

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Auf Grund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), und §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in der Sitzung am 8. September 2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Schwedt/Oder erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Baugesetzbuch 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 und besonderen 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, soweit unter d) und e) nicht abweichend geregelt,
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite,
 - c) in Industriegebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14,5 m Breite,
 - d) in Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 7 m Breite;
 - e) in Dauerkleingarten- und 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) bis zu einer Breite von 5 m,
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m,
 4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen (§ 6 Abs. 2),
 5. für Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen i. S. von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m;
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen (§ 6 Abs. 2).
- (2) Werden durch eine Erschließungsanlage nach Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Gebiete gem. den Buchstaben a) bis e) erschlossen, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite. Bei unbeplanten Gebieten richtet sich die Bestimmung der Gebietsart gem. Abs. 1 Nr. 1 nach dem überwiegenden Charakter der vorhandenen Bebauung.

- (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5 Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt
- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die durch die Anlage erschlossene Fläche,
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder dieser die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche 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 Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (3) Die Grundstücksfläche wird nach dem Maß der Nutzung mit Nutzungsfaktoren vervielfacht. Der Nutzungsfaktor beträgt bei einer eingeschossigen Bebaubarkeit/Bebauung oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, 1,00. Dieser Faktor erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (4) Als Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte, höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschossezahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden.
 - Ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Gesamthöhe der baulichen Anlage definiert, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Gesamthöhe geteilt durch 4,0, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden.
- (5) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (6) Grundstücke, auf denen Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (7) Grundstücke, die wegen ihrer besonderen Nutzungsart nur in geringem Umfang baulich genutzt werden können (z. B. Friedhöfe, Dauerkleingärten), werden mit 50 v. H. der Grundstücksflächen angesetzt.
- (8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschossezahl noch Grundflächen-, Baumassenzahl und Höhe der baulichen Anlage festsetzt, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes (§ 5) überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
- (9) Ist eine Geschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Geschosse die Höhe geteilt durch 4,0. Bruchzahlen werden auf ganze Zahlen abgerundet.
- (10) Die Grundstücksfläche wird nach der Art der Nutzung mit folgenden Nutzungsfaktoren vervielfacht.
- a) Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die in anders beplanten oder unbeplanten Gebieten liegen, aber überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden, sind die sich nach Abs. 3 ergebenden Nutzungsfaktoren um 50 v. H. zu erhöhen.

- b) Das gleiche gilt bei unbebauten aber bebaubaren bzw. nutzbaren Grundstücken in unbeplanten Gebieten, wenn die in der Nachbarschaft vorhandene Nutzung eine überwiegend gewerbliche oder industrielle ist.
- c) Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäude werden den gewerblichen Gebäuden gleichgesetzt.
- d) Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.

§ 7 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für die Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht
 - a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,
 - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen,
 - c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag anderer Beitragspflichtiger im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht, in diesem Falle ist die Ermäßigung entsprechend zu reduzieren.
 - d) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,
 - e) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 8 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb
2. die Freilegung
3. die Fahrbahn
4. die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen und Fußgängerzonen
5. die Radwege
6. die Gehwege
7. die Parkflächen
8. die Grünanlagen
9. die Beleuchtungsanlagen
10. die Entwässerungsanlagen
11. die Immissionsschutzanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind.

§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen Straßen, verkehrsberuhigten Bereiche, Fußgängerzonen, Wege, Plätze und Parkflächen für Kraftfahrzeuge sowie Geh-/Radwege sind endgültig hergestellt, wenn
 1. die Flächen im Eigentum der Stadt sind,
 2. sie eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen,
 3. sie auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise befestigt sind,
 4. sie betriebsfertige Entwässerungseinrichtungen aufweisen,
 5. sie mit betriebsfähigen Beleuchtungseinrichtungen versehen sind.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt sind, sie gärtnerisch gestaltet und mit den vorgesehenen Einrichtungen ausgestattet sind.

§ 10 Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11 Vorausleistungen

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Erschließungsbeiträge können abgelöst werden.

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25. November 1999 außer Kraft.

Schwedt/Oder, 15. September 2011

Polzehl

Bürgermeister

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder vom 8. September 2011, Vorlage-Nr. 240/11, Beschluss-Nr. 200/14/11
Veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder vom 28. September 2011