

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Eberswalde (Erschließungsbeitragssatzung)

Auf Grundlage der §§ 127 ff. des Baugesetzbuchs sowie der §§ 3 und 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde in der Sitzung am 21.02.2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Eberswalde entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge 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 reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 15 m Breite;

b) in Gewerbegebieten, Sondergebieten, Industriegebieten, Kerngebieten

aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 25 m Breite,

bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite;

c) in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten bis zu 10 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 7 m;
 3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen der Baugebiete bis zu einer Breite von 20 m;
 4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 15 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
 5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 7 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
 6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Wendeanlagen am Ende einer Verkehrsanlage, sowie Ausweitungen und Ausrundungen an Kreuzungen und Einmündungen sind im vollen Umfang beitragsfähig.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 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 für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt Eberswalde kann abweichend davon den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, ermitteln.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Vom ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt Eberswalde 40 v. H.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt Eberswalde (§ 4) 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 gilt bei Grundstücken
 1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist;
 2. die über die Grenze des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
 3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsgebiet;
 4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die nicht unter Nr. 5 fallen
 - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;

- b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche des Grundstücks zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
- c) soweit sie – unabhängig von der Lage im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) - nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung den Abstand nach Satz 1 Buchstabe b) oder Buchstabe c) oder ist die Nutzung über diesen Abstand hinaus zulässig, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen oder zulässigen Nutzung.

5. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

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

1. 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
2. 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
3. 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
4. 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
5. 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
6. 2,25 bei einer Bebaubarkeit mit sechs Vollgeschossen,

Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,25. Dabei sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

7. 0,50 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Freibäder, Dauerkleingärten) oder auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können.

(4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse – jeweils bezogen auf die in Abs. 2 bestimmten Flächen – wie folgt:

1. aus der im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse;
2. wenn im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, aus der durch 2,8 geteilten höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe), wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet werden;
3. wenn im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, aus der durch 2,8 geteilten höchstzulässigen Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet wird;
4. wenn nur Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenanlagen oder Parkhäuser errichtet werden dürfen, ist ein Vollgeschoss je Nutzungsebene zu berücksichtigen;
5. wenn im Bebauungsplan gewerbliche oder industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, ist ein Vollgeschoss zu berücksichtigen;

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte oder zulässige Zahl der Vollgeschosse vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

(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, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

1. 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 geteilt durch 2,8 wobei Bruchzahlen bis 0,49 auf die ganze Zahl abgerundet und Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet wird,
2. bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse,
3. bei Grundstücken auf denen nur Garagen, Stellplätze, Tiefgaragenanlagen oder Parkhäuser errichtet werden dürfen, aus der Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet, Krankenhaus;
2. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Ziffer 1 genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
3. bei Grundstücken außerhalb der unter den Ziffern 1 und 2 bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Post-, Bahnhofs-, Krankenhaus-, Schul- und Hochschulgebäuden) 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) Bei der Beitragserhebung für selbstständige Grünanlagen findet Abs. 6 keine Anwendung.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Absatz 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig, sofern mehrfach erschlossene Grundstücke nicht bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen sind.
- (2) Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken im Sinne des Absatzes 1 Halbsatz 1, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nur für Wohnzwecke bestimmt sind oder außerhalb von Bebauungsplangebieten nur für Wohnzwecke genutzt werden oder genutzt werden dürfen, wird die bei der Verteilung des Erschließungsaufwands zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder Erschließungsanlage nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.
- (3) Werden mehrfach erschlossene Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 Halbsatz 1 durch öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die bei der Verteilung des Erschließungsaufwands zu berücksichtigende Grundstücksfläche bei jeder Erschließungsanlage nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

(4) Die Regelungen der Absätze 2 und 3 (Ermäßigung) finden keine Anwendung,

1. für die Flächen mehrfach erschlossener Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 Halbsatz 1, die die durchschnittliche Größe der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen;
2. wenn sich Erschließungsbeiträge für andere nicht mehrfach erschlossene Grundstücke im Abrechnungsgebiet infolge der Ermäßigung um mehr als 50 Prozent erhöhen.

§ 7 **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Gehwege,
5. die Radwege,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
7. die unselbständigen Parkflächen,
8. die unselbständigen Grünanlagen,
9. die Entwässerungsanlage,
10. die Beleuchtungsanlage,
11. die Mischflächen,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 11 sind solche Flächen, bei denen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Ziffern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet wird.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen, selbständige und unselbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
1. sie mit einer betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlage ausgestattet sind und
 2. die flächenmäßigen Bestandteile gemäß des jeweiligen Bauprogramms vorhanden sind.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
1. Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 2. unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteine aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 3. unselbständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrünflächen gärtnerisch gestaltet sind;
 4. Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Ziffer 1 hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Ziffer 3 gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9

Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen

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 Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10 **Vorausleistungen**

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

§ 11 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

-
- Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Eberswalde (Erschließungsbeitragssatzung), veröffentlicht im Amtsblatt, Jahrgang 24, Nr. 6, 15.06.2016
 - 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Eberswalde (Erschließungsbeitragssatzung), veröffentlicht im Amtsblatt, Jahrgang 25, Nr. 4, 12.04.2017