

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Stadt Frankfurt (Oder)
- Erschließungsbeitragssatzung -**

Aufgrund von §§ 127 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) in Verbindung mit §§ 3 und 28 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 9 der Kommunalverfassung - BbgKVerf - des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), in der jeweils geltenden Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) in der Sitzung am 10.11.2011 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Frankfurt (Oder) entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. 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 Hafengebiet, mit einer Breite bis zu 25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 20 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,
2. die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in sonstigen Baugebieten
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 16 m,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 11 m,
3. die öffentlichen, aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
4. die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) mit einer Breite bis zu 20 m;
5. die Straßen und Wege in Kleingartengebieten mit einer Breite bis zu 5 m,
6. die Straßen und Wege in Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 10 m,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu einer Breite von 7 m,

7. Parkflächen

- a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
- b) die nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

8. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen gemäß Nr. 1 bis sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
- b) die nicht Bestandteil der in Nr. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke

9. Beitragsfähig ist auch der Erschließungsaufwand für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn diese nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.

- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 10 m.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs.1 Nr.1 - 6 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt Frankfurt (Oder) am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt Frankfurt (Oder) trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (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 maßgebliche Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken,
1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich oder gewerblich nutzbar ist;
 2. die über die Grenze des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist;
 3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich;
 4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die nicht unter Nr. 5 fallen,
 - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
 - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche des Grundstücks zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft;
Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
 - c) soweit sie - unabhängig von der Lage im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) - nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung den Abstand nach Satz 1 Buchstabe b) oder Buchstabe c) oder ist eine Nutzung über diesen Abstand hinaus zulässig, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen oder zulässigen Nutzung.

5. die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche nach Abs. 2 vervielfacht mit:
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
 - e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
 - f) 2,25 bei einer Bebaubarkeit mit sechs Vollgeschossen,
 - g) 2,5 bei einer Bebaubarkeit mit sieben Vollgeschossen.

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

Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung Vollgeschosse sind und zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden können und Geschosse, die rein tatsächlich so genutzt werden.

- h) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden oder genutzt werden können (z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz, Freibäder, Campingplätze)
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse - jeweils bezogen auf die in Abs. 2 bestimmten Flächen - wie folgt:
- a) aus der im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse;
 - b) wenn im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, aus der durch 3,5 geteilten höchstzulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe), wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet wird;
 - c) wenn im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, aus der durch 3,5 geteilten höchstzulässigen Baumassenzahl, wobei bei einer Bruchzahl bis 0,49 abgerundet und bei einer Bruchzahl ab 0,5 auf ganze Zahlen aufgerundet wird;
 - d) wenn nur Garagen, Stellplätze oder eine Tiefgaragenanlage errichtet werden dürfen, wird ein Vollgeschoss je Nutzungsebene berücksichtigt,
 - e) wenn im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, wird ein Vollgeschoss berücksichtigt,

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

- (5) 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, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, 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 3,5 wobei bei Bruchzahlen bis 0,49 abgerundet und bei Bruchzahlen ab 0,5 auf die ganze Zahl aufgerundet wird,
 - 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, Stellplätze oder eine Tiefgaragenanlage errichtet werden dürfen, aus der Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
 - d) bei denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, aus der Zahl von einem Vollgeschoss

- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet;
 - 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;
 - c) bei Grundstücken außerhalb der unter Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Post-, Bahnhofsgebäude, Krankenhaus-, Schul-, Hochschul- und Universitätsgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung mehr als ein Drittel der vorhandenen Geschossfläche übersteigt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (7) Bei der Beitragserhebung für selbständige Grünanlagen findet Abs. 6 keine Anwendung.

§ 6

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.
- (2) Abs. 1 gilt nicht,
- a) wenn Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten liegen sowie für überwiegend gewerblich oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke.
 - b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.

§ 7

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
- a) den Grunderwerb,
 - b) die Freilegung,
 - c) die Fahrbahn,
 - d) die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3,
 - e) den Gehweg,
 - f) den Radweg,
 - g) den gemeinsamen Geh- und Radweg,
 - h) die unselbständige Park- und Abstellfläche,
 - i) die unselbständige Grünanlage,
 - j) die Oberflächenentwässerung,
 - k) die Beleuchtungseinrichtung,
- gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige und unselbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Frankfurt (Oder) Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
 - b) diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
 - c) die flächenmäßigen Bestandteile gemäß des jeweiligen Bauprogramms vorhanden sind.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind;
 - c) unselbständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrünflächen sind hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.
 - d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Frankfurt (Oder) Eigentümerin der Flächen ist
und
 - b) diese 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 Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10

Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Frankfurt (Oder) für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem

Umfang entstanden ist, Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 11

Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) in Kraft.

Gleichzeitig wird die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Frankfurt (Oder) vom 13.11.1997 außer Kraft gesetzt.

Frankfurt (Oder), 18.11.2011

Dr. Martin Wilke
Oberbürgermeister