

SATZUNG

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Finsterwalde (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund der §§ 3 und 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) in Verbindung mit § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde in ihrer Sitzung am 26.02.2020 folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes
- § 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- § 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes
- § 6 Kostenspaltung
- § 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
- § 8 Immissionsschutzanlagen
- § 9 Ablösung des Erschließungsbeitrages
- § 10 In-Kraft-Treten

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsgebiete, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
2. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;
3. 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 m;
4. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu 18 m Breite; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
5. Parkflächen,
 - a) soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 % der erschlossenen Grundstücksflächen;

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 % der erschlossenen Grundstücksflächen;
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, -kreis oder -schleife, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (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

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

A

Der nach § 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) verteilt.

Die Verteilung des Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der Grundstücksfläche mit den Nutzungsfaktoren nach Maß (Abschnitt B) und Art (Abschnitt C) ergeben.

Als Grundstücksfläche gilt grundsätzlich der Flächeninhalt des Grundstückes im bürgerlich-rechtlichen Sinn.

B

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Danach gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I, S. 74, 75) Vollgeschosse sind.

Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerkes in ihm kein Vollgeschoss i. S. der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.

- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.

- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken,

1. die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen,

- a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
- b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,3 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) auf ganze Zahlen abgerundet,
- c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen abgerundet,
- d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
- e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
- f) für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,
- g) für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. Baumassenzahl bestimmt ist, die in der näheren Umgebung zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgelegte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so ist diese zu Grunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

Ergibt sich für Grundstücke, die sich innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befinden, der noch Vollgeschosse nach der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. I S. 82) festsetzt, nach der Vollgeschossdefinition des Absatzes 1 eine höhere zulässige Anzahl der Vollgeschosse, ist diese zu Grunde zu legen.

2. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) liegen,
 - a) wenn sie bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens jedoch die Zahl der in der näheren Umgebung zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
 - b) wenn sie unbebaut sind, die Zahl der in der näheren Umgebung zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
 - c) wenn auf ihnen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
 - d) wenn für sie eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
 - e) wenn für sie eine industrielle Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen.
3. die aufgrund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan der baulichen oder gewerblichen Nutzung in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so genutzt werden 0,5.

C

Der sich aus Abschnitt B ergebende Nutzungsfaktor wird erhöht um

- (1) 0,3 - wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4 und 4a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes mit mehr als einem Drittel der vorhandenen Geschossfläche gewerblich oder in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post- und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

- (2) 0,5 - wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (§ 7 BauNVO), Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Industriegebietes (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

D

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art 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 Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsgebiete sowie für gewerblich genutzte Grundstücke in sonstigen beplanten oder unbeplanten Gebieten;
- b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen bei Abrechnung der Erschließungsanlage um mehr als 50 % erhöht;
- c) wenn ein Beitrag zur erstmaligen Herstellung einer weiteren Erschließungsanlage weder erhoben wurde noch erhoben wird.

§ 6

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. gemeinsame Geh- und Radwege,
7. unselbständige Parkflächen,
8. unselbständige Grünanlagen,
9. Entwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungseinrichtungen
11. Mischflächen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 11 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Ziffern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

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

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege und gemeinsame Geh- und Radwege mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise befestigt sind;
- b) unselbständige und selbständige Parkflächen mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise befestigt sind;
- c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8

Immissionsschutzanlagen

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

§ 9
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 10
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Finsterwalde,

Gampe
Bürgermeister