

# **Satzung der Gemeinde Eichwalde über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Präambel**

- § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Abrechnungsgebiet
- § 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes
- § 7 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen
- § 8 Kostenspaltung
- § 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage
- § 10 Immissionsschutzanlagen
- § 11 Vorausleistungen( und Ablösung
- § 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 13 Fälligkeit
- § 14 Inkrafttreten

### **Präambel**

Auf der Grundlage der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. April 2011 (BGBl. I. S. 619) und des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 2008 (GVBl. I/08 S. 202, 207) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichwalde in der Sitzung am 20.12.2011 die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Eichwalde (Erschließungsbeitragssatzung) beschlossen.

### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB (§§ 127 bis 135) sowie nach Maßgabe dieser Satzung erhoben.

### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die erstmalig endgültige Herstellung von:
1. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe- und Ausstellungs- und Kongressgebiete
    - a) mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig bebaubar sind und eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig ist,
    - b) mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig bebaubar sind und eine Bebauung mit drei oder vier Vollgeschossen zulässig ist,
    - c) mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig bebaubar sind und eine Bebauung mit mehr als vier Vollgeschossen zulässig ist,

2. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe- und Ausstellungs- und Kongressgebiete
    - a) mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und
    - b) mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
  3. mit Kraftfahrzeugen aus rechtlichen oder tatsächlichen nicht befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 5 m;
  4. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis 18 m;
  5. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m (unselbständige Parkanlagen),
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
  6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m (unselbständige Grünflächen),
    - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße dort um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird grundsätzlich für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend von Satz 1 kann die Gemeinde den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln. Die Gemeinde fasst hierfür vor Entstehung der sachlichen Beitragspflicht einen Beschluss.

### **§ 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 umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde Eichwalde gemäß § 4 auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht. Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25. Auf Grundstücken, bei denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, beträgt der Nutzungsfaktor 1,0. Bei Grundstücken, die nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbarer Weise genutzt werden können (z. B. Sportanlagen, Friedhöfe), beträgt der Faktor 0,5.
- (3) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,50, wobei die Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
  - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe in Metern geteilt durch 3,00, wobei die Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
  - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss je Nutzungsebene zugrunde gelegt.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.
- (4) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks in Metern geteilt durch 3,00, wobei die Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
  - b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - c) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss je Nutzungsebene zugrunde gelegt.
- (5) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
  - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiete,
  - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung, wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
  - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden),

wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossfläche überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(6) Abs. 5 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 7**

### **Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Liegt ein Grundstück an mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen, so werden für dieses Grundstück an jeder Erschließungsanlage 75% der nach § 6 ermittelten Flächen zugrunde gelegt.
- (2) Die Regelung nach Abs. 1 gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrags nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und keine Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen in den letzten 20 Jahren erhoben wurden.

## **§ 8**

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

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

gesondert und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

## **§ 9**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie die nachstehenden Merkmale aufweisen:
  - a) eine Pflasterung, Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche Decke neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigem Unterbau,
  - b) Straßenentwässerung und Beleuchtung.
- (2) Gehwege und Radwege sind endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigem Unterbau aufweisen.
- (3) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Zu den Merkmalen der endgültigen Herstellung der in Abs. 1 bis 3 genannten Erschließungsanlagen gehören, dass die für die Erschließungsanlagen erforderliche Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen.

## **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch ergänzende Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

## **§ 11 Vorausleistung**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, gemäß § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen erheben.

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich nach der Höhe des nach dieser Satzung zu ermittelnde Erschließungsbeitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 13 Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids fällig.

## **§ 14 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichwalde, 22.12.2011

Bernd Speer  
Bürgermeister