

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Stadt Oranienburg (Erschließungsbeitragssatzung)

Auf der Grundlage der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. März 2013 (GVBl. I Nr. 9) in Verbindung mit § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg in ihrer Sitzung am 17.06.2013 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands erhebt die Stadt Oranienburg für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen oder Teilen von Erschließungsanlagen (Teilanlagen/Teileinrichtungen) Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen (beitragsfähiger Erschließungsaufwand)

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
1. 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 und Hafengebiet, 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 10 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) mit mehr als 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 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 Handelbetriebe und Hafengebiet, 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. öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
 4. öffentliche Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 22 m,
 5. Parkflächen, die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind (unselbstständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 6. Grünanlagen (mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind (unselbstständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Die Beitragserhebung erfolgt durch eine gesonderte Satzung für den Einzelfall.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 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 Verkehrsanlage die größte Breite.
 - (4) Die in Abs. 1 genannten Höchstbreiten sind über die Länge der abzurechnenden Erschließungsanlage oder des abzurechnenden Abschnitts durchschnittlich einzuhalten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für
 - 1.1 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
 - 1.2 ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung;
 - 1.3 die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereit gestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 und des § 58 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuches auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch.

- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

§ 5

Verteilungsmaßstab

- (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 i. S. des Abs. 1 gilt
1. bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann;
 2. bei Grundstücken, die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und mit der Restfläche
 - a) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch), die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann;
 - b) im Außenbereich (gem. § 35 Baugesetzbuch), die Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann. Erstreckt sich die bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung des Grundstücks über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus, ist zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.
- (3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt
1. bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei den Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung nicht festsetzt, die Gesamtfläche der Grundstücke, wenn sie insgesamt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch) liegen.
 2. bei Grundstücken, die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch) und mit einer

Restfläche im Außenbereich (gem. § 35 Baugesetzbuch) liegen,

- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 55 m verlaufenden Linie.
Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand bis zu 55 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung die Tiefengrenze von 55 m nach Ziff. 2, ist zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

- (4) Der maßgebliche Nutzungsfaktor wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.

Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt.

- (5) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit dem Faktor
- a) 1,0 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.

Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Faktor um je 0,25.

- e) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen, Kirchengrundstücke, Grundstücke für den Gemeinbedarf).
- (6) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen
- a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse,

- b) und für die statt der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse nur die höchst zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,8 geteilte Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe), wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden,
- c) und für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5; wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden,
- d) und auf denen nur Garagen oder Stellplätze, Doppel-Parker oder garagenähnliche Gebäude (ohne Parkhäuser) zum Unterstellen von Kfz errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss. Bei Parkhäusern ist auf Abs. 6 Nr. 1 b) abzustellen.
- e) und für die gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zu Grunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die höchstzulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

Sind in einem Bebauungsplan mehrere Festsetzungen über die bauliche Nutzung i. S. von Nr. 6 a) bis c) nebeneinander enthalten, so ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse vor der höchstzulässigen Gebäudehöhe und der Baumassenzahl maßgebend. Ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, dann ist die höchstzulässige Gebäudehöhe vor der Baumassenzahl maßgebend.

(7) 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 Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.

Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse, in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vorhanden ist, die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,8 geteilte Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe), wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden.

- b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze, Doppel-Parker oder garagenähnliche Gebäude (ohne Parkhäuser) zum Unterstellen von Kfz vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt. Bei Parkhäusern ist auch Abs. 7 a) S. 2 abzustellen.
 - d) bei bebauten Grundstücken, deren Bauten nicht ein Vollgeschoss i. S. d. § 5 Abs. 4 erreichen, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - e) bei Grundstücken, die ohne Bebauung gewerblich genutzt werden, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.
- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 5 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe und Hafенbetriebe;
 - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstaben 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.
- (9) Abs. 8 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Bei ausschließlich Wohnzwecken dienenden Grundstücken, die durch mehrere, in der Baulast der Stadt Oranienburg stehende, gleichartige Erschließungsanlagen erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im

Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

- (3) Grundstücke, welche auch von einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße erschlossen werden, erhalten eine Ermäßigung nur für die Teileinrichtungen der abzurechnenden Erschließungsanlage, deren erstmalige Herstellung auch in der Ortsdurchfahrt der jeweils klassifizierten Straße einen beitragsfähigen Aufwand auszulösen geeignet ist (z. B. Beleuchtung).
- (4) Bei Grundstücken, die nicht i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) oder Abs. 3 Nr. 2 vollständig baulich, gewerblich oder in vergleichbar Weise genutzt werden können, ist eine Ermäßigung auf zwei Drittel nur für die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbaren Flächen zu gewähren.

§ 7

Kostenspaltung, Abschnittsbildung und Bildung einer Erschließungseinheit

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für:
 - 1. den Grunderwerb (Erwerb der Erschließungsflächen),
 - 2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
 - 3. die Fahrbahn,
 - 4. den Radweg oder die Radwege,
 - 5. den Gehweg oder die Gehwege,
 - 6. den kombinierten Geh- und Radweg oder die kombinierten Geh- und Radwege
 - 7. die unselbstständige Parkfläche oder die unselbstständigen Parkflächen,
 - 8. die unselbstständige Grünanlage oder die unselbstständigen Grünanlagen,
 - 9. die Entwässerungseinrichtung,
 - 10. die Beleuchtungseinrichtung,

gesondert in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.
- (2) Eine Erschließungsanlage kann abschnittsweise abgerechnet werden.
- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann auch für mehrere Erschließungsanlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, zusammengefasst und insgesamt ermittelt werden.
- (4) Die Entscheidung über Kostenspaltung, Abschnittsbildung oder Bildung einer Erschließungseinheit wird dem Bürgermeister der Stadt Oranienburg übertragen.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Öffentliche Straßen, Wege und Plätze, öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete und öffentliche Sammelstraßen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt Oranienburg 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, unselbstständige 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;
 - b) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - c) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe b) gestaltet sind.

§ 9

Immissionsschutzanlagen

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

§ 10

Vorausleistungen

Die Stadt Oranienburg kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 11
Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten abgelöst werden.
- (2) Der Ablösungsbeitrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Oranienburg, beschlossen am 13.12.1999, ihre Gültigkeit.

Oranienburg, den 18.06.2013

Hans-Joachim Laesicke
Bürgermeister

(Siegel)