

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde

Petershagen/Eggersdorf

(Erschließungsbeitragssatzung)

Erste Änderungssatzung

vom 19.11.2015

Lesefassung, Rechtsstand 03.01.2017

- Beschlussfassung der Erschließungsbeitragssatzung: 19.11.2015

- Beschlussfassung der Ersten Änderungssatzung: 15.12.2016 mit Rückwirkung zum 01.07.2016

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zum Ersatz des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung Erschließungsbeiträge.

§1a Geltungsbereich

Das Recht, auf der Grundlage dieser Satzung Beiträge zu erheben, erstreckt sich auf alle im Gebiet der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf belegenen Grundstücke sowie auf die Grundstücke außerhalb des Gemeindegebietes, für die der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf aufgrund einer Vereinbarung mit dem jeweiligen Hoheitsträger die Satzungshoheit zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen übertragen wurde.

§ 2

Arten der Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind

1. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen und an denen eine Bebauung zulässig ist;
2. öffentliche 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 an denen eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung zulässig ist.
3. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen, innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);

§ 3

Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, im Sinne § 2 Ziffer 1, mit einer zulässigen Bebauung
 - a) bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und wenn sie einseitig anbaubar sind, mit einer Breite bis zu 9 m,
 - b) über zwei bis zu vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und wenn sie einseitig anbaubar sind, mit einer Breite bis zu 12 m,
2. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, im Sinne des § 2 Ziffer 2, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist dann mit einer Breite bis zu 13 m,

3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) im Sinne des § 2 Ziffer 3 mit einer Breite bis zu 5m,
 4. Parkflächen, sofern sie unselbstständiger Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Ziffer 1 und 2 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m;
 5. Grünanlagen, sofern sie unselbstständiger Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Ziffer 1 bis 3 sind, in ihrem tatsächlichen Ausmaß,
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Ziffer 1 und 2 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m, im Bereich des Wendeplatzes. 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 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.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Maximalwerte, für die Durchschnittsbreiten der Erschließungsanlage.

§ 4

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Alle im Zusammenhang, mit der erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen, auftretenden Kosten sind beitragsfähig. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt, insbesondere für

1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) und die Freilegung der für die Herstellung der Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen;
2. den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme einschließlich Freilegung;
3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen und Vertiefungen;
4. die erstmalige Herstellung von
 - a) Rinnen sowie der Randsteine,

- b) Radfahrwege mit Schutzstreifen,
 - c) Gehwege,
 - d) Beleuchtungseinrichtungen der Erschließungsanlage,
 - e) Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlage,
 - f) Böschungen, Schutz- und Stützmauern für die Erschließungsanlage,
 - g) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
 - h) unselbständige Parkflächen im Sinne des § 3 Ziffer 4,
 - i) unselbständige Grünanlagen im Sinne des § 3 Ziffer 5;
5. die Inanspruchnahme Dritter für Planung und Bauleitung sowie die Verwaltungskosten, die ausschließlich der Maßnahme zuzurechnen sind.
6. Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen nur insoweit, als sie breiter sind als die anschließenden freien Strecken.

§ 5 Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2, 3 und 4 ermittelte und gemäß § 5 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. Der Beitrag ergibt sich aus der Multiplikation von Nutzfläche und Beitragssatz. Die Nutzfläche wird durch die Vervielfältigung der Grundstücksfläche gemäß Abs. 2 und 3 mit der Summe der maßgeblichen Nutzungsfaktoren gemäß den Abs. 4 bis 8 ermittelt.
- (2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Bei Grundstücken, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, wird die nach § 6 Abs. 2 ermittelte Berechnungsfläche nur zu $\frac{3}{4}$ zugrunde gelegt, wenn die Erschließungsanlagen jeweils voll in der Baulast der Gemeinde stehen

und für mindestens zwei Erschließungsanlagen. Erschließungsbeiträge angefallen sind oder anfallen werden. Die vorstehende Vergünstigungsregelung gilt nicht bei Grundstücken in Gewerbe-, Industrie und Kerngebieten sowie bei Grundstücken, die überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden.

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 und 3) vervielfacht mit 1,0 für die Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss, für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,3. Abweichend von Satz 1 beträgt der Nutzungsfaktor
1. bei Grundstücken, die als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind oder als solche genutzt werden und die nach ihrer Zweckbestimmung im Wesentlichen nur in einer Ebene genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder, Festplätze), 0,5,
 2. bei Grundstücken, auf denen nur Garagen, Stellplätze oder eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig sind, 1,0.
- (5) Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, soweit nicht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB oder in der Baugenehmigung eine andere Geländeoberfläche festgesetzt wird.
- (6) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder nach Lage und Größe geeignet sind. Sie müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht. Bei nachträglichem Ausbau von Dachräumen genügt eine lichte Höhe von 2,30 m.
- (7) Als Zahl der Vollgeschosse gilt die Zahl der tatsächlich vorhandenen oder zugelassenen Vollgeschosse, mindestens jedoch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Kirchengebäude werden stets als Gebäude mit einem Vollgeschoss behandelt.

- (8) Ist die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt oder wegen Besonderheiten des vorhandenen oder zugelassenen Bauwerks oder der näheren Umgebung nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des vorhandenen oder zugelassenen Bauwerks, mindestens jedoch die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen kaufmännisch auf- bzw. abgerundet werden. Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die vorhandene oder zugelassene, mindestens jedoch die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen kaufmännisch auf- bzw. abgerundet werden.
- (9) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4, 5, 6 und 7 festgesetzten Faktoren folgendermaßen erhöht:
- a) bei Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten, Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet liegen, um 0,5;
 - 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, um 0,5;
 - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden, Handwerksbetriebe, Werkstätten und Lager), wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschoßflächen überwiegt, um 0,5,
 - d) bei Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse liegen, um 1,0;
 - e) bei Grundstücken in Gebieten in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe d), genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist, um 1,0.

§ 7

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelnen Erschließungsanlagen oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage

ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Planung,
3. Freilegung,
4. Fahrbahn,
5. Radweg,
6. Gehweg,
7. unselbständige Grünanlage (Straßenbegleitgrün),
8. unselbständige Parkfläche,
9. Beleuchtungseinrichtung der Erschließungsanlage,
10. Entwässerungseinrichtung der Erschließungsanlage,
11. Böschungen, Schutz- und Stützmauern für die Erschließungsanlage, gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn die flächenmäßigen Bestandteile gemäß dem Bauprogramm hergestellt sind und sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Geh- und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Untergrund mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder 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 oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher 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.

§ 10

Entstehung der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§ 133 Abs.2 BauGB).
- (2) In den Fällen einer Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll.
- (3) Bei der Abrechnung von bestimmten Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung des Abschnittes.

§ 11

Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist.
- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an der Stelle des Eigentümers beitragspflichtig.
- (3) Ist das Grundstück nur mit einem Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist der Inhaber dieses Rechtes an der Stelle 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) Die Beitragspflichtigen sind verpflichtet, alle für die Veranlagung erforderlichen Angaben wahrheitsgemäß und unverzüglich nach Aufforderung durch die Gemeinde zu machen. Sie haben bei örtlichen Feststellungen der Gemeinde die notwendige Unterstützung zu gewähren.

§ 12

Vorausleistungen und Ablösungen

- (1) Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.
- (2) Der Erschließungsbeitrag kann durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 13

Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 14 Stundung

- (1) Es können Ansprüche aus dem Beitragsschuldverhältnis ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Einziehung bei Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Beitragspflichtigen bedeuten würde und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Die Stundung soll in der Regel nur auf Antrag und gegen Sicherheitsleistung gewährt werden.
- (2) Für die Dauer einer gewährten Stundung von Ansprüchen aus dem Beitragsschuldverhältnis werden Zinsen erhoben. Wird der Beitragsbescheid nach

Ablauf der Stundung aufgehoben, geändert oder berichtigt, so bleiben die bis dahin entstandenen Zinsen unberührt. Auf die Zinsen kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn ihre Erhebung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre.

§ 15

Erlass

Es können Ansprüche aus dem Beitragsschuldverhältnis ganz oder zum Teil erlassen, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre; unter den gleichen Voraussetzungen können bereits entrichtete Beträge erstattet oder angerechnet werden