

## **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Lübbenau/Spreewald**

Auf Grund von § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten vom 23.07.2002 ( BGBl. I. S. 2850) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 09.12.2003 folgende Satzung beschlossen.

### **Geltungsbereich:**

Diese Satzung gilt für die Stadt Lübbenau mit den Ortsteilen Bischdorf, Boblitz, Groß Klessow mit dem Gemeindeteil Klein Klessow, Klein Radden mit dem Gemeindeteil Groß Radden, Krimnitz, Lehde, Leipe, Ragow und Zerkwitz sowie ab dem 01.01.2007 für die Ortsteile Groß Beuchow mit dem Gemeindeteil Klein Beuchow, Groß Lübbenau, Hindenberg und Kittlitz mit den Gemeindeteilen Eisdorf, Lichtenau und Schönfeld

- § 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- § 3 Ermittlung des Erschließungsaufwands
- § 4 Stadtanteil
- § 5 Verteilungsmaßstab
- § 6 Artzuschlag und Artabschlag
- § 7 Ermäßigung bei Mehrfacherschließung
- § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung
- § 9 Kostenspaltung
- § 10 Immissionsschutzanlagen
- § 11 Vorausleistungen
- § 12 Ablösung des Erschließungsbeitrags
- § 13 In-Kraft-Treten

### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Lübbenau/Spreewald erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB und der folgenden Bestimmungen.

### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Höchstumfang beschriebenen Erschließungsanlagen:

1. zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze ( § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB )
  - a) in Gebieten in denen eine Wohnbebauung allgemein zulässig ist
    - mit bis zu zwei Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 12 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 9 m bei einseitiger Anbaubarkeit,
    - mit bis zu vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 16 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 12 m bei einseitiger Anbaubarkeit
    - mit mehr als vier Vollgeschossen bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit,

- b) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe bis zu einer Gesamtbreite von 18 m bei beidseitiger Anbaubarkeit und von 13 m bei einseitiger Anbaubarkeit;
- 2. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete ( § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) als
  - a) Wohnwege bis zu einer Breite von 5 m,
  - b) Fußwege bis zu einer Breite von 4 m,
  - c) Radwege bis zu einer Breite von 4 m,
  - d) Gemeinsame Fuß und Radwege bis zu einer Breite von 5m;
- 3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Gesamtbreite von 18m;
- 4. Parkflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
  - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nrn. 1 oder 3 sind (unselbständige Parkflächen), bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
  - b) nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu einer Fläche von 20 v. H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke;
- 5. Grünanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB), die
  - a) Bestandteil einer Verkehrsanlage im Sinne von Nrn. 1 oder 3 sind (unselbständige Grünanlagen), bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
  - b) die nicht Bestandteil einer derartigen Verkehrsanlage, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen), bis zu einer Fläche von 20 v. H. der Gesamtfläche der durch sie erschlossenen Grundstücke.

(2) Die Höchstbreiten gemäß Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 sind durchschnittlich einzuhalten.

(3) Die in Abs. 1 Nr. 1 festgelegten Höchstbreiten gelten nicht für Wendeanlagen.

(4) Wenn sich aus Abs. 1 Nr. 1 unterschiedliche Höchstbreiten ergeben, ist für die gesamte Erschließungsanlage der größte Wert maßgeblich.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des Erschließungsaufwands**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

### **§ 4**

#### **Stadtanteil**

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

### **§ 5**

#### **Verteilungsmaßstab**

(1) Der um den Stadtanteil gekürzte und anderweitig nicht gedeckte Erschließungsaufwand (umlegungsfähiger Erschließungsaufwand) wird nach Maßgabe der folgenden Vorschriften auf die Grundstücke verteilt, die durch die einzelne Erschließungsanlage, den Abschnitt einer Erschließungsanlage oder durch eine der die Erschließungseinheit bildenden zusammengefassten Erschließungsanlagen erschlossen werden (Abrechnungsgebiet).

- (2) Bei gleicher Art und gleichem Maß der zulässigen Grundstücksnutzung im Abrechnungsgebiet ist der umlegungsfähige Erschließungsaufwand nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen zu verteilen.
- (3) Bei unterschiedlicher zulässiger Grundstücksnutzung im Abrechnungsgebiet ist der umlegungsfähige Erschließungsaufwand nach dem Verhältnis zu verteilen, in dem die mit der jeweiligen Geschosswertzahl vervielfachten Grundstücksflächen zueinander stehen. Die Geschosswertzahl beträgt
1. für gewerblich nutzbare bzw. genutzte Grundstücke ohne oder mit untergeordneter baulicher Nutzbarkeit sowie für Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, 1,0;
  2. für ausschließlich als Sportplatz-, Freibad-, Friedhofs- oder Dauerkleingartengelände nutzbare bzw. genutzte Grundstücke 0,5;
  3. für bebaubare Grundstücke
 

a) mit einem Vollgeschoss	1,00
b) mit zwei Vollgeschossen	1,30
c) mit drei Vollgeschossen	1,50
d) mit vier und fünf Vollgeschossen	1,60
e) mit sechs und mehr Vollgeschossen	1,70
- (4) Die für die Geschosswertzahl maßgebende Zahl der Vollgeschosse richtet sich,
1. wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder ein nach § 33 BauGB maßgeblicher Bebauungsplanentwurf
    - a) die Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstzahl festsetzt, nach dieser Festsetzung,
    - b) eine Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse zwingend oder als Höchstzahl festsetzt, das Vielfache aus der Grundflächenzahl und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
    - c) nur eine Baumassenzahl festsetzt, der Quotient aus der Baumassenzahl und der Zahl 3,5,
    - d) nur die Höhe baulicher Anlagen festsetzt, nach dem auf die volle Zahl auf- oder abgerundeten Quotienten aus der höchstzulässigen Höhe und der Zahl 3,0;
  2. wenn Festsetzungen im Sinne von Nr. 1 fehlen,
    - a) bei bebauten Grundstücken mit Bauwerken bis zu 3,5 m Geschosshöhe nach der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse.
    - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken und bei Grundstücken mit Bauwerken von mehr als 3,5 m Geschosshöhe oder ohne Gliederung in Geschosse nach der Zahl der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- (5) Sofern sich aus Absatz 4 für ein Grundstück innerhalb der als erschlossen zu berücksichtigenden Fläche eine unterschiedliche Zahl von Vollgeschossen ergibt, ist die höchste Zahl maßgebend. Die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse tritt im Falle des Absatz 4 Nr. 1a an die Stelle der festgesetzten Zahl, wenn sie diese überschreitet. Im Falle des Abs. 4 Nr. 1b und Nr. 1c ist der Errechnung der Zahl der Vollgeschosse die tatsächlich erreichte Baumassenzahl oder Gebäudehöhe zugrunde zu legen, wenn diese die festgesetzten Werte überschreitet.
- (6) Bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs von qualifizierten Bebauungsplänen bleiben Teilflächen, die ausgehend von der einer Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nrn. 1 oder 2 BauGB nächstgelegenen Grenze über eine Tiefe von 50 m hinausreichen, als nicht erschlossen unberücksichtigt, soweit sie jenseits der hinteren Grenze einer tatsächlichen baulichen, gewerblichen oder gleichwertigen Nutzung liegen. Nicht selbstständig nutzbare Grundstücksteile, die den übrigen Grundstücksteilen die Wegeverbindung zur Erschließungsanlage vermitteln, sind bei der Bemessung der Tiefe außer Betracht zu lassen.

## § 6 Artzuschlag und Artabschlag

- (1) Ist die Art der Nutzung der durch eine Erschließungsanlage im Sinne von § 2 Abs. 1 Nrn. 1,3 oder 4b erschlossenen Grundstücke unterschiedlich, so ist die Geschosswertzahl nach § 5 Abs. 3 Satz 2 um 0,5 zu erhöhen
  1. bei Grundstücken in durch einen Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
  2. bei Grundstücken in unbeplanten, mit den unter Nr. 1 genannten Gebieten nach der zulässigen Art der Nutzung vergleichbaren Gebieten,
  3. bei Grundstücken in anderen Gebieten, wenn sie ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Art, z. B. für Gebäude mit Praxis- und Kanzleiräumen, für Gebäude der öffentlichen Verwaltung, der Justiz, der Bahn und der Post sowie für Schulen und Krankenhäuser genutzt werden.
- (2) Wenn durch eine selbständige Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5b) neben Grundstücken in Wohngebieten auch Grundstücke in beplanten Gewerbegebieten, Industriegebieten sowie Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetriebe oder vergleichbaren unbeplanten Gebieten erschlossen werden, so ist bei den Grundstücken außerhalb der Wohngebiete die Geschosswertzahl nach § 5 Abs. 3 Satz 2 auf die Hälfte zu verringern.

## § 7 Ermäßigung bei Mehrfacherschließung

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, sind im Verhältnis zu jeder dieser Erschließungsanlagen nur mit zwei Dritteln ihrer Bemessungsgröße nach § 5 Absätze 2 oder 3 zu berücksichtigen.
- (2) Eine Ermäßigung nach Abs. 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. 6 Erschließungsbeiträge nicht mehrfach erhoben werden.

## § 8 Merkmale der endgültigen Herstellung

- (1) Zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie
  1. mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind und
  2. ihre flächenhaften Teileinrichtungen den in Absatz 2 vorgeschriebenen Anforderungen entsprechen.
- (2) Die flächenhaften Teileinrichtungen der Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
  1. die Fahrbahnen, Gehwege, Radwege auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten oder vergleichbarem Material befestigt sind,

2. die unselbständigen und selbständigen Parkflächen auf einem tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Teer, Beton, Pflaster, Platten, Rasengittersteinen oder vergleichbarem Material befestigt sind,
  3. die unselbständigen Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  4. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen im befestigten Bereich den Anforderungen nach Nr. 2 und im begrüntem Bereich den Anforderungen nach Nr. 3 entsprechen.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die endgültige Herstellung hängt bei allen Erschließungsanlagen zudem davon ab, dass die von der Erschließungsanlage beanspruchte Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt steht.

## **§ 9 Kostenspaltung**

Die Stadt kann einen Erschließungsbeitrag für

1. den Grunderwerb,
  2. die Freilegung,
  3. die Fahrbahnen,
  4. die Gehwege,
  5. die Radwege,
  6. die unselbständigen Parkflächen,
  7. die unselbständigen Grünanlagen,
  8. die Mischflächen von verkehrsberuhigten Straßen, sowie gemeinsamen Geh- und Radwegen,
  9. die Entwässerungseinrichtungen und
  10. die Beleuchtungseinrichtungen
- in beliebiger Reihenfolge gesondert erheben, sobald die jeweilige Maßnahme abgeschlossen ist.

## **§ 10 Immissionsschutzanlagen**

Die Art und der Umfang der Erschließungsanlagen, die Aufwandsverteilung und die Merkmale der endgültigen Herstellung werden für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Einzelfall durch eine besondere Satzung geregelt.

## **§ 11 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.

## **§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrags**

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor der Entstehung einer sachlichen Erschließungsbeitragspflicht auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung abgelöst werden.
- (2) Für die Höhe des Ablösungsbetrags gelten die für die Höhe des Erschließungsbeitrags maßgeblichen Bestimmungen dieser Satzung entsprechend.

**§ 13**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

- der Stadt Lübbenau/Spreewald vom 20.12.1999
- der Gemeinde Bischdorf vom 18.10.1994
- der Gemeinde Boblitz vom 12.10.2000
- der Gemeinde Groß Klessow vom 06.07.1999
- der Gemeinde Klein Radden vom 03.06.1993
- der Gemeinde Leipe vom 07.06.1993
- der Gemeinde Ragow vom 03.03.2000

außer Kraft.

Lübbenau/Spreewald, 11.12.2003

gez. Helmut Wenzel  
Bürgermeister