

## LESEFASSUNG

### **Satzung der Stadt Schönebeck (Elbe) über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung -EBS-)**

vom 07.07.2023 (ABl. 30/2023), in Kraft getreten am 15.07.2023

#### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Schönebeck (Elbe) 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:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Wohn-, Dorf- und Mischgebieten sowie sonstigen, nicht unter Nr. 2 genannten Gebieten dienen, an denen eine Bebauung zulässig ist
  - a) mit bis zu zwei Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu zwölf Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu neun Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - b) mit drei oder vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 15 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu zwölf Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,
  - c) mit mehr als vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 Metern, 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 Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu fünf Metern,
4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 Metern,
5. Parkflächen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von sechs Metern,
  - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen) bis zu 15 vom Hundert der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von sechs Metern,
  - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen) bis zu 15 vom Hundert der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um acht Meter; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.
- (3) Die in Absatz 1 Nr. 1 festgelegten Höchstbreiten gelten nicht für Wendeanlagen. Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nr. 1 und 4 angegebenen Breiten um die Hälfte.
- (4) Die im Absatz 1 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

### **§ 3**

#### **Ermittlung und Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwands**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

### **§ 4**

#### **Gemeindeanteil**

Die Stadt trägt 25 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5**

#### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden ein Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

### **§ 6**

#### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Nutzflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor, der die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks.
- (2) Im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt.

- (3) Bei Grundstücken, die teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und teilweise im Außenbereich liegen, ist höchstens die Grundstücksfläche zu berücksichtigen, die dem Innenbereich zuzuordnen ist.
- (4) Die Höhe der Vollgeschosse ermittelt sich auf Grundlage des § 87 Abs. 2 S. 1 BauO LSA i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO.

Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse werden Bruchzahlen auf volle Zahlen kaufmännisch auf- oder abgerundet.

- (5) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche gemäß der Absätze 1 und 3 mit einem Nutzungsfaktor wie folgt vervielfacht:

a) bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss	1,00
b) bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen	1,25
c) bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen	1,50
d) bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen	1,75
e) bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen	2,00
f) bei einer Bebaubarkeit mit mehr als fünf Vollgeschossen zuzüglich je weiterem Vollgeschoss	0,25
g) bei Sportplätzen, Freibädern, Dauerkleingartenanlagen oder sonstigen Grundstücken für den Gemeinbedarf, die nach ihrer Zweckbestimmung nur in einer Ebene genutzt werden können	0,50
h) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen	0,50
i) bei Friedhöfen	0,20

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

1. Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festsetzt:

- a) Als Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- b) Überschreiten Geschosse, die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 Metern, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumasse des Bauwerkes geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Vollgeschosszahl.
- c) Ist im Einzelfall eine größere als die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse vorhanden und geduldet, so ist diese zugrunde zu legen.

2. Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine

Baumassenzahl festsetzt:

- a) Weist der Bebauungsplan nur Baumassenzahlen aus, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5.
  - b) Ist eine größere Baumassenzahl als die zulässige Baumassenzahl genehmigt, so ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse aus der Teilung dieser genehmigten Baumasse durch 3,5.
3. Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festsetzt:
- a) Bestimmt ein Bebauungsplan nur die zulässige Höhe baulicher Anlagen, so gilt als Zahl der Vollgeschosse
    - (aa) bei Festsetzungen der maximalen Wandhöhe (Traufhöhe): das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition gemäß BauO LSA geteilt durch 3,5 bei überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken und bei sonstiger Nutzung durch 2,5;
    - (bb) bei Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe): die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geteilt durch 3,5 bei überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken und bei sonstiger Nutzung durch 2,5.
  - b) Ist im Einzelfall eine Größere als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen genehmigt, so ist diese gemäß Buchstabe a) in eine Vollgeschoszahl umzurechnen.
- (7) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Höhe baulicher Anlagen nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Zahl 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 bei überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken und bei sonstiger Nutzung durch 2,5.
  - b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den benachbarten Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
  - d) bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z. B. Trafostationen, Gasregler, Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
  - e) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 5 festgesetzten Nutzungsfaktoren um 0,5 erhöht,

- a) für überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücke in einem Abrechnungsgebiet, wenn außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden,
  - b) für Grundstücke, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet sowie in sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO liegen.
- (9) Absatz 8 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## **§ 7**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

- (1) Grundstücke, die durch mehrere, nicht zur gemeinsamen Aufwandsermittlung nach § 130 Absatz 2 BauGB zusammengefasste beitragsfähige Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Absatz 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, sind zu jeder dieser Anlagen beitragspflichtig.
- (2) Sind solche Grundstücke nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes überwiegend für Wohnzwecke bestimmt oder werden sie außerhalb von Bebauungsplangebieten überwiegend für Wohnzwecke genutzt, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche zu Lasten der übrigen Beitragspflichtigen bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.
- (3) Die vorstehenden Ermäßigungsregelungen gelten nicht, wenn für das Grundstück § 6 Absatz 8 anzuwenden ist.
- (4) Werden Grundstücke durch öffentliche, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 127 Absatz 2 Nr. 2 BauGB) oder durch Grünanlagen (§ 127 Absatz 2 Nr. 4 BauGB) mehrfach erschlossen, so wird die zu berücksichtigende Nutzfläche bei der Abrechnung jeder dieser Erschließungsanlagen nur zu zwei Dritteln in Ansatz gebracht.

## **§ 8**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

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

einer Decke aus Asphalt, 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**

Der Erschließungsbeitrag kann 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,
9. die Entwässerungseinrichtungen,
10. die Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i. S. v. Ziffer 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3-7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

## **§ 10 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 geregelt.

## **§ 11 Vorausleistungen**

- (1) Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in *Erschließungsbeitragssatzung -EBS-*

vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags erheben, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen wurde und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

- (2) Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Übersteigt die Vorausleistung die endgültige Beitragsschuld, steht der Anspruch auf Rückgewähr des übersteigenden Betrags dem Beitragsschuldner zu.

## **§ 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 entsprechend dieser Satzung. Durch Zahlung des Ablösungsbetrags wird die Beitragspflicht endgültig abgegolten.

## **§ 13**

### **Entstehen der sachlichen Beitragspflicht**

- (1) Die sachliche Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, im Falle der Abschnittsbildung mit der endgültigen Herstellung des Abschnitts und des Abschnittsbildungsbeschlusses, im Falle der Erschließungseinheit mit der endgültigen Herstellung aller Einheit bildenden Erschließungsanlagen und des Zusammenfassungsbeschlusses.
- (2) In den Fällen der Kostenspaltung entsteht die sachliche Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbeitrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.
- (3) Im Fall des § 128 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB entsteht die sachliche Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Stadt.

## **§ 14**

### **Beitragspflichtiger**

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall des Absatzes 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht und im Fall des Absatzes 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

**§ 15**  
**Beitragsbescheid, Fälligkeit und Billigkeit**

- (1) Die nach dieser Satzung zu erhebenden Beiträge und Vorausleistungen werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt.
- (2) Die festgesetzten Beiträge und Vorausleistungen werden einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.
- (3) Der Beitrag kann nach Maßgabe des § 135 Absatz 2 bis 6 BauGB in Raten gezahlt, verrentet, gestundet oder erlassen werden.

**§ 16**  
**Gleichstellungsklausel**

Personen- und Funktionsbezeichnungen in dieser Satzung gelten jeweils für Personen mit männlichem, weiblichem und diversem Geschlecht sowie für Personen ohne Geschlechtsangabe.

**§ 17**  
**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(...)