

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Rheinsberg
- Erschließungsbeitragssatzung -
vom 23. Januar 2014

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist und der §§ 3 und 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 286) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. März 2013 (GVBl.I/13, Nr. 09) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rheinsberg in ihrer Sitzung am 11.12.2013 folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Rheinsberg beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Rheinsberg erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für öffentliche 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 oder Wochenend- und Ferienhausgebiet, 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. für 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 Hafengebiet oder Wochenend- und Ferienhausgebiet, 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. 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 5,00 m,
 4. für die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18,00 m,
 5. für Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,00 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Festsetzungen oder Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung erforderlich sind, bis zu 15 v. H. der Flächen aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke.
 6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6,00 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücke.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nr. 1 bis 3 und 5 a) angegebenen Maße auf das Anderthalbfache, mindestens aber um 8,00 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (3) Werden an einer Erschließungsanlage Radwege angelegt, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nr. 1 bis 3 angegebenen Maße um 1,50 m je Radweg.

- (4) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (5) Vollgeschoss im Sinne dieser Satzung ist für Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB der in diesen Satzungen bestimmte Vollgeschossbegriff.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Zu dem Erschließungsaufwand nach § 2 gehören insbesondere die Kosten
 1. für den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung;
 2. für die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
 3. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
 4. für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage;
 5. für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer als Bundes-, Landes- oder Kreisstraße klassifizierten Straße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecke hinausgehen sowie für die Teile dieser Straßen, die in der Baulast der Stadt Rheinsberg stehen.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (Absatz 1) wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt 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.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 von Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 2 und 3 ermittelte und gem. § 4 reduzierte Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Absatz 1 gilt bei Grundstücken
 - a) innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes,
 - b) im Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB oder im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGBdie Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, die nicht insgesamt dem Innenbereich zuzuordnen sind,
 - a) die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstückes und der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die verkehrliche Verbindung des Grundstücks mit der Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
 - b) soweit die Grundstücke nicht an die Erschließungsanlage 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 den Abstand nach Satz 1 oder ist eine Nutzung über diesen Abstand hinaus zulässig, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen oder der zulässigen Nutzung.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die sich aus Absatz 2 und 3 ergebende Fläche 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) 0,50 bei Grundstücken, die einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Friedhöfen, Sport- und Festplätzen, Dauerkleingärten, Freibädern, Kirchengrundstücken).

Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,25. Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung geltenden Brandenburgischen Bauordnung Vollgeschosse sind und zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzt werden können und Geschosse, die rein tatsächlich so genutzt werden.

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

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, gilt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- b) Überschreiten Geschosse nach a) die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl die Baumasse des Bauwerks geteilt durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals geteilt durch 3,5, mindestens jedoch die nach a) maßgebende Geschosszahl. Bruchzahlen werden ab 0,5 auf-, sonst abgerundet.
- c) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Dabei sich ergebende Bruchzahlen werden ab 0,5 auf-, sonst abgerundet.
- d) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3. Dabei sich ergebende Bruchzahlen werden ab 0,5 auf-, sonst abgerundet.
- e) Ist nur die zulässige Traufhöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3, zuzüglich eines weiteren Geschosses, wenn gleichzeitig eine Dachneigung von mehr als 35 Grad festgesetzt ist. Dabei sich ergebende Bruchzahlen werden ab 0,5 auf-, sonst abgerundet.

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

(6) Für Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich nach § 34 BauGB) oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl, die Gebäudehöhe oder die Traufhöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) Bei bebauten Grundstücken ist die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse maßgebend. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 3. Dabei sich ergebende Bruchzahlen werden ab 0,5 auf-, sonst abgerundet.
 - b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken ist die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.
 - c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (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 den Nutzungsarten Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellungen, Kongresse und Hafengebiete, nicht aber Wochenend- und Ferienhausgebiet;
 - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den 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) Der vorstehende Absatz 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage i.S. des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwands für jede Erschließungsanlage nur zu zwei Dritteln anzusetzen.

- (2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,
 - a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,

 - b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,

 - c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,

 - d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 5 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

§ 7

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. unselbständige Parkflächen,
7. unselbständige Grünanlagen,
8. Mischflächen (z. B. kombinierten Geh- und Radwegen),
9. Entwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

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

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Öffentliche 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 und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material dem Stand der Technik entsprechenden 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 einer dem Stand der Technik entsprechenden Bauweise bestehen;
 - 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.
- (4) Durch Satzung können im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale einer Erschließungsanlage abweichend von Absatz 1 bis 3 festgelegt werden.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

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

§ 10

Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig.
- (3) Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch belastet, so ist der Inhaber dieses Rechtes anstelle des Eigentümers beitragspflichtig.
- (4) Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (5) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 4 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.

§ 11

Fälligkeit

Der Betrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitrags- oder Vorausleistungsbescheides fällig.

§ 12

Vorausleistungen

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB kann die Stadt Rheinsberg Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 13

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der sachlichen Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrags. Ein Rechtsanspruch auf die Ablösung besteht nicht.

§ 14

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am 01. 01. 2014 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Rheinsberg“ vom 10.09.1995 außer Kraft.

Stadt Rheinsberg, den 23. Januar 2014

.....

Rau

Bürgermeister