

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **240/11**

Der Bürgermeister  
Fachbereich:

Hoch- und Tiefbau,  
Stadt- und Ortsteilpflege

Datum: 8. Juli 2011

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss  
 Finanzausschuss  
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss  
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss  
 Bühnenausschuss  
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

zur Unterrichtung an:  Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung 8. September 2011

## Betreff: Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

### Beschlussentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beschließt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

### Finanzielle Auswirkungen:

- keine  im Ergebnishaushalt  im Finanzhaushalt  
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.  Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.  
Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.  
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:  
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

## Begründung:

1. Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.11.1999 (EBS) stellt nach der neuesten Rechtsprechung keine rechtssichere Grundlage für die Abrechnung von Erschließungsstraßen gegenüber den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke mehr dar.

§ 131 Abs. 2 BauGB schreibt vor, dass bei der Berechnung von Erschließungsbeiträgen Art und Maß der Nutzung eines Grundstückes zu berücksichtigen sind.  
Für die Berücksichtigung des Maßes der Nutzung wird in der Regel in den Erschließungsbeitragssatzungen die Anzahl der auf dem Grundstück vorhandenen oder zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die zurzeit geltende Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwedt/Oder aus dem Jahr 1999 sieht für 4- und 5-geschossige Bebauungen den selben Nutzungsfaktor vor, nämlich 1,75. Auch für 6 und mehr Geschosse soll nach der bisherigen Satzung ebenfalls derselbe Nutzungsfaktor, nämlich 2,0, gelten.

Die Rechtsprechung hatte diese Staffelung zunächst nicht beanstandet. Auch die Satzungen anderer Gemeinden enthielten diese Maßstabsregelungen.

Mit dem Urteil – Aktenzeichen 12 K 2751/05 – vom 02.03.2009 hat das Verwaltungsgericht Potsdam jedoch entschieden, dass die Nutzungsfaktoren nach **einzelnen** Geschossen zu differenzieren sind. Das Gericht begründet seine Auffassung damit, dass jedes einzelne weitere Geschoss für den Grundstückseigentümer einen weiteren Vorteil bringt, der sich in einem entsprechend höheren Erschließungsbeitrag widerspiegeln muss. Gleiche Nutzungsfaktoren für Grundstücke mit unterschiedlicher Geschosshöhe sind nunmehr unzulässig. Ein ungültiger Nutzungsmaßstab führt zur Unwirksamkeit der gesamten Satzung. Deshalb ist es erforderlich, eine Satzung zu beschließen, die eine Staffelung nach einzelnen Geschossen vorsieht.

2. Der Beitragssatzung aus dem Jahr 1999 liegt der Geschossbegriff nach der bis 2003 gültig gewesenen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zugrunde. Eine bloße Änderung des Nutzungsmaßstabs in § 6 Buchst. B Abs. 1 EBS würde zwar zur Beseitigung des materiellen Mangels führen, auf Grund der Übergangsvorschriften des § 83 Abs. 3 BbgBO ist jedoch der alte Geschossbegriff zur Berechnung von Erschließungsbeiträgen weiter maßgeblich.

In § 83 Abs. 3 BbgBO heißt es, dass auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten der BbgBO vom 01.09.2003 Rechtswirksamkeit erlangt haben, der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses maßgeblich ist.

Da Bebauungspläne ab dem 01.09.2003 unter Zugrundelegung des neuen Geschossbegriffes aufgestellt werden, wäre zur Beitragsberechnung immer die Umrechnung auf den alten Geschossbegriff notwendig. Das stellt jedoch einen unnötigen Aufwand dar und führt bei den Beitragspflichtigen und zu gleich Bauherren nur zu Verwirrungen.

Daher ist der Neubeschluss der EBS erforderlich.

3. Im Rahmen der Überarbeitung der Beitragssatzung wurden Festlegungen bzw. Inhaltswiederholungen, die bereits durch das BauGB geregelt werden, gestrichen.

§ 2 Abs. 4 und 5 der bisherigen Satzung trifft Regelungen, welche Kosten zum Erschließungsaufwand gehören. Diese Bestimmungen enthält bereits § 128 Baugesetzbuch (BauGB).

Zudem legt § 132 BauGB fest, was durch Satzung zu regeln ist. Da diese Norm eine nochmalige Aufwandsregelung in der Beitragssatzung nicht vor sieht, kann auf § 2 Abs. 4 und 5 verzichtet werden.

§ 3 Abs. 2 der bisherigen Satzung stellt eine Wiederholung des Inhalts des § 130 Abs. 2 BauGB dar. Deshalb ist auch diese Satzungsregelung entbehrlich.

§ 8 Abs. 3 der bisherigen Satzung gibt das Merkmal der endgültigen Herstellung von Immissionsschutzanlagen an.

Da § 9 hier besondere Festlegungen zu Immissionsschutzanlagen trifft, kann § 8 Abs. 3 entfallen.

§ 8 Abs. 4 der bisherigen Satzung wurde ebenfalls gestrichen, da er eine sinngemäße Wiederholung des § 132 Nr. 4 BauGB darstellt.

4. Weiterhin erfolgte die Neugliederung des § 6 der alten EBS. Die dort vorgenommene Unterteilung nach Buchstaben (A = Berücksichtigung der Grundstücksfläche, B = Berücksichtigung des Nutzungsmaßes, C = Berücksichtigung der Nutzungsart, D = Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen) wird nun chronologisch in einzelnen Absätzen unterteilt.

Zudem erfolgt die Neuregelung des unter § 6 geregelten Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die derzeit unter § 6 Buchst B Abs. 2 Anstrich 2 und 3 der alten EBS genannten Regelungen zur Ermittlung der Vollgeschosse durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und Gesamthöhe der baulichen Anlage stellen analog zu Nr. 1 ebenfalls keine ausreichende Differenzierung des Nutzungsmaßes dar, da hier ab 17 Metern maximale Traufhöhe bzw. 25 Metern Gesamthöhe der baulichen Anlage der selbe Nutzungsfaktor, 2,0, zugrunde gelegt wird.

Darüber hinaus wurde § 6 Buchst B Abs. 2 Anstrich 2 der alten Beitragssatzung nicht übernommen. In den B-Plänen der Stadt Schwedt/Oder erfolgt die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung durch Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw., vornehmlich in Industriebauplänen, durch Festsetzung der Gesamthöhe der baulichen Anlage. Daher wird auf § 6 Buchst B Abs. 2 Anstrich 2 der alten EBS verzichtet.

## Synopse

-alte- Erschließungsbeitragssatzung vom 25.11.1999	-neue- Erschließungsbeitragssatzung
<p><b>§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags</b> Die Stadt Schwedt/Oder erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.</p>	<p><b>§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrags</b> Die Stadt Schwedt/Oder erhebt <b>zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag</b> nach den Vorschriften der §§ 127 ff. Baugesetzbuch sowie nach Maßgabe dieser Satzung.</p>
<p><b>§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen</b> (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 und 5 a) 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.</p>	<p><b>§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen</b> (3) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendehammer, so vergrößern sich die in <b>Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und 5 a)</b> 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</p>
<p>(4) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 (Nrn. 1 bis 3) gehören die Kosten</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. für den Erwerb der Grundflächen;</li> <li>2. für die Freilegung der Grundflächen;</li> <li>3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;</li> <li>4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;</li> <li>5. die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.</li> </ol>	<p>entfällt</p>
<p>(5) Für Parkflächen, die Grünanlagen und Anlagen nach § 9 gilt Abs. 4 sinngemäß.</p>	<p>entfällt</p>
<p><b>§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</b> (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.</p>	<p>entfällt</p>

<p><b>§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</b></p> <p><b>A Berücksichtigung der Grundstücksfläche</b></p> <p>(1) Der nach § 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 (Absatz B) und Art (Absatz C) berücksichtigt.</p>	<p><b>§ 6 Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes</b></p> <p>(1) Der nach <b>den §§ 2 und 3</b> 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 (<del>Absatz B</del>) und Art (<del>Absatz C</del>) berücksichtigt.</p>										
<p>(2) Als Grundstücksfläche gilt:</p> <p>a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die durch die Anlage erschlossene Fläche,</p> <p>b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder 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 Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Dies gilt nicht, wenn es sich hierbei um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht handelt. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.</p>	<p>(2) Als Grundstücksfläche gilt:</p> <p>a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die durch die Anlage erschlossene Fläche,</p> <p>b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder 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 Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. <del>Dies gilt nicht, wenn es sich hierbei um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht handelt.</del> Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.</p>										
<p><b>B Berücksichtigung des Nutzungsmaßes</b></p> <p>(1) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor vervielfacht, der im einzelnen beträgt:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit</td> <td style="text-align: right;">1,25</td> </tr> <tr> <td>3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit</td> <td style="text-align: right;">1,5</td> </tr> <tr> <td>4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit</td> <td style="text-align: right;">1,75</td> </tr> <tr> <td>5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> </table>	1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1	2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25	3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5	4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75	5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2	<p><b>(3) Die Grundstücksfläche wird nach dem Maß der Nutzung mit Nutzungsfaktoren vervielfacht.</b></p> <p><b>Der Nutzungsfaktor beträgt bei einer eingeschossigen Bebaubarkeit/Bebauung oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, 1,00.</b></p> <p><b>Dieser Faktor erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.</b></p>
1. bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	1										
2. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	1,25										
3. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	1,5										
4. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	1,75										
5. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	2										

<p>(2) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte, höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschossezahl die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.</li> <li>- Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe, so werden bei einer Traufhöhe <ul style="list-style-type: none"> <li>1. bis 4,50 m 1 Vollgeschoss</li> <li>2. bis 8,00 m 2 Vollgeschosse</li> <li>3. bis 11,00 m 3 Vollgeschosse</li> <li>4. bis 14,00 m 4 Vollgeschosse</li> <li>5. bis 17,00 m 5 Vollgeschosse</li> <li>6. über 17,00 m 6 Vollgeschosse zugrunde gelegt.</li> </ul> </li> <li>- Ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Gesamthöhe der baulichen Anlage definiert, so wird bei einer Höhe <ul style="list-style-type: none"> <li>1. bis 10,00 m der Nutzungsfaktor 1,00</li> <li>2. bis 15,00 m der Nutzungsfaktor 1,25</li> <li>3. bis 20,00 m der Nutzungsfaktor 1,50</li> <li>4. bis 25,00 m der Nutzungsfaktor 1,75</li> <li>5. über 25,00 m der Nutzungsfaktor 2,00 analog Abs. 1 bestimmt.</li> </ul> </li> </ul>	<p>(4) Als Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte, höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- <del>Bestimmt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe, so werden bei einer Traufhöhe</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>1. bis 4,50 m 1 Vollgeschoss</del></li> <li><del>2. bis 8,00 m 2 Vollgeschosse</del></li> <li><del>3. bis 11,00 m 3 Vollgeschosse</del></li> <li><del>4. bis 14,00 m 4 Vollgeschosse</del></li> <li><del>5. bis 17,00 m 5 Vollgeschosse</del></li> <li><del>6. über 17,00 m 6 Vollgeschosse zugrunde gelegt.</del></li> </ul> </li> <li>- Ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Gesamthöhe der baulichen Anlage definiert, <b>gilt als Zahl der Vollgeschosse die Gesamthöhe geteilt durch 4,0, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden.</b></li> </ul>
<p>(3) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.</p>	<p>(5) Ist im Einzelfall eine größere Geschossezahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.</p>
<p>(4) Grundstücke, auf denen Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.</p>	<p>(6) Grundstücke, auf denen Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.</p>
<p>5) Grundstücke, die wegen ihrer besonderen Nutzungsart nur in geringem Umfang baulich genutzt werden können (z. B. Friedhöfe, Dauerkleingärten), werden mit 0,5 der Grundstücksflächen angesetzt.</p>	<p>(7) Grundstücke, die wegen ihrer besonderen Nutzungsart nur in geringem Umfang baulich genutzt werden können (z. B. Friedhöfe, Dauerkleingärten), werden mit <b>50 v. H.</b> der Grundstücksflächen angesetzt.</p>

<p>(6) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen-, Baumassenzahl und Höhe der baulichen Anlage festsetzt, ist</p> <p>a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,</p> <p>b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes (§ 5) überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.</p>	<p>(8) In unbeplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Geschosszahl noch Grundflächen-, Baumassenzahl und Höhe der baulichen Anlage festsetzt, ist</p> <p>a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,</p> <p>b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes (§ 5) überwiegend vorhandenen Geschosse maßgebend.</p>
<p>(7) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,5 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.</p>	<p>(9) Ist eine Geschosszahl wegen der Besonderheiten des Bauwerks nicht feststellbar, <b>gilt als Zahl der Geschosse die Höhe geteilt durch 4,0. Bruchzahlen werden auf ganze Zahlen abgerundet.</b></p>
<p><b>C Berücksichtigung der Nutzungsart</b></p> <p>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 nach Abs. B (1) Nr. 1 - 5 sich ergebenden Nutzungsfaktoren um 50 v. H. zu erhöhen. 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. Dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b. Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäude werden den gewerblichen Gebäuden gleichgesetzt.</p>	<p>(10) <b>Die Grundstücksfläche wird nach der Art der Nutzung mit folgenden Nutzungsfaktoren vervielfacht.</b></p> <p>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 <b>Abs. 3</b> ergebenden Nutzungsfaktoren um 50 v. H. zu erhöhen.</p> <p>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.</p> <p>c) Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäude werden den gewerblichen Gebäuden gleichgesetzt.</p> <p>d) dies gilt nicht für die Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b.</p>

<p><b>D Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Dies gilt nicht</p> <p>a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,</p> <p>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,</p> <p>c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht, - in diesem Falle ist die Ermäßigung entsprechend zu reduzieren -,</p> <p>d) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,</p> <p>e) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.</p> <p>(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).</p>	<p><b>§ 7 Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Dies gilt nicht</p> <p>a) für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke,</p> <p>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,</p> <p>c) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht, - in diesem Falle ist die Ermäßigung entsprechend zu reduzieren -,</p> <p>d) für Eckgrundstücke mit einem Eckwinkel von mehr als 135 Grad,</p> <p>e) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen.</p> <p>(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).</p>
<p><b>§ 7 Kostenspaltung</b> Der Erschließungsbeitrag kann für</p> <p>6. die Gehwege, zusammen oder einzeln sowie nicht befahrbare Verkehrsanlagen</p>	<p><b>§ 8 Kostenspaltung</b> Der Erschließungsbeitrag kann für</p> <p>6. die Gehwege</p>
<p><b>§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen</b></p> <p>(3) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend dem Baubeschluss hergerichtet sind.</p>	<p><b>§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen</b></p> <p>(3) entfällt</p>

<p>(4) Die Stadtverordnetenversammlung kann im Einzelfall die Merkmale der endgültigen Herstellung, abweichend von den Abs. 1 - 4, durch Satzung festlegen.</p>	<p>entfällt</p>
<p><b>§ 9 Immissionsschutzanlagen</b></p>	<p><b>§ 10 Immissionsschutzanlagen</b></p>
<p><b>§ 10 Vorausleistungen</b></p>	<p><b>§ 11 Vorausleistungen</b></p>
<p><b>§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrages</b></p>	<p><b>§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages</b></p>
<p><b>§ 12 In-Kraft-Treten</b>  Diese Satzung tritt rückwirkend am 01. Juli 1991 in Kraft.  Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 01. Juli 1991, Beschluss-Nr.: 170/14/91 außer Kraft.</p>	<p><b>§ 13 In-Kraft-Treten</b>  Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.  Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.11.1999 außer Kraft.</p>

## **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 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 unbepflanzten 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 Geschosszahl 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 Geschosszahl 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 Geschosszahl 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 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 25.11.1999 außer Kraft.

Schwedt/Oder,

Polzehl  
Bürgermeister