

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Löwenberger Land (Erschließungsbeitragssatzung)

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in Verbindung mit § 3 und § 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 – KommRRefAnpG – (GVBl. I S. 202) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Löwenberger Land in der Sitzung am 21.03.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Löwenberger Land Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen, Wege, Plätze (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 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. Straßen, Wege und Plätze im Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet 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. Fußwege und Wohnwege (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit einer Breite bis zu 5 m.
4. Sammelstraßen (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit einer Breite bis zu 18 m.
5. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

- b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15 v.H. der Fläche der erschlossenen Grundstücke,
6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 v.H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße 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 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Anlagenachse geteilt wird.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen nicht die zu den Erschließungsanlagen gehörenden und zu ihrer Herstellung notwendigen Böschungen und Stützmauern sowie die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
- (6) Die in Abs. 1 Nr. 1 Buchstaben a), b) und c) genannten Vollgeschosse werden auf Grundlage der Begriffsdefinition der Brandenburgischen Bauordnung ermittelt.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für:
- a) den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen,
- b) die Freilegung,
- c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung der Rinnen sowie der Randsteine,
- e) die Radfahrwege mit Schutzstreifen,
- f) die Gehwege,
- g) die Beleuchtungseinrichtungen,
- h) die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
- i) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- j) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- k) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
- l) die erstmalige Herstellung von Parkflächen,
- m) die Herrichtung von Grünanlagen,
- n) Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen Schall- und Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- o) die Beauftragung Dritter mit Ingenieur- und Planungsleistungen und Bauleitung,
 - p) Leistungen, die zum Ausgleich oder zum Ersatz eines durch eine beitragsfähige Maßnahme bewirkten Eingriffs in die Natur und Landschaft zu erbringen sind.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch:
- a) den Wert den von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken bereiter hergestellt werden.
- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§ 5

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 10 v.H.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Flächen, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können.
- (3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

- b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) und Buchstabe b) so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit:

- a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoß,
- b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
- e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
- f) 2,25 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
- g) 0,50 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen)
- h) Grundlage für den Begriff "Vollgeschoss" bildet die Brandenburgische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- b) Sind nur Baumassezahlen festgesetzt, gilt für die Zahl der Vollgeschosse die festgesetzte Baumassenzahl geteilt durch 3,5; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

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

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschossen, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Die Zahl der vorhandenen Vollgeschosse ist entsprechend der Begriffsdefinition der Brandenburgischen Bauordnung zu ermitteln.
- b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
- d) Bei Grundstücken auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoß zugrunde gelegt.

- e) Bei Grundstücken, die ein mit mindestens einem Vollgeschoss bebautes Grundstück tatsächlich zu Wohn-, Erholungs- oder Gewerbebezwecken genutzt werden können, ohne dass die Bebauung einem Vollgeschoss entspricht, gilt jedes angefangene Geschoss als Vollgeschoss.
- (7) 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 Kongressgebiet;
 - b) bei Grundstücken in Gebieten in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
 - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschoßflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschoßfläche.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 7

Grundstücken an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Werden solche Grundstücke nur für Wohnzwecke genutzt oder sind sie nur für Wohnzwecke bestimmt, so wird die nach § 6 ermittelte und bei der Verteilung zu berücksichtigende Grundstücksfläche nur zu 2/3 in Ansatz gebracht. Ist die festgestellte Grundstücksfläche größer als 900 qm, so beschränkt sich diese Regelung auf die Teilfläche von 900 qm.
- (3) Die vorstehende Regelung gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen nach geltendem Recht nicht erhoben werden konnten und auch künftig nicht erhoben werden.
- (4) Werden Grundstücke durch Grünanlagen mehrfach erschlossen, so wird die nach § 6 ermittelte und bei der Abrechnung zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei der Abrechnung der Grünanlage nur zu 2/3 in Ansatz gebracht.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für:

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

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i.S. von Ziffer 8. sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander verbinden oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Anbaustraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1), Straßen, Wege, Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 2), Fuß- und Wohnwege (§ 2 Abs. 1 Nr. 3), Sammelstraßen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4) und Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5) sind endgültig hergestellt, wenn sie neben dem im Bauprogramm vorgesehenen flächenmäßigen Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege, Radwege, Grünpflanzungen, Parkflächen u.a.) über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
- (2) Die flächenmäßigen Teileinrichtungen der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn:
 - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke entsprechend den Planungen und den geforderten technischen Standards aufweisen;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, wassergebundener Decke Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6a)) gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die befestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 6b)) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

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

§ 11

Vorausleistungen

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

§ 12

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebeitrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Löwenberg, den 22.03.2011

Bernd-Christian Schneck
Bürgermeister