

**Satzung der Gemeinde Georgenthal über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige  
Herstellung von Erschließungsanlagen  
– Erschließungsbeitragssatzung –**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Georgenthal in seiner Sitzung am 06.07.2021 die „Satzung der Gemeinde Georgenthal über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen“ – Erschließungsbeitragssatzung – beschlossen.

**§ 1  
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Gemeinde Georgenthal erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 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

a) in Dorfgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite;

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;

b) in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;

c) in Wochenendhausgebieten bis zu 6 m Breite;

2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5,0 m

3. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit einer Breite bis zu 27,0 m

4. für Parkflächen,

a) die Bestandteile der Verkehrsanlagen i.S.d. Nrn. 1 und 3 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 5,0 m

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 und 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. der Fläche des Abrechnungsgebietes; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung.

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i.S.d.Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer zusätzlichen Breite von 4,0 m
  - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke; § 5 Abs. 1 und 2 findet Anwendung
6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepfad oder einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8,0 m.  
Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (3) Erschließt eine Verkehrsanlage Grundstücke in Baugebieten unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 angegebenen Breiten.
- (4) Die Art des Baugebiets ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
Soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder die Art des Baugebiets nicht festlegt, richtet sich die Gebietsart nach der auf den Grundstücken in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Nutzung oder vorhandener Bebauung.
- (5) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.
- (6) Der Erschließungsaufwand umfaßt insbesondere die Kosten für
1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung
  2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen
  3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung
  4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- Der Erschließungsaufwand umfaßt auch die Kosten für in der Baulast der Gemeinde stehenden 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**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten für jede einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 entweder 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 Abschnitts oder einer Erschließungseinheit entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall durch Beschluß.

## **§ 4**

### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

## **§ 5**

### **Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

(1) 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.

(2) Als Grundstücksfläche gilt

1. im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrundegelegt ist;
2. soweit ein Bebauungsplan nicht besteht oder der Bebauungsplan eine andere als die bauliche oder gewerbliche Nutzung vorsieht,
  - a) bei Grundstücken, die an eine Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von höchstens 35 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 Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Seite bis zu einer Tiefe von höchstens 35 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.

## **§ 6**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Nutzungsfächern verteilt. Die Nutzungsfäche eines Grundstückes ergibt sich durch Vervielfachen seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2) mit einem Nutzungsfaktor.

(2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 und 8) und Art (§ 9) berücksichtigt.  
Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 10.

(3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit 1 Vollgeschoss,
- b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit 2 Vollgeschossen,
- c) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit 3 Vollgeschossen,
- d) für jedes weitere Vollgeschoss ein Zuschlag von 0,3.

## **§ 7**

### **Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

- (1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i. S. d. BauNVO auch Untergeschosse in Garagen- und Parkierungsbauwerken.
- (2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,2 angewandt.
- (3) Für beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 und 2 nicht erfasst sind (z. B. Lagerplätze), gilt ein Nutzungsfaktor von 0,5, wenn auf ihnen keine Gebäude errichtet werden dürfen.

## **§ 8**

### **Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i.S. des § 7 bestehen**

- (1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine des § 7 entsprechenden Festsetzungen enthält, ist bei bebauten und unbebauten aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend. Ist im Einzelfall eine größere Geschosshöhe vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. d. BauNVO.
- (2) Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoss i. S. d. BauNVO gelten als eingeschossig bebaubar.

## **§ 9**

### **Artzuschlag**

- (1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung sind die in § 6 Abs. 3 dieser Satzung festgesetzten Faktoren 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) um 0,3 erhöhen. Dies 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.
- (2) Absatz 1 gilt nicht bei der Abrechnung selbständiger Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b).

## **§ 10**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Für Grundstücke, die durch jeweils mehrere gleichartige, voll in der Baulast der Gemeinde stehende Erschließungsanlagen erschlossen sind, (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen), werden bei der Berechnung des Beitrages nach den vorstehenden Absätzen die sich ergebenden Beträge jeweils um ein Drittel gekürzt.

- (2) Die Regelung des Abs. 1 gilt nicht in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie für überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

## **§ 11 Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege,
6. die unselbständigen Parkflächen,
7. die unselbständigen Grünanlagen,
8. die Beleuchtungseinrichtungen,
9. die Entwässerungsanlagen

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 Gemeinderat im Einzelfall.

## **§ 12 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie
- a) eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
  - b) entwässert werden,
  - c) beleuchtet werden und
  - d) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauplan Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche oder Grünanlage vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und ggf. gegeneinander haben und

- Gehwege, Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind,
- Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

- (2) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind und ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen.

## **§ 13 Vorausleistungen**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder noch nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

**§ 14**  
**Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

**§ 15**  
**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).

**§ 16**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Georgenthal, den 17.08.2021

Hofmann  
Bürgermeister

- Siegel -