

## Stadt Vetschau/Spreewald

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich	Vorlage-Nr.: <b>BV-StVV-446-24</b> AZ: <b>4.2-ro</b> Datum: <b>17.04.2024</b> FB: <b>Fachbereich Bau</b> Verfasser: <b>Irena Roggatz</b>				
<b>Beratungsfolge</b>		Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
<b>19.04.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Raddusch</b>					
<b>29.04.2024 Wirtschaftsausschuss</b>					
<b>06.05.2024 Hauptausschuss</b>					
<b>22.05.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Suschow</b>					
<b>23.05.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Göritz</b>					
<b>23.05.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Ogrosen</b>					
<b>24.05.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Repten</b>					
<b>24.05.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Koßwig</b>					
<b>27.05.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Stradow</b>					
<b>27.05.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Missen</b>					
<b>28.05.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Naundorf</b>					
<b>28.05.2024 Ortsbeirat des Ortsteiles Laasow</b>					
<b>29.05.2024 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald</b>					
<b>Betreff</b> <b>Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Vetschau/Spreewald</b>					

### Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald beschließt in der Sitzung am ... folgende Satzung:

### „Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Vetschau/Spreewald

#### Rechtsgrundlagen:

- § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- §§ 3 und 28 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S.6)

#### § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen der §§ 127 – 135 und dem § 242 BauGB und dieser Satzung erhoben.

#### § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. 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- und Ausstellungsgebiet 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. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsgebiete, Messe- und Ausstellungsgebiet, 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 sind.

3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,

4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,

5. Parkflächen

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen),

bis zu 15% der Fläche der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, 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 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

(5) Zum Erschließungsaufwand nach vorstehenden Abs. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung
4. die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die in der Baulast der Stadt stehenden Teile der Ortsdurchfahrt einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, bei der Fahrbahn beschränkt auf die Teile, die über die Breite der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### § 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt.

Der beitragsfähige Aufwand kann abweichend von Satz 1 für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden oder dieser Aufwand kann für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermittelt werden.

### § 4 Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

### § 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(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. Wird der Erschließungsaufwand für den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder zusammengefasst für mehrere Erschließungsanlagen, die eine Erschließungseinheit bilden, ermittelt und abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage oder die von der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes

a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstückes,

b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die im Innenbereich liegende Fläche.

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

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen; für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Faktor um 0,25
- c) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder; Friedhöfe; Sportanlagen).

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

- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.
- c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,00; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.

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

(6) 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 die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,00; wobei Bruchzahlen auf volle 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 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 im Abs. 4 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, Messe- und Ausstellungsgebiet,
- b) bei Grundstücken, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebiete vorhanden oder zulässig ist,
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstabe a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäude) 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) Abs. 7 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## § 6 Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Grundstücke, die durch mehrere, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) zusammengefasste Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig. Hierzu zählen u.a. Eckgrundstücke und Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen. Satz 1 gilt sinngemäß, wenn sich nur Teile von Erschließungsanlagen in der Baulast der Stadt befinden.

(2) Die nach § 5 Abs. 2 bis Abs. 8 ermittelte Grundstücksfläche des Grundstückes wird bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu zwei Drittel in Ansatz gebracht.

(3) Bei Anwendung des Abs. 1 bis 2 bleiben solche Erschließungsanlagen unberücksichtigt, für die Beiträge für ihre erstmalige Herstellung weder nach den Bestimmungen des BauGB noch nach vergleichbaren früheren Vorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.

## § 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. gemeinsame Geh- und Radwege,
7. kombinierte Geh- und Radwege,
8. unselbstständige Parkflächen,
9. unselbstständige Grünanlagen,
10. Mischflächen,
11. Entwässerungseinrichtungen,
12. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i. S. v. Ziffer 10 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 – 9 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlagen ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen

und

b) die flächenmäßigen Bestandteile und Einrichtungen (wie Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen)

entsprechend dem Bauprogramm hergestellt sind.

Die flächenmäßigen Bestandteile und Einrichtungen (wie Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen) ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteine aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) unselbstständige und selbstständige 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) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch 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 Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend geregelt.

## § 10 Vorausleistungen

Die Stadt 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

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

## § 12 Inkrafttreten/Außerkräftreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten mit der Inkraftsetzung dieser Erschließungsbeitragssatzung folgende Satzungen außer Kraft:

1. Erschließungsbeitragssatzung vom 28.11.2000
2. Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für den OT Missen vom 26.09.2006.

Vetschau/Spreewald, ...

Bengt Kanzler  
Bürgermeister“

## **Beschlussbegründung:**

Die Erschließungsbeitragssatzung bildet die Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. deren Teilanlagen.

Seit 2000 gibt es durch die Rechtsprechung mehrere Entscheidungen, die in der Satzung zu berücksichtigen sind.

Die Erschließungsbeitragssatzung vom 28.11.2000 wurde deshalb hinsichtlich ihrer Rechtmäßigkeit überprüft.

Bei der Prüfung ist Folgendes festgestellt worden:

Die Rechtsgrundlagen sind an derzeit geltendes Recht anzupassen.

Die Regelung zur Tiefenbegrenzung unter § 5 (3) der Satzung ist hinsichtlich der ortsüblichen Bebauungstiefe zu prüfen. Eine ortsübliche Tiefenbegrenzung kann für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nicht bestimmt werden. Aus diesem Grund wird § 5 (3) neu geregelt.

Die geltenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen nach § 34 (4) Nr. 1 und Nr.3 BauGB bilden die Grundlage für die Ermittlung der Innenbereiche in den Ortsteilen und teils für die Kernstadt.

Im § 5 (4) sind die Nutzungsfaktoren, hinsichtlich der Staffelung linear zur Rechtssicherheit anzupassen. Im § 5 (5) und (6) sind die bisherigen Rundungsregelungen auf generelles Abrunden geändert.

Die Regelung zum § 5 (6) c) ist bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, auf ein Vollgeschoss zu ändern, alt wurden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.

Die Regelung im § 6 Abs. 3 ist zu streichen, weil eine doppelte Begünstigung für übergroße Grundstücke vorlag.

Im § 12 Inkrafttreten/Außerkräfttreten werden die bislang geltenden Erschließungsbeitragssatzungen außer Kraft gesetzt.

Die Erschließungsbeitragssatzung ist neu zu beschließen.

Alle Änderungen, gegenüber dem Stand der Satzung vom 28.11.2000 sind im Beschlussvorschlag farblich hinterlegt.

Aus der beiliegenden Synopse (Anlage) gehen die Änderungen farblich gekennzeichnet hervor.

**Finanzielle Auswirkungen:**

X	JA	
Betrag in €:	Einnahmen ergeben sich gemäß Satzung nach Fertigstellung der jeweiligen beitragspflichtigen Maßnahme	
Produkt:	54101 Gemeindestraßen	
Ergebniskonto:		
Finanzkonto:	688100	
Maßnahme:		
Folgekosten bei Investitionen ab 50.000 €:		

<input type="checkbox"/>	Mittel sind im Haushalt geplant	Betrag in €:	
--------------------------	---------------------------------	--------------	--

<input type="checkbox"/>	Mittel werden bereitgestellt	Betrag in €:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen des Budgets <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• Als über- oder außerplanmäßige Haushaltsausgabe <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> </ul>		
	Deckung: <input type="checkbox"/> Mehrertrag /-Einzahlung <input type="checkbox"/> Minderaufwand /-Auszahlung		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen eines Haushaltsnachtrages <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li>• In der folgenden Haushaltsplanung <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> </ul>		

Anmerkung zu den finanziellen Auswirkungen Fachbereich Finanzen:

Die finanziellen Auswirkungen sind anhand der vorliegenden Informationen nicht darstellbar.

Mitarbeiter	Sachgebietsleiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister
-------------	-------------------	--------------------	---------------