

Satzung der Einheitsgemeinde Stadt Gommern über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS)

Der Stadtrat der Stadt Gommern hat aufgrund von §§ 8, 45 Abs. 2 Nr. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in Verbindung mit § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) am folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Einheitsgemeinde Stadt Gommern erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge nach Maßgabe der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (*§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB*) *in Kleinsiedlungs-, Wohn-, Dorf- und Mischgebieten, urbanen Gebieten*
 - a) an denen eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist:
mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und
mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) an denen eine Bebauung mit 3 oder 4 Vollgeschossen zulässig ist:
mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und
mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) an denen eine Bebauung mit mehr als 4 Vollgeschossen zulässig ist:
mit einer Breite bis zu 32 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und
mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - d) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten (*Anlagen nach § 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 gewerblichen Nutzung bestimmt sind;
2. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (*§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB z.B. Fußwege, Wohnwege*) bis zu einer Breite von 5 m,
3. die *nicht zum Anbau bestimmten*, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (*§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB*) bis zu einer Breite von 21 m,
4. Parkflächen und Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen (*§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB*),
 - a) soweit sie Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbständige Parkflächen und Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 5 m und Grünanlagen bei Anlagen nach Nr. 2 bis zu einer Breite von 2 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nummer 1 bis Nummer 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen und Grünanlagen), jeweils bis zu 20 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 6) liegenden Grundstücksflächen,

5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) bis zu dem in einer ergänzenden Satzung gemäß § 12 zu regelnden Umfang.

(2) Die im Absatz 1 Nr. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

(3) Die in Absatz 1 Nr. 1 festgelegten Höchstbreiten gelten nicht für Wendeanlagen.

Endet eine Verkehrsanlage als Sackgasse mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die im Absatz 1 angegebenen Breiten um 50 vom Hundert, mindestens aber um **10 m**.

Entsprechendes gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Anlagen.

(4) Ergeben sich nach Absatz 1 Nummer 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.

(5) Die in Absatz 1 Nummer 1 und 3 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht aber unselbständige Parkflächen und Grünanlagen; die in Absatz 1 Nummer 2 genannte Breite umfasst nicht unselbständige Grünanlagen. Die Breiten sind Durchschnittsbreiten und 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.

§ 3

Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören *insbesondere* die Kosten für

a) den Erwerb der Grundflächen (einschließlich aufstehender Bauten und Erwerbsnebenkosten der Flächen) für Erschließungsanlagen,

b) die Freilegung der Grundflächen für Erschließungsanlagen,

c) die erstmalige Herstellung des Straßen- und Wegekörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,

d) die Herstellung der

aa) Rinnen und Randsteine,

bb) Gehwege,

cc) Radwege,

dd) kombinierten Geh- und Radwege,

ee) Mischflächen (§ 10 Satz 2),

ff) Seiten-, Trenn-, Rand- und Sicherheitsstreifen,

gg) Beleuchtungseinrichtungen,

hh) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,

ii) Böschungen, Schutz- und Stützmauern,

e) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,

f) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,

- g) die Herstellung der Parkflächen,
- h) die Herstellung der Grünanlagen,
- i) die Herstellung der Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- j) die Fremdfinanzierung,
- k) die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft,
- l) die Beauftragung Dritter mit der Planung und Bauleitung.

(2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch

- a) den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung, im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB und des § 58 Absatz 1 Satz 1 BauGB auch den Wert nach § 68 Absatz 1 Nummer 4 BauGB,
- b) die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Land- und Kreisstraße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen,
- c) *den Wert der Sachleistungen der Stadt sowie der vom Personal der Stadt erbrachten Werk- und Dienstleistungen für die Freilegung und technische Herstellung der Erschließungsanlage.*

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1)** Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (§ 2 und 3) wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2)** Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend davon den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage (*Abschnittsbildung*) oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit (*Erschließungseinheit*) bilden, ermitteln.

§ 5

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde **10 vom Hundert**.

§ 6

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet (berücksichtigungspflichtige Grundstücke). Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder werden die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsmaßnahmen gemeinsam abgerechnet, so bilden die von diesem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

In Fällen der Eigentümeridentität von Anlieger- und Hinterliegergrundstück zählen gefangene Hinterliegergrundstücke in der Regel zu den erschlossenen Grundstücken, nicht gefangene Hinterliegergrundstücke dagegen in der Regel nicht; gefangen ist ein Hinterliegergrundstück, wenn es ausschließlich über das Anliegergrundstück eine Verbindung zum gemeindlichen Verkehrsnetz hat.

§ 7

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde gemäß § 5 auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) verteilt.
Die Verteilung des Aufwands auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich die gesamte Fläche des Buchgrundstücks.
Abweichend davon gilt als Grundstücksfläche
1. bei Grundstücken, die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder der Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB,
 2. bei Grundstücken, für die weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) und mit der Restfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m dazu verläuft,
 3. bei Grundstücken, die über die sich nach Nummer 1 und Nummer 2 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.
- (3) Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nummer 2 und 3 BauGB nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. als Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) so genutzt werden, gilt als Grundstücksfläche die gesamte Fläche des Buchgrundstücks.
- (4) *Im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt.*

§ 8

Nutzungsfaktoren

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.
Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche herausragt und die über mindestens zwei Drittel eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben; davon unberücksichtigt bleiben Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen.
- Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je **vollendete** 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je **vollendete** 2,30 m Höhe des Bauwerks (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet. Kirchengebäude und Turnhallen werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

(3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt jeweils bezogen auf die in § 7 Absatz 2 bestimmten Flächen

1. bei Grundstücken, die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummern 2 und 3 BauGB liegen,
 - a) die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
 - b) für die statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, *wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen auf 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;*
 - c) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, *wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;*
 - d) auf denen nur Garagen, Stellplätze, Parkhäuser oder Tiefgaragenanlagen errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene;
 - e) für die gewerbliche Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss;
 - f) für die industrielle Nutzung ohne Bebauung oder mit einer untergeordneten baulichen Nutzungsmöglichkeit festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen;
 - g) für die weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen oder die Baumassenzahl bestimmt ist, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchst. a bis c;
2. bei Grundstücken, auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach Nummer 1 Buchst. a bzw. Buchst. d bis g oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl nach Nummer 1 Buchst. b bzw. Buchst. c überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach Nummer 1 Buchst. b bzw. Buchst. c;
3. bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB keine Festsetzungen der in Nummer 1 bezeichneten Art enthält, die aber ganz oder teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Abs. 1 BauGB) 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.

(4) Der sich aus Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ergebende Nutzungsfaktor wird vervielfacht mit

1. 1,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiets (§ 3, § 4 und § 4a BauNVO), Dorfgebiets (§ 5 BauNVO), Mischgebiets (§ 6 BauNVO), *urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 10 BauNVO* oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebiets überwiegend gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird.
Ob ein Grundstück in dieser Weise genutzt wird, bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die tatsächlich gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise genutzten Geschossflächen zu den übrigen Geschossflächen stehen, die im Fall von Absatz 3 Nummer 1 und 2 zulässig, im Fall von Absatz 3 Nummer 3 Buchst. a tatsächlich vorhanden sind; hat die gewerbliche Nutzung des Gebäudes nur untergeordnete Bedeutung und

bezieht sie sich überwiegend auf die Grundstücksfläche (z. B. Fuhrunternehmen, Betriebe mit großen Lagerflächen u.a.), ist anstelle der Geschossflächen von den Grundstücksflächen auszugehen;

2. 2,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiets (§ 7 BauNVO), Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO), Industriegebiets (§ 9 BauNVO) oder Sondergebiets im Sinne von § 11 BauNVO liegt.

Bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands für selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) findet eine Erhöhung nach Satz 1 nicht statt.

Im Fall von Satz 1 Nummer 2 ist der Nutzungsfaktor stattdessen um 50 vom Hundert zu ermäßigen.

- (5) Bei berücksichtigungspflichtigen Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs so genutzt werden (§ 7 Abs. 3), beträgt der Nutzungsfaktor 0,5.

§ 9

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere, *nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung nach § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasste* beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder dieser Anlagen 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 zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) zu Lasten der übrigen *Beitragspflichtigen* bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.
- (3) Die vorstehende Ermäßigungsregelung gilt nicht, wenn für das Grundstück § 8 Absatz 4 Satz 1 anzuwenden ist.
Die Ermäßigung nach Abs. (2) gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen auch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und Bundesbaugesetzbuches nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind und auch künftig nicht erhoben werden.
- (4) Werden Grundstücke durch öffentliche, *aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete* durch Wohnwege (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche (§ 7 Abs. 1 Satz 2) bei der Abrechnung jeder dieser Erschließungsanlage nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

§ 10

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahnen,
4. die Radwege, *zusammen oder einzeln*
5. die Gehwege, *zusammen oder einzeln*
6. die kombinierten Geh- und Radwege, *zusammen oder einzeln*
7. die *unselbständigen* Parkflächen,
8. die *unselbständigen Grünanlagen*,
9. die *Mischflächen*,

10. die Entwässerungseinrichtungen,
11. die Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Nummer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nummern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 11

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

(1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Fußwege, Wohnwege), die Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und die Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
- b) sie über Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile dieser Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege sowie kombinierte Rad- und Gehwege 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 Buchst. a hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchst. c gestaltet sind.

Fahrbahnen und Parkflächen sind gegenüber Gehwegen, Radwegen sowie kombinierten Geh- und Radwegen durch Randsteine, Pflasterzeilen oder ähnliche bautechnische Einrichtungen abzugrenzen.

(3) Endgültig hergestellt sind

- a) Entwässerungseinrichtungen, wenn die Straßenrinnen, die Straßeneinläufe oder die sonst zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers erforderlichen Einrichtungen (als Einzel- oder Gemeinschaftseinrichtungen)
- b) Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine der Größe der Erschließungsanlage und den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern

betriebsfertig angelegt sind.

(4) Selbständige Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 12

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) werden Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung und die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 13

Entstehen der sachlichen Beitragspflicht

- (1) Die sachlichen Beitragspflichten entstehen mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, im Falle der Abschnittsbildung mit der endgültigen Herstellung des Abschnitts und des Abschnittsbildungsbeschlusses, im Falle der Erschließungseinheit mit der endgültigen Herstellung aller die Einheit bildenden Erschließungsanlagen und des rechtzeitigen Zusammenfassungsbeschlusses.
- (2) In den Fällen der Kostenspaltung entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll und der Anordnung der Kostenspaltung.
- (3) *Im Fall des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entstehen die sachlichen Beitragspflichten mit der Übernahme durch die Gemeinde.*

§ 14

Vorausleistungen

- (1) Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags erheben, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen wurde 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. *Übersteigt die Vorausleistung die endgültige Beitragsschuld, steht der Anspruch auf Rückgewähr des übersteigenden Betrags dem Beitragsschuldner zu.*

§ 15

Beitragspflichtiger

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts an Stelle des Eigentümers 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, im Fall von Absatz 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall des Absatz 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht und im Fall von Absatz 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 16
Beitragsbescheid und Fälligkeit

- (1)** Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.
- (2)** Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.
- (3)** *Der Beitrag kann nach Maßgabe des § 135 Abs. 2 bis 6 BauGB in Raten gezahlt, verrentet, gestundet oder erlassen werden.*

§ 17
Ablösung des Erschließungsbeitrags

- (1)** In Fällen, in denen die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand Anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, anhand der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.
- (2)** *Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.* Durch die Zahlung des Ablösebetrags wird die Beitragspflicht abgegolten.
- (3)** *Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrags ausmacht. In einem solchen Fall ist durch schriftlichen Bescheid der Erschließungsbeitrag unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.*

§ 18
Inkrafttreten

- (1)** Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2)** Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 04. Juli 2007, die 1. Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vom 04. Mai 2010 und die 2. Änderung der Erschließungsbeitragssatzung vom 10. Dezember 2014 außer Kraft.

Gommern, den

H ü n e r b e i n
Bürgermeister

