



Betreff:

öffentlich

Erschließungsbeitragssatzung

Erstellungsdatum 09.09.2004

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Grün- und Verkehrsflächen

4/47

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
29.09.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Landeshauptstadt Potsdam

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium: _____

Sitzung am: _____

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung

zur Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Landeshauptstadt Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt derzeit über eine Erschließungsbeitragssatzung, welche aus dem Jahre 1995 stammt. Seit dem Zeitpunkt der Beschlussfassung hat sich der Bereich des Erschließungsbeitragsrechtes durch die gängige Rechtsprechung und die Änderung des BauGB geändert. Insbesondere bei der Berücksichtigung des Maßes der Nutzung gab es Veränderungen. Der Beitragsmaßstab ist jedoch unverzichtbarer Bestandteil einer Beitragssatzung. Fehlerhafte Maßstäbe führen zur Unwirksamkeit.

Weiterhin war die Festlegung des Gemeindeanteils am Erschließungsaufwand unbestimmt. Um diese Rechtsmängel zu heilen, macht sich die Beschlussfassung über eine neue Erschließungsbeitragssatzung erforderlich.

Im Erschließungsbeitragsrecht besteht eine bundesrechtlich angeordnete Beitragserhebungspflicht, wobei der Kommune ein Beurteilungsermessen bei der Bemessung der Höhe der Abgabensätze zusteht. Hierbei sind jedoch immer die Einnahmebeschaffungsgrundsätze der Gemeindeordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist der Erschließungsbeitrag Gegenleistung für die Leistung der Kommune in Form der erstmaligen endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen i. S. v. § 127 BauGB und den dadurch eröffneten Sondervorteil durch die Inanspruchnahmefähigkeit der Erschließungsanlage. Weiterhin gilt der Rechtsgrundsatz, dass die Beitragspflicht für ein Grundstück bezogen auf die erstmalige Herstellung einer bestimmten Erschließungsanlage nur einmal entsteht.

In der vorliegenden Satzung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

1. Im Vergleich zur bisherigen Satzung erfolgt eine Ergänzung zu einseitig anbaubaren Anlagen.
2. Die Erschließungsbeitragssatzung enthielt bislang eine beispielhafte Aufzählung von Kostenpositionen, die beitragsfähig sind. Dies ist jedoch nicht erforderlich, da sich die Beitragsfähigkeit aus § 128 Bau GB ergibt.
3. Bisher wurde der Anteil der Stadt mit „mindestens“ 10 % des Aufwandes festgelegt. Dies ist rechtlich zu unbestimmt und es muss klargelegt werden, dass der Anteil der Stadt 10 % beträgt.
4. Der Verteilungsmaßstab wurde überprüft. Die Faktoren des Maßes der Nutzung wurden der geltenden Rechtsprechung angepasst.

Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen der Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Potsdam

- Die bisherige, beispielhafte Aufzählung des erschließungsbeitragsfähigen Aufwandes in § 3 Abs. 1, 2 und 3 wurde ersatzlos gestrichen (gestrichener Text nachfolgend dokumentiert). Insoweit handelte es sich um eine Wiederholung des Gesetzestextes, ohne dass der entsprechenden Regelung in der Satzung eigene Bedeutung zugekommen wäre. Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Satzung wurde auf die Wiederholung des Gesetzestextes daher verzichtet.

- (1) ~~Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für~~
- ~~1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,~~
 - ~~2. die Freilegung dieser Flächen,~~
 - ~~3. die Herstellung des Straßenkörpers, einschließlich des Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen und Vertiefungen,~~
 - ~~4. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,~~

5. — die Radwege,
6. — die Gehwege,
7. — die Beleuchtungseinrichtungen,
8. — die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
9. — die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
— Lärmschutzwällen und -wänden,
10. — den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
11. — die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen.

~~(2) — Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Verkehrswert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung. Das Gleiche gilt für Grundstücke, die von Dritten unentgeltlich an die Stadt abgetreten worden sind.~~

~~(3) — Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für diejenigen Teile der Fahrbahn einer Bundesstraße, einer Landstraße oder einer Kreisstraße, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinaus erforderlich sind.~~

- Die bisher in der Satzung enthaltene Tiefenbegrenzungsregelung wurde modifiziert. Zum einen wurde das Tiefenbegrenzungsmaß, unter anderem im Hinblick auf die Gemeindegebietsreform neu hinzugekommenen Ortsteile von 35 m auf 50 m erhöht. Zum anderen wird der Anwendungsbereich der Tiefenbegrenzung auf Grundstücke begrenzt, die vom Innen- in den Außenbereich übergehen. Insoweit erfolgt eine Anpassung an die Regelungen im Straßenbaubeitragsrecht.

alte Fassung:

- (3) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke i. S. d. Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die für die Ermittlung dieser Flächen erforderlichen Festsetzungen nicht enthält,
- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, höchstens die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie;
 - b) soweit sie nicht oder nur mit einer privaten Zuwegung angrenzen, höchstens die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 35 m dazu verlaufenden Linie; Zuwegungen bleiben unberücksichtigt;
 - c) soweit die tatsächliche Nutzung den Abstand von 35 m überschreitet, die Fläche, die sich aus der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung ergibt; die Buchstaben a) und b) finden sinngemäß Anwendung.

neue Fassung:

- (3) Als Grundstücksfläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, die nicht insgesamt dem Innenbereich zuzuordnen sind,
- a) die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstückes und der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
 - b) soweit die Grundstücke nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m verlaufenden Linie.

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

- Die Steigerung des Nutzungsfaktors in § 5 Abs. 4 war bislang nicht linear. Zwischen dem vierten und dem fünften Vollgeschoss sowie ab dem sechsten Vollgeschoss war überhaupt keine Steigerung vorgesehen. Zu derartigen Satzungsgestaltungen gibt es in der Rechtsprechung kritische Äußerungen, weshalb die Regelung der Erschließungsbeitragsatzung derjenigen der Straßenbaubeitragsatzung angepasst wurde.

alte Fassung:

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 und 3) vervielfacht mit:
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier Vollgeschossen,
 - e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
 - f) 0,5 bei Friedhöfen, Sportanlagen, Freibädern und Dauerkleingartenanlagen.

neue Fassung:

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 und 3) vervielfacht mit:
- a) 1,00 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,
 - e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
 - f) 2,25 bei einer Bebaubarkeit mit sechs Vollgeschossen.

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

- Die Satzung sah bislang unterschiedlich hohe Gewerbezuschläge vor (1,0 bei dem so genannten gebietsbezogenen Gewerbezuschlag und 0,5 bei dem so genannten grundstücksbezogenen Gewerbezuschlag). Ob diese Differenzierung zulässig ist, scheint zweifelhaft. Aus diesem Grunde wurde ein einheitlicher Gewerbezuschlag von 0,5 in der neuen Satzung festgelegt.

alte Fassung:

- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Geschossigkeitsfaktoren erhöht:
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongress, Hafengebiet um 1,0,
 - 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, um 1,0,
 - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder zu Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungszwecken genutzt werden, um 0,5, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt; liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zu Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

neue Fassung:

- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die im Absatz 2 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:
1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern- und Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse;
 2. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Ziffer 1. genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
 3. bei Grundstücken außerhalb der unter Ziffer 1. und 2. bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Post-, Bahngebäuden, Krankenhaus-, Schul-, Hochschul- und Universitätsgebäuden), wenn diese Nutzung mehr als ein Drittel der vorhandenen Geschossfläche übersteigt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

Satzung
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Landeshauptstadt Potsdam
- Erschließungsbeitragsatzung -

vom _____ 2004

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen

- **§ 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Neufassung vom 10.10.2001 (GVBl. I, S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2003 (GVBl. I, S. 294)**
- §§ 127 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I, S. 2850)

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

- (1) Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:
1. für Straßen, Wege, Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet dienen, bis zu einer Breite von 18 m bei beidseitiger und bis zu einer Breite von 13 m bei einseitiger baulicher oder gewerblicher Nutzungsmöglichkeit;
 2. in sonstigen Baugebieten für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege
 - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 12 m Breite,
 - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breitesowie für die zum Anbau bestimmten öffentlichen Plätze bis zu 10 m Breite entlang der erschlossenen Grundstücke;
 3. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu 4 m Breite;
 4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu 22 m Breite;
 5. für Parkflächen

- a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1, 2 und 4 genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen;
6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
- a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 (Straßenbegleitgrün) sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m; bei gleichzeitiger Anwendung von Ziffer 5 a höchstens jedoch bis zu einer Gesamtmehrbreite von 7 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, im Umfang von 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen;
7. endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße im Bereich der Wendeanlage bis zu einer weiteren Breite von 12 m.
8. Beitragsfähig ist auch der Erschließungsaufwand für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite.
- (3) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 6 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am umlagefähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 v. H. des umlagefähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach den §§ 1 bis 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken
- a) innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes,
 - b) im Innenbereich

die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

- (3) Als Grundstücksfläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, die nicht insgesamt dem Innenbereich zuzuordnen sind,
- a) die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstückes und der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt;
 - b) soweit die Grundstücke nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m verlaufende Linie.

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

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 und 3) vervielfacht mit:
- 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,
 - e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit fünf Vollgeschossen,
 - f) 2,25 bei einer Bebaubarkeit mit sechs Vollgeschossen,

Für jedes weitere Vollgeschoß erhöht sich der Nutzungsfaktor um 0,25. Dabei gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach der Brandenburgischen Bauordnung Vollgeschosse sind und zu Wohn und Gewerbe zwecken genutzt werden können und Geschosse, die rein tatsächlich so genutzt werden.

- g) 0,5 bei Grundstücken, die einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (Z. B. Friedhöfen, Sport- und Festplätze).
- (5) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken,
- 1. die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen
 - a) die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
 - b) für die im Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, die durch 3,0 geteilte Gebäudehöhe (Traufhöhe), wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden,
 - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,0 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen abgerundet werden,
 - d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss,
 - e) für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,

- f) für die in einem Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Baumassenzahl bestimmt ist, die nach der näheren Umgebung zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

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

2. die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, wenn sie
- a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens jedoch die Zahl der nach der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse.
 - b) unbebaut sind, die Zahl der nach der näheren Umgebung zulässigen Vollgeschosse.

Nr. 1 Buchstaben d) und e) gelten entsprechend.

- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die im Absatz 2 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht:

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern- und Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse;
2. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Ziffer 1. genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
3. bei Grundstücken außerhalb der unter Ziffer 1. und 2. bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Post-, Bahngebäuden, Krankenhaus-, Schul-, Hochschul- und Universitätsgebäuden), 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

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die künftig von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche im Sinne von § 5 Abs. 2 und 3 bei Abrechnung der jeweiligen Erschließungsanlage um 1/3 reduziert, höchstens jedoch um 200 qm.
- (2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage gezahlt oder zu zahlen ist.
- (3) Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Betrag für andere erschlossene Grundstücke um mehr als 50 v. H. erhöht, ist die 50 v. H. überschreitende Mehrbelastung auf die Eckgrundstücke umzulegen.

§ 7

Kostenspaltung

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 Radweg,
- f) den Gehweg,
- g) die Parkfläche,
- h) die Oberflächenentwässerung,
- i) die Beleuchtungseinrichtung,
- j) die Grünanlage,

selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

§ 8

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Weg und Plätze, die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete, Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (nicht zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze) und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
 - b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise befestigt sind.

Unselbständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrünflächen sind hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem jeweiligen Bauprogramm.

- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist,
 - b) sie gärtnerisch gestaltet und zweckentsprechend eingerichtet sind.

§ 9

Vorausleistung und Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.
- (2) Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages. Die Art der Ermittlung und Verteilung des zu berücksichtigenden Erschließungsaufwandes erfolgt nach Maßgabe dieser Satzung. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 10

Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes werden für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Einzelfall durch Satzung geregelt.

§ 11

Entscheidungsbefugnis zur Abrechnung von Abschnitten und Anlagen

Die Entscheidung über die Abrechnung eines bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage, die einheitliche Abrechnung mehrerer Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden sowie über die Durchführung der Kostenspaltung wird der/dem für das Bauwesen zuständigen Beigeordneten übertragen.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Potsdam, den

Jann Jakobs
Oberbürgermeister