

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Barleben

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) in Verbindung mit § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen–Anhalt in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2004, hat der Gemeinderat der Gemeinde Barleben in seiner Sitzung am 23.02.2006 folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Barleben erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Herstellung von Erschließungsanlagen entsprechend den Regelungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art der Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind solche im Sinne von § 127 Abs. 2 des Baugesetzbuches, als da sind:

1. die zum Anbau bestimmter oder die für entsprechend den baurechtlichen 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 erforderlichen Sammelstraßen;
4. öffentliche Parkflächen für Fahrzeuge aller Art sowie Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestand der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der genannten Erschließungsanlagen sind.

§ 3

Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 18 m, über zwei Geschosse bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 24 m, über vier Geschosse 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 gem. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von bis zu zwei Geschossen bis zu einer Breite von 12 m, über zwei Geschossen bis zu vier Geschossen bis zu einer Breite von 18 m, über vier Geschosse bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind.
 3. Straßen, Wege und Plätze in Kerngebieten, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 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 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m;
 5. Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 21 m;
 6. Parkflächen und Grünflächen, soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen, der durch sie erschlossenen Grundstücke;
 7. Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 5 der Satzung, deren Umfang im Einzelfall durch eine ergänzende Satzung geregelt wird.
- (2) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Moped-, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen eventuelle Parkflächen und Grünanlagen.
- (3) Die in Abs. 1 Nr. 4 genannten Breite umfasst nicht eventuelle Grünanlagen.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind sämtlich Durchschnittsbreiten; sie werden ermittelt, indem die jeweilige Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der jeweiligen Anlagenachse geteilt wird.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung erforderlichen 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 vergrößern 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 Erschließungsaufwands

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
- den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
 - deren Freilegung,
 - die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,
 - die Herstellung der Rinnen und Randsteine,
 - die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
 - die Mopedwege,
 - die Gehwege,
 - die Beleuchtungseinrichtungen,
 - die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
 - die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 - die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
 - die Herrichtung von Grünanlagen,
 - Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen Schall und Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
- den Wert der von der Gemeinde Barleben aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - 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 BauGB und des § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlich entstandenen 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 beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde einen Anteil von 10 v. H.

§ 7

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des von der Gemeinde zu tragenden Anteils auf die durch die einzelne Erschließungsanlage, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung durch eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 1 gilt,
 - a) bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
 - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehen, die gesamte Fläche, höchstens jedoch die Fläche nach c), wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
 - c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die in den Außenbereich hineinragen und nicht unter Buchst. b) fallen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 45 m dazu verlaufenden Parallelen; bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit dieser verbunden sind und in den Außenbereich hineinragen, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 45 m dazu verlaufenden Parallelen;
 - d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchst. a) bis c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Buchst. c) der der Erschließungsanlage

- zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht;
- e) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in anderer Weise (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (3) Bei den in Abs. 2 Buchst. e) genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche nach Abs. 2 berücksichtigt. Im Übrigen wird bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich nutzbaren Grundstücken zu den nach Abs. 2 festgestellten Grundstücksflächen je Vollgeschoss ein Zuschlag von 25 v. H. der Grundstücksfläche hinzugezählt.
- (4) Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, ausgenommen davon ist die Bausubstanz vor Inkrafttreten der Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt in der Fassung vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA S. 723) in der jeweils geltenden Fassung; in diesen Fällen gilt als Vollgeschoss, wenn über 2/3 der Fläche eine lichte Raumhöhe von 2 m erreichen und die Voraussetzungen des § 49 der Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt erfüllt sind. Ist eine Geschosshöhe wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (5) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht
- a) mit 0,5, wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten und Festplätze) nutzbar ist oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt wird,
- b) 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 BauNVO) 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;
- c) mit 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt;
- d) die vorstehenden Regelungen zu b) und c) gelten nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.

- (5) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 S. 2 gilt,
- a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
 - b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan weder der Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet;
 - c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
 - d) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
 - e) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,
 - f) die Zahl der tatsächlichen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse, wenn auf Grund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach den Buchst. a), d) bis f) oder die Gebäudehöhe bzw. die Baumassenzahl nach b) überschritten werden,
 - g) soweit kein Bebauungsplan besteht,
 - aa) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - bb) bei unbebauten Grundstücken, die Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
 - cc) bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude als eingeschossiges Gebäude behandelt,
 - h) soweit in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Gebäudehöhe bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach c).

§ 8

Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen i. S. v. § 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 § 7 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu 2/3 in Ansatz gebracht.
- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage i. S. des § 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.

- (4) Werden Grundstücke von Wohnwegen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die nach § 7 Abs. 3 ermittelte und bei der Verteilung nach § 7 Abs. 1 zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung jedes Wohnweges bzw. jeder Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht.

§ 9

Kostenspaltung

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

- a) den Erwerb der Erschließungsfläche,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- c) die Herstellung der Straßen und Wege ohne Moped-, Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
- d) die Herstellung der Gehwege oder eines von ihnen,
- e) die Herstellung der Mopedwege oder eines von ihnen,
- f) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen oder eines von ihnen,
- g) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
- h) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
- i) die Herstellung der Parkflächen,
- j) die Herstellung der Grünanlagen.

§ 10

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, Fußwege und Wohnwege sowie Sammelstraßen (Anlagen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn
- a) sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angeschlossen sind,
 - b) die Gemeinde Eigentümerin ihrer Flächen ist,
 - c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind.
- (2) Dabei sind hergestellt,
- a) Fahrbahn, Geh- und Radwege sowie Mischflächen (Kombination aus Fahrbahn und Gehweg ohne Abgrenzung untereinander), wenn sie einen tragfähigen Unterbau und eine Decke aus Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder ähnlichen Materials neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
 - b) die Fußwege und Wohnwege, wenn sie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphalt, Teer, Beton oder ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,

- c) die Entwässerungsanlagen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe und die zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen betriebsfertig hergestellt sind,
 - d) 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 sowie die Parkflächen, die in Abs. 2 a), c) und d) aufgeführten Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Abs. 1 bis 3 festgelegt werden.

§ 11

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 wird und der Anordnung der Kostenspaltung.
- (3) Bei der Abrechnung von bestimmten Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Abschnittsmaßnahme und Anordnung der Abschnittsbildung.

§ 12

Immissionsschutzanlagen

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

§ 13

Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag

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

§ 14

Ablösung des Erschließungsbeitrags

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 zu ermitteln und nach Maßgabe der §§ 7 und 8 auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Durch Zahlung des Ablösungsbetrages wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

§ 15

Billigkeitsregeln

- (1) Ansprüche aus dem Abgabeschuldverhältnis 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. Eine Stundung steht unter dem Vorbehalt, nach der Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Einzelfall zu sozialverträglichen Belastungen zu gelangen.
- (2) Ist die Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig, kann die Beitragsschuld ganz oder zum Teil erlassen werden. Für den Erlass gilt Abs. 1 S. 2 entsprechend.
- (3) Für die Verwirklichung, die Fälligkeit und das Erlöschen von Ansprüchen aus dem Abgabeschuldverhältnis gelten die §§ 218 bis 223, 224 Abs. 1 und 2, §§ 225, 226, 227 Abs. 1 und §§ 228 bis 232 der Abgabenordnung in der jeweils geltenden Fassung entsprechend.

§ 16

Inkrafttreten

Die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Barleben tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Erschließungsbeitragssatzung der Ortschaft Barleben vom 09.01.2002 und der Ortschaft Meitzendorf vom 17.10.2001 außer Kraft.