

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

Auf Grund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung vom 18.12.2007, (GVBl.I/07, Nr. 19), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Februar 2014 (GVBl.I/14, Nr. 07) hat die Gemeindevertretung von Zeuthen in ihrer Sitzung am 24.09.2014 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

- (1) Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB (§§ 127 bis 135) und dieser Satzung für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen erhoben.
- (2) Diese Satzung gilt für Gemeindestraßen im Gebiet der Gemeinde Zeuthen mit Ausnahme folgender Straßen: Kurparkring, Kirschenallee, Haselnußallee, Margarethenstraße, Am Mühlenberg, Straße am Hochwald, Jägerallee, Am Falkenhorst, Bachstelzenweg, Rosengang, Narzissenallee, Jasminweg, Am Fliederbusch, Am Tonberg.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für
 1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, an denen eine Bebauung zulässig ist,
 - 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.
 - 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.
 - 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, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiete, 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. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m;
 4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,
 5. Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - 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), in Höhe von maximal 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
 6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlage gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünflächen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 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 Erschließungsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 30 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

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 der erschlossenen Grundstücke i.S. des Abs. 1 gilt:
 - a) bei Baugrundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann; über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausgehende Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.
 - b) bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bzw. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
 - a. wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gebietes gemäß § 34 Baugesetzbuch liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes
 - b. wenn sie mit ihrer Fläche teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch und teilweise im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch liegen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand dazu verlaufenden Linie – Tiefenbegrenzungslinie – von 35 m.
 - c. bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand zur Grenze zwischen Anliegergrundstück und Erschließungsanlage verlaufenden Tiefenbegrenzungslinie von 35 m. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe und bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche unberücksichtigt.
 - d. Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Tiefenbegrenzungslinie, so fällt die Linie mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung zusammen.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit

a) bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss	1,00
b) bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen	1,25
c) bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen	1,50
d) bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen	1,75
e) bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen	2,00
f) bei einer Bebaubarkeit mit sechs Vollgeschossen und mehr für jedes Vollgeschoss	je 0,25
g) bei Grundstücken, die in einer baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Kirchgrundstücke, Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder)	0,5

Als Vollgeschoss gelten alle Geschosse, die nach der Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung in der jeweiligen geltenden Fassung Vollgeschosse sind.

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

- ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5 wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- ist nur eine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3, 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.

(5) 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:

- bei bebauten Grundstücken aus Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
- sind auf Grundstücken nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:

- bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebieten,
- bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
- 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- und 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.

(7) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

- (8) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungseinheit nur mit 50% anzusetzen.

Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

§ 6 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
 2. die Freilegung,
 3. die Fahrbahn,
 4. die Radwege,
 5. die Gehwege,
 6. die Parkflächen,
 7. Grünanlagen,
 8. Mischflächen
 9. die Beleuchtungseinrichtungen,
 10. die Entwässerungseinrichtungen,
- gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen, die in den Ziffern 3 – 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 7 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege, Plätze, kombinierte Geh- und Radwege, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Anlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn 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 kombinierte Geh- und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in dem befestigten Teil 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 Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8 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.

§ 9
Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, unter den Voraussetzungen des § 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben. Ein Rechtsanspruch auf Vorausleistungsabrechnung besteht nicht.

§ 10
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Anspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 11
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zeuthen, 25.09.2014

Burgschweiger
Bürgermeisterin

- Siegel -

Bekanntmachungsanordnung

Hiermit ordne ich die Bekanntmachung vorstehender Satzung an.

Zeuthen, 25.09.2014

Burgschweiger
Bürgermeisterin

- Siegel -