35 Bau GB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes, höchstens jedoch die Fläche die dem baurechtlichem Innenbereich zuzuordnen ist (streng baurechtlichen Abgrenzung im Einzelfall – keine pauschale Tiefenbegrenzung).
 5. die über die sich nach Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 4 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Flächen zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie hierzu, die in einem gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung entspricht.
 6. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder oder Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstückes.
- (3) Bei den in Absatz 2 Nr. 6 genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche nach Abs. 2 berücksichtigt.
Im Übrigen wird bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich oder gewerblich nutzbaren Grundstücken zu der nach Abs. 2 festgestellten Grundstücksfläche je Vollgeschoss 25 v. H. der Grundstücksfläche hinzugezählt.
Vollgeschosse gelten alle Geschosse deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 3 unberücksichtigt.
Kirchengebäude werden als eingeschossige Gebäude behandelt.
Ist im Einzelfall eine Geschößzahl nicht feststellbar, werden bei gewerblichen o Als der industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise genutzten Grundstücken je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschöß gerechnet.
- (4) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht
1. mit 0,5, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt wird.
 2. mit 1,50, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 Bau GB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4a Bau NVO), Dorfgebietes (§ 5 Bau NVO) oder Mischgebietes (§ 6 Bau NVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer gewerblichen Nutzung ähnlicher Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- oder Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;

3. mit 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 Bau GB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 Bau NVO), Gewerbegebietes (§ 8 Bau NVO), Industriegebietes (§ 9 Bau NVO) oder Sondergebietes (§ 11 Bau NVO) liegt.
 4. Die vorstehenden Regelungen zu Nr. 2 und Nr. 3 gelten nicht für die Abrechnung von selbstständigen Grünanlagen.
- (5) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 S. 2 gilt bei Grundstücken,
1. die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
 2. für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. des § 11 Abs. 3 Bau NVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe auf ganze Zahlen aufgerundet,
 3. für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen sondern nur die Baumassezahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,
 4. auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoß je Nutzungsebene,
 5. für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoß,
 6. für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,
 7. für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassezahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 Bau GB) Berechnungswert nach Nr. 1 bis 3;
 8. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nr. 1 bzw. Nr. 4 bis 7 oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. Baumassezahl nach Nr. 2 bzw. Nr. 3 überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebene Berechnungswerte nach Nr. 2 bzw. Nr. 3;
 9. für die kein Bebauungsplan besteht und die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Bau GB) liegen, wenn sie
 - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

§ 9

Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 Bau GB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.

- (2) Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebieten nur für Wohnzwecke genutzt, so wird die nach § 8 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 8 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die nach § 8 Abs. 2 festgestellte Grundstücksfläche größer als 900 m², so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 m².
- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn
1. für das Grundstück nach § 8 Abs. 4 Nr. 2 oder Nr. 3 anzuwenden ist;
 2. Erschließungsbeiträge für die weitere Erschließungsanlage i. S. von § 127 Abs. 2 Bau GB nicht erhoben werden konnten und auch zukünftig nicht erhoben werden.
- (4) Werden Grundstücke durch Wohnwege (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 Bau GB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 Bau GB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 8 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 8 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung jedes Wohnweges bzw. jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht.

§ 10 Kostenspaltung

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag erhoben werden für

1. den Erwerb der Erschließungsanlage,
2. die Freilegung der Erschließungsanlage,
3. die Herstellung der Fahrbahn,
4. die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
5. die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
6. die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
7. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
8. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Herstellung der Parkflächen,
10. die Herstellung der Grünanlagen.

§ 11 Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Straßen, Wege und Plätze; Fußweg und Wohnwege, sowie Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1-3 Bau GB) sind endgültig hergestellt, wenn
1. sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
 2. die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist;
 3. die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.

(2) Dabei sind hergestellt

1. Fahrbahn, Gehweg- und Radwege sowie Mischflächen (Kombination aus Fahrbahn und Gehweg ohne Abgrenzung untereinander), wenn sie einen tragbaren Unterbau und eine Decke aus einer Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen.
2. Die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,
3. die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe und die zur Ableitung erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind,
4. die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Anlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern hergestellt ist.

(3) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz haben, die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist und

1. die Parkfläche in Abs. 2 Nr. 1,3 und 4 aufgeführten Herstellungsmerkmale aufweisen
2. die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Durch Sondersatzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichen von Abs. 1-3 festgelegt werden.

§ 12

Entstehen der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§ 133 Abs. 2 Bau GB).
- (2) In den Fällen einer Kostenspaltung entsteht die Kostenspaltung mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.
- (3) Bei der Abrechnung von bestimmten Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Abschnittsmaßnahme und der Anordnung der Abschnittsbildung.

§ 13

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Abs. 5 werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 14 **Vorausleistungen**

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht entstanden oder noch nicht in vollem Umfang entstanden, kann die Gemeinde Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von 4 Jahren zu erwarten ist.
- (2) Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist.

§ 15 **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.
- (2) Zur Feststellung des Ablösebetrages ist der für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage entstehende Erschließungsaufwand anhand der Kosten für vergleichbare Erschließungsanlagen zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 8 und 9 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- (3) Durch Zahlung des Ablösebetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§16 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Ahlsdorf vom 12.02.2001 außer Kraft.

Ahlsdorf, den 19.04.2018

Karsten Patz
Bürgermeister



