

Satzung der Stadt Bad Blankenburg über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit den §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 21 und 22 Abs. 3 Satz 1 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, zuletzt geändert: zweiter Abschnitt des Dritten Teils (§§ 124, 125) aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2011 (GVBl. S. 531, 532), hat der Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg in seiner Sitzung am 28.11.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Bad Blankenburg erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 125, 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in
 - a) Wochenendhausgebieten, Kleingartengebieten und Campingplatzgebieten
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 7,0 m
 - b) Kleinsiedlungsgebieten mit einer Geschossflächenzahl bis 0,3
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 10,0 m,
 - bei nur einseitiger Anbaubarkeit bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 8,5 m
 - c) Kleinsiedlungsgebieten, soweit sie nicht unter b) fallen, Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Ferienhausgebieten
 - ca) mit einer Geschossflächenzahl bis 0,8
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 14,0 m,
 - bei nur einseitiger Anbaubarkeit bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 10,5 m
 - cb) mit einer Geschossflächenzahl über 0,8 bis 1,0
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 18,0 m,
 - bei nur einseitiger Anbaubarkeit bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 12,5 m
 - cc) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 20,0 m
 - cd) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 23,0 m
 - d) Kerngebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten i. S. d. § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - da) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,0
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 20,0 m
 - db) mit einer Geschossflächenzahl über 1,0 bis 1,6
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 23,0 m
 - dc) mit einer Geschossflächenzahl über 1,6 bis 2,0
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 25,0 m
 - dd) mit einer Geschossflächenzahl über 2,0
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 27,0 m

- e) Industriegebieten
 - ea) mit einer Baumassenzahl bis 3,0
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 23,0 m
 - eb) mit einer Baumassenzahl über 3,0 bis 6,0
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 25,0 m
 - ec) mit einer Baumassenzahl über 6,0
 - bis zu einer maximalen Straßenbreite* von 27,0 m

* (Fahrbahn einschließlich der Gehwege, Radwege, Standspuren, Schutz- und Randstreifen)

2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer maximalen Breite von 5,0 m
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer maximalen Breite von 27 m
 4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der in den Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m,
 - b) die nicht Bestandteil der in den Nrn. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 % der Fläche aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden erschlossenen Grundstücke,
 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der in den Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m,
 - b) die nicht Bestandteil der in den Nrn. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Fläche aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden erschlossenen Grundstücke.
 6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 127 Absatz 2 Nr. 5 BauGB).
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 3 angegebenen Höchstmaße für den Bereich der Wendeanlage um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
 - (3) Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art der Nutzung und ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche maximale Breiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
 - (4) Die Art des Baugebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebietes nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung.
 - (5) Der Erschließungsaufwand umfasst insbesondere die Kosten für
 - a) den Grunderwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 - b) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - c) die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
 - d) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,
 - e) die Herstellung von Rinnen und Randsteinen,
 - f) die Radwege,

- g) die Gehwege,
- h) die Beleuchtung,
- i) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- l) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- m) die Parkflächen
- n) das Straßenbegleitgrün
- o) die Vorfinanzierung der Erschließungsanlagen (Vorfinanzierungskosten sind insbesondere Zinsen und Kreditbeschaffungskosten).

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für in der Baulast der Stadt stehende Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für jede einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage berechnen (Abschnittsbildung) oder den Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln. Über die Bildung eines Abschnittes oder einer Erschließungseinheit entscheidet der Stadtrat im Einzelfall durch Beschluss.
- (3) Die Aufwendungen für Fußwege und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), für Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), für Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b), für Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b) und für Immissionsschutzanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6, § 10) werden den zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, zu denen sie von der Erschließung her gehören, zugerechnet.
Das Verfahren nach Satz 1 findet keine Anwendung, wenn das Abrechnungsgebiet (§ 5) der Fuß- und Wohnwege, der Sammelstraßen, der Parkflächen, der Grünanlagen und der Immissionsschutzanlagen von dem Abrechnungsgebiet der Straßen, Wege und Plätze abweicht. In diesem Fall werden Fuß- und Wohnwege, Sammelstraßen, Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen selbstständig als Erschließungsanlagen abgerechnet.

§ 4

Anteil der Gemeinde am Erschließungsaufwand

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

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt bzw. von den Erschließungsanlagen der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 ermittelte und anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) in dem Verhältnis verteilt, in dem die Flächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist,
 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält oder eine andere als die bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,
 - a) bei Grundstücken, die an eine Erschließungsanlage angrenzen, die tatsächliche Grundstücksfläche ab der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 30 m (Tiefenbegrenzung),
 - b) bei Grundstücken, die - ohne an die Erschließungsanlage anzugrenzen - mit der Erschließungsanlage durch einen Weg oder in anderer rechtlich gesicherter Form verbunden sind, die tatsächliche Grundstücksfläche ab der der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von höchstens 30 m.
Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Ermittlung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (3) Ist in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, wird der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes in dem Verhältnis verteilt, in dem die Flächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen, indem die Grundstücksflächen jeweils mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht werden, der im Einzelnen beträgt:
 1. bei Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss und bei gewerblich oder sonstig nutzbaren Grundstücken, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist: 1,0
 2. bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit erhöht sich der Nutzungsfaktor für jedes weitere Vollgeschoss um 0,3.
- (4) Die Zahl der Geschosse eines Grundstücks wird nach Maßgabe der Bestimmungen des § 7 ermittelt.

§ 7

Ermittlung der Zahl der Geschosse

- (1) Als Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl, geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.
- (2) Ist im Einzelfall eine größere als die nach Abs. 1 zulässige Geschoszahl genehmigt oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen.
- (3) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke. Ist mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder genehmigt, so erhöht sich der Nutzungsfaktor für jedes weitere Vollgeschoss um 0,3. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken.

- (4) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist
 1. bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (5) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet. Ein verbleibender Rest bis zu 1,50 m Höhe wird nicht angerechnet, ein Rest von mehr als 1,50 m wird als weiteres Geschoss angerechnet.
- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsart sind die für Grundstücke in den durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie nach der Art der Nutzung vergleichbaren Sondergebieten (z. B. Messegebiete, Ausstellungsgebiete, Gebiete für Einkaufszentren bzw. großflächige Handelsbetriebe) nach § 6 Abs. 3 ermittelten Nutzungsfaktoren um 25 v. H. zu erhöhen. Satz 1 gilt entsprechend für die überwiegend industriell, gewerblich oder in ähnlicher Weise (z. B. mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulbauten) genutzten Grundstücke in sonstigen Baugebieten. Satz 1 gilt nicht bei der Abrechnung selbstständiger Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b).
- (7) Für Grundstücke, die durch mehr als eine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden (z. B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), ist bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage die nach § 6 ermittelte Grundstücksfläche bei einer Erschließung durch zwei Erschließungsanlagen um die Hälfte, durch drei Erschließungsanlagen um ein Drittel, durch vier und mehr Erschließungsanlagen um den entsprechend ermittelten Bruchteil gekürzt anzusetzen.
Satz 1 gilt nicht,
 1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
 2. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten (§ 7 Abs. 6).
- (8) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m haben.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege zusammen oder einzeln,
6. Sammelstraßen,
7. Parkflächen,
8. Grünanlagen,
9. Entwässerungseinrichtungen und
10. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Stadtrat im Einzelfall.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
 1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 2. betriebsfertige Straßenentwässerungseinrichtungen,
 3. betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen und
 4. Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.
- (2) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben sowie einen Plattenbelag, eine Pflasterung, eine Asphalt-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in den Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehört der Abschluss aller Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die Stadt das Eigentum oder eine Dienstbarkeit an den für die Erschließungsanlagen erforderlichen Grundstücken erlangt.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden im Einzelfall durch ergänzende Satzungen geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben (§ 133 Abs. 3 BauGB).

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden (§ 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Höhe des Ablösungsbetrages bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13

Anwendung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes

Soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Übrigen die §§ 2 bis 4 und 15 bis 21 des Thüringer Kommunalabgabengesetzes (§ 1 Abs. 3 ThürKAG).

§ 14
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten die „Satzung der Stadt Bad Blankenburg über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen“ vom 10.01.1994 und die „1. Änderungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bad Blankenburg“ vom 22.11.2001 außer Kraft.

Bad Blankenburg, den 31.01.2013
Stadt Bad Blankenburg

Persike
Bürgermeister

(Siegel)