

# **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Forst (Lausitz) (Erschließungsbeitragssatzung)**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung und des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (KVerf Bbg) in der jeweils gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Forst (Lausitz) in ihrer Sitzung am 04.05.2012 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 – Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben zur Deckung des nicht anderweitig gedeckten Aufwandes der Stadt. Für Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts gemäß Grundgesetz bereits hergestellt worden sind, kann nach dieser Satzung ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden. Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen.

Leistungen, die Beitragspflichtige für die Herstellung von Erschließungsanlagen oder Teilen von Erschließungsanlagen erbracht haben, sind auf den Erschließungsbeitrag anzurechnen.

## **§ 2 – Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

- 1.1 die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
  - a) bis zu einer Breite von 14 m in Wohngebieten, wenn die erschlossenen Grundstücke ein- bis zweigeschossig bebaut werden können,
  - b) bis zu einer Breite von 20 m, wenn die erschlossenen Grundstücke in Wohngebieten mehr als zweigeschossig und die erschlossenen Grundstücke in Gewerbegebieten ein- bis zweigeschossig bebaut werden können,
  - c) bis zu einer Breite von 25 m als Erschließungsanlage in Gewerbegebieten, die mehr als zweigeschossig bebaut werden können sowie in Kern- und Industriegebieten.
- 1.2 die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 25 m.
- 1.3 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 m.
- 1.4 Parkflächen und Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), die Bestandteil der unter 1.1 genannten Erschließungsanlagen sind, bis zu je 15 % der Fläche dieser Erschließungsanlagen.

- 1.5 Parkflächen und Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielflächen), die nicht Bestandteil einer Erschließungsanlage, jedoch nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 5 % der Fläche aller im Abrechnungsgebiet bzw. im Erschließungsgebiet liegenden Grundstücke (§ 7/2, a) und b) finden Anwendung).
- 1.6 Anlagen zum Schutze von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.
- (2) Endet die Erschließungsanlage in einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in 1.1 a) und b) genannten Breiten um 8 m, die in 1.1 c) und 1.2 genannten Breiten um 12 m.
- (3) Ist an den in Abs. 1, 1.1 bis 1.2 genannten Erschließungsanlagen eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung lediglich auf einer Straßenseite zulässig, so verringern sich die jeweils als beitragsfähig bestimmten Breiten um ein Drittel.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.
- (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, nicht dagegen die in Abs. 1, 1.4 genannten Parkflächen und Grünanlagen und nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Land- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecke.
- (6) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Gebietscharakter ergeben sich
- a) aus dem Bebauungsplan,
  - b) in den Fällen des § 33 BauGB aus dem Stand der Planungsarbeiten.

### **§ 3 – Umfang des Erschließungsaufwandes**

- (1) Zu dem Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für
- a) den Grunderwerb,
  - b) die Freilegung
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie Randsteine,
  - e) die Herstellung der Radwege,
  - f) die Herstellung der Gehwege,
  - g) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  - h) die Herstellung von Wohnwegen bzw. Fußwegen,
  - i) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlage,
  - j) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
  - k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - l) die Herstellung von Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.
- (2) Der Herstellungsaufwand der Böschungen, Stützmauern, Treppen, Schutzeinrichtungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist auch dann beitragsfähig, wenn diese Teileinrichtungen außerhalb der in § 2 genannten Breiten der Erschließungsanlage liegen.

- (3) Zu dem Erschließungsaufwand gehören auch die Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage.

#### **§ 4 – Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlage wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt (Übernahmekosten nach § 128 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

#### **§ 5 – Abrechnungsgebiet**

- (1) Die durch Erschließungsanlagen nach § 2 oder Abschnitte der von diesen Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke bilden unter Berücksichtigung der in § 7 dieser Satzung getroffenen Bestimmungen das Abrechnungsgebiet.
- (2) Die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen kann auch für Abschnitte von Erschließungsanlagen erfolgen.
- (3) Für mehrere Erschließungsanlagen kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden, wenn Straßen, Wege oder Plätze von anderen Straßen, Wegen oder Plätzen derart abhängen, dass die Grundstücke durch die Gesamtheit der Anlagen erschlossen werden.

#### **§ 6 – Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### **§ 7 – Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach §§ 2, 3, 4 ermittelte und nach § 6 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche entsprechend Art und Maß der baulichen Ausnutzbarkeit des heranzuziehenden Grundstücks mit einem vom-Hundert-Satz angesetzt (modifizierte Grundstücksfläche).
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
- a) bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,
  - b) bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und im Übrigen im Außenbereich liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplanes oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB,

- c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegt,
  - d) bei Grundstücken, die über die sich nach b) und c) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze und einer Linie hierzu, die hinter der übergreifenden Bebauung oder der übergreifenden gewerblichen Nutzung verläuft.
- (3) Entsprechend der Ausnutzbarkeit wird die Grundstücksfläche mit einem vom-Hundert-Satz vervielfacht. Im Einzelnen beträgt der vom-Hundert-Satz:
- 3.1 bei eingeschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist 100 v.H.
  - 3.2 mit Zuschlägen von je 25 v.H. für das zweite und jedes weitere tatsächlich oder rechnerisch vorhandene Vollgeschoss
- (4) Als zulässige Zahl der Geschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, so gilt als Geschoszahl die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende Zahl aufgerundet werden. Ist im Einzelfall eine höhere Geschoszahl zugelassen oder vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.
- (5) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (6) Bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Kirchgrundstücke, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder oder Dauerkleingartenanlagen) 50 v.H.
- (7) Bei Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können 50 v.H.
- (8) Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (9) Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sowie bei Grundstücken, die in anders beplanten oder unbeplanten Gebieten liegen, aber überwiegend gewerblich oder industriell genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt), sind die nach Abs. 3 bis 5 sich ergebenden von-Hundert-Sätze um 30 Prozentpunkte zu erhöhen.
- (10) 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:
- a) bei bebauten und unbebauten Grundstücken aus der Zahl der nach § 34 BauGB zulässigen Vollgeschosse.
  - b) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
  - c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

## **§ 8 – Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen**

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage gesondert beitragspflichtig.
- (2) Eckgrundstücke (Grundstücke an mehreren aufeinanderstoßenden öffentlichen Anlagen mit gleichartiger Erschließungsfunktion), für die eine Bebauung mit Wohngebäuden zulässig ist, sind zu jeder dieser Anlagen heranzuziehen, jedoch sind nur je 60 % der Grundstücksfläche anzusetzen.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- (4) Für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, gelten folgende Regelungen:
  - a) übersteigt die Grundstückstiefe, gerechnet von der einen Erschließungsanlage bis zur parallel dazu verlaufenden anderen Erschließungsanlage, die Grundstückstiefe von 50 m nicht, so gilt die Regelung für Eckgrundstücke;
  - b) ist die Grundstückstiefe, gerechnet von der einen zur anderen Erschließungsanlage, größer als 50 m, so ist das Grundstück mit der Hälfte der Grundstücksfläche, jeweils zu der einen bzw. der anderen Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (5) Der Beitragsausfall geht zu Lasten der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke.
- (6) Eine Ermäßigung wird nicht vorgenommen:
  - a) in Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei überwiegend gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken in den übrigen Gebieten;
  - b) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Erschließungsbeiträge für weitere Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen;
  - c) soweit sie dazu führt, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

## **§ 9 – Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
  - b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen 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 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 den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

## § 10 – Kostenspaltung

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag selbständig erhoben werden für:
- a) den Erwerb der Erschließungsflächen,
  - b) deren Freilegung,
  - c) Herstellung der Fahrbahnen,
  - d) Herstellung der Gehwege,
  - e) Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
  - f) Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  - g) Herstellung der Radwege,
  - h) Herstellung der Grünanlagen, die Bestandteile der Erschließungsanlage sind, auch einseitig,
  - i) Herstellung von Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
  - j) unselbständige Parkflächen, auch einseitig,
  - k) Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Mischflächen in Fußgängerbereichen oder nicht befahrbaren Verkehrsanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
  - l) Herstellung gemeinsamer Rad-/Gehweg.

Mischflächen i.S. von k) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Buchstaben c), d), g), h) und j) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gleichung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionsbenennung verzichten.

- (2) Die Absätze 1 a) bis l) finden für die Erschließungsgebiete (Erschließungseinheiten) sinngemäß Anwendung.

## § 11 – Vorausleistungen

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollen Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe von 50 % des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages verlangt werden, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist (§ 133 Abs. 3 BauGB).

## **§ 12 – Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Betrag einer Ablösung gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 13 – Inkrafttreten und Überleitungsvorschriften**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 29.06.2007 außer Kraft.

Forst (Lausitz), den 08.05.2012

i. V. Zuber  
Dr. Jürgen Goldschmidt  
Hauptamtlicher Bürgermeister

Satzung: Neufassung  
Beschluss: 04.05.2012  
Ausfertigung: 08.05.2012  
Inkrafttreten: 19.05.2012