

# Satzung der Stadt Cottbus über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)

## Paragrafen

- [§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages](#)
- [§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen](#)
- [§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes](#)
- [§ 4 Anteil der Stadt Cottbus am beitragsfähigen Erschließungsaufwand](#)
- [§ 5 Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche](#)
- [§ 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes](#)
- [§ 7 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschoszahl festsetzt](#)
- [§ 8 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt](#)
- [§ 9 Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten](#)
- [§ 10 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i. S. der §§ 7 bis 9 der Satzung bestehen](#)
- [§ 11 Artzuschlag](#)
- [§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke](#)
- [§ 13 Kostenspaltung](#)
- [§ 14 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen](#)
- [§ 15 Vorausleistungen](#)
- [§ 16 Ablösung des Erschließungsbeitrages](#)
- [§ 17 Immissionsschutzanlagen](#)
- [§ 18 Härtefälle](#)
- [§ 19 In-Kraft-Treten](#)

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 5 und § 35 Abs. 2 Nr. 10 der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) in der jeweils geltenden Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus in der Tagung am 24.02.2005 folgende Satzung beschlossen:

## § 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Cottbus erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

## § 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

- |  |  |
|--|--|
| 1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze in   | bis zu einer Breite (für Fahrbahnen, Radwege, Gehwege, Schrammborde mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von |
| 1.1 - reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten und Mischgebieten   | 14 m   |
| - bei nur einseitiger Bebaubarkeit   | 8 m  |
| 1.2 - Kerngebieten, Gewerbegebieten u. Sondergebieten  | 18 m   |
| - bei nur einseitiger Bebaubarkeit   | 12,5 m   |
| 1.3 - Industriegebieten  | 20 m   |
| - bei nur einseitiger Bebaubarkeit   | 14,5 m   |
| 1.4 - Kleingartengebieten und Wochenendhausgebieten  | 6 m  |
| 1.5 - Kleinsiedlungsgebieten und Ferienhausgebieten  | 10 m   |
| - bei nur einseitiger Bebaubarkeit   | 7 m  |
| 2. für die öffentlichen, aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 5 a) von  | 5 m  |
| 3. für die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite (mit Ausnahme der Bestandteile nach Nr. 4a, 5a) von   | 21 m   |
| 4. für Parkflächen   |  |
| a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von   | 6 m  |
| b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes, § 5 Abs. 1 und 2 dieser Satzung findet Anwendung. |  |
| 5. für Grünflächen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen   |  |
| a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu einer weiteren Breite von   | 6 m  |
| b) soweit sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind bis zu 15 v. H. der Fläche des Abrechnungsgebietes, § 5 Abs. 1 und 2 dieser Satzung findet Anwendung.  |  |

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1, Nr. 1, 3, 4a und 5a angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage auf das 1,5-fache, die Maße in den Nr. 1 und 3 mindestens aber um 8 m. Dasselbe gilt für den Bereich der Einmündung in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen. Erschließt eine Verkehrsanlage Baugebiete unterschiedlicher Art, so gilt die größte der in Abs. 1 Nr. 1.1 bis 1.5 angegebenen Breiten.

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

1. den Erwerb der Grundflächen sowie der Wert der von der Stadt Cottbus aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
2. die Freilegung der Grundflächen,
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 in der Baulast der Stadt Cottbus stehende 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 (§ 2) wird grundsätzlich nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt Cottbus kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder den Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

### **§ 4 Anteil der Stadt Cottbus am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt Cottbus trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

### **§ 5 Abrechnungsgebiet, Ermittlung der Grundstücksfläche**

(1) Die Flächen der von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird der Erschließungsaufwand gem. § 3 Abs. 2, Satz 2 dieser Satzung ermittelt, so bilden die dieser Ermittlung zugrunde liegenden Flächen das Abrechnungsgebiet.

(2) Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, die der Ermittlung der zulässigen Nutzung zugrunde zu legen ist.
2. bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 35 m von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstücks. Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

### **§ 6 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach Abzug des Anteils der Stadt Cottbus (§ 4 der Satzung) anderweitig nicht gedeckter Erschließungsaufwand (umlagefähiger Erschließungsaufwand) wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5 der Satzung) nach Nutzungsflächen verteilt. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich durch Vervielfachung seiner Grundstücksfläche (§ 5 Abs. 2 der Satzung) mit einem Nutzungsfaktor.

(2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes wird durch den Nutzungsfaktor die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß (§§ 7 bis 10 der Satzung) und Art (§ 11 der Satzung) berücksichtigt. Für mehrfach erschlossene Grundstücke gilt darüber hinaus die Regelung des § 12 der Satzung.

(3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend dem Maß der Nutzung

- |   |      |
|---|------|
| 1. in den Fällen des § 9 Abs. 2 der Satzung     | 0,50 |
| 2. bei eingeschossiger Bebaubarkeit             | 1,00 |
| 3. bei zweigeschossiger Bebaubarkeit            | 1,25 |
| 4. bei dreigeschossiger Bebaubarkeit            | 1,50 |
| 5. bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit  | 1,75 |
| 6. bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 2,00 |

### **§ 7 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan die Geschosszahl festsetzt**

(1) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl genehmigt, so ist diese zugrunde zu legen. Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(2) Hinzuzurechnen sind Untergeschosse, die keine Vollgeschosse i. S. der BauNVO sind, wenn diese überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise (z.B. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger oder in Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

(3) Überschreiten Geschosse nach Abs. 1 oder 2 der Satzung die Höhe von 3,5 m, so gilt als Geschosszahl des Bauwerkes die Baumasse dividiert durch die überbaute Grundstücksfläche und nochmals dividiert durch 3,0, mindestens jedoch die nach vorstehenden Abs. 1 und 2 maßgebende Geschosszahl; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Zur Baumasse in Satz 1 zählt auch die Baumasse von Untergeschossen i. S. von Abs. 2.

### **§ 8 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine Baumassenzahl festsetzt**

(1) Weist ein Bebauungsplan statt einer Geschosszahl eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die Baumassenzahl dividiert durch 3,0; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet.

(2) Ist eine größere als die nach Abs. 1 bei Anwendung der Baumassenzahl zulässige Baumasse genehmigt, so ergibt sich die Geschößzahl aus der Division dieser Baumasse durch die Grundstücksfläche und nochmaliger Division des Ergebnisses durch 3,0; Bruchzahlen werden auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet. Zur Baumasse in Satz 1 zählt auch die Baumasse von Untergeschossen i. S. von § 7 Abs. 2 der Satzung.

#### **§ 9 Sonderregelungen für Grundstücke in beplanten Gebieten**

(1) Grundstücke, auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können, gelten als eingeschossig bebaubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig oder im Einzelfall genehmigt, so ist die jeweils höhere Geschosszahl anzusetzen. Als Geschosse gelten neben Vollgeschossen i. S. der BauNVO auch Untergeschosse in Garagen und Parkierungsbauwerken. Die §§ 7 und 8 der Satzung finden keine Anwendung.

(2) Auf Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücken in beplanten Gebieten, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überdeckt werden sollen bzw. überdeckt sind (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Kleingartengelände), wird ein Nutzungsfaktor von 0,50 angewandt. Die §§ 7 und 8 der Satzung finden keine Anwendung.

(3) Beitragsrechtlich nutzbare Grundstücke, die von den Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 Abs. 1 und 2 der Satzung nicht erfasst sind, gelten als eingeschossig bebaubar, wenn auf ihnen keine Gebäude oder nur Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete z.B. mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser errichtet werden dürfen.

#### **§ 10 Ermittlung des Nutzungsmaßes bei Grundstücken, für die keine Planfestsetzungen i. S. der §§ 7 bis 9 der Satzung bestehen**

(1) In unbeplanten Gebieten und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan keine den §§ 7 bis 9 entsprechende Festsetzungen enthält, ist:

1. die Zahl der sich aus der näheren Umgebung ergebenden zulässigen Zahl der Geschosse maßgebend.
2. Ist im Einzelfall die Zahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse höher als der sich aus Abs. 1 Nr. 1 ergebenden Zahl der Geschosse, ist die tatsächliche Nutzung maßgebend.

Als Geschosse gelten Vollgeschosse i. S. der BauNVO. § 7 Abs. 2 und 3 der Satzung gilt entsprechend.

(2) Bei Grundstücken mit Gebäuden ohne ein Vollgeschoß i. S. der BauNVO ergibt sich die Geschößzahl aus der Teilung der tatsächlich vorhandenen Baumasse entsprechend § 7 Abs. 3 der Satzung.

(3) Abweichend von vorstehenden Abs. 1 und 2 finden die Regelungen des § 9 der Satzung für die Grundstücke entsprechende Anwendung,

1. auf denen nur Stellplätze oder Garagen hergestellt werden können,
2. die als Gemeinbedarfs- oder Grünflächengrundstücke § 9 Abs. 2 der Satzung entsprechend tatsächlich baulich genutzt oder
3. nur mit Nebenanlagen i. S. von § 9 Abs. 3 der Satzung bebaut sind.

#### **§ 11 Artzuschlag**

(1) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung erhöht sich bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie Grundstücken in anderen Baugebieten, die überwiegend gewerblich oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Handels-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden) genutzt werden, der für das Grundstück gemäß § 6 Abs. 3 maßgebliche Nutzungsfaktor um 0,5.

(2) Abs. 1 gilt nicht bei der Abrechnung von Erschließungsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 5 b der Satzung. Ein Artzuschlag entfällt für die unter § 9 Abs. 2 der Satzung fallenden Grundstücke. Ein Artzuschlag entfällt ebenfalls für solche Grundstücke, die eine Bestandssicherung aus der Zeit vor dem 03.10.1990 geltend machen können. Abs. 2 S. 3 kommt nur bei solchen Anlagen zur Anwendung, die vor dem 01.05.2005 technisch abgenommen worden sind.

#### **§ 12 Mehrfach erschlossene Grundstücke**

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

(2) Die nach §§ 6 bis 11 dieser Satzung ermittelte Nutzungsfläche des Grundstücks wird bei jeder der beitragsfähigen Erschließungsanlagen der gleichen Art nur zu 2/3 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. Abs. 3 S. 1 kommt nur bei solchen Anlagen zur Anwendung, die vor dem 01.05.2005 technisch abgenommen worden sind.

#### **§ 13 Kostenspaltung**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann für:

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung,
3. die Fahrbahn,
4. die Radwege,
5. die Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. die Parkflächen i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 4a der Satzung,
7. die Grünanlagen i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 5a der Satzung,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen

gesondert erhoben und umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeiträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist.

(2) Der Erschließungsbeitrag für selbständige Parkflächen und Grünanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 4b und 5b der Satzung kann selbständig erhoben werden für:

1. den Grunderwerb und die Freilegung
2. die erstmalige endgültige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung.

(3) Die Teilbeiträge können in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Kostengruppen nach Abs. 1 können zu einem Teilbeitrag zusammengefasst werden. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung; der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

#### **§ 14 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

(1) Straßen, Wege und Plätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung) sind endgültig hergestellt, wenn sie:

1. eine Pflasterung, einen Plattenbelag, eine Asphalt-, Teer-, Beton- oder ähnliche befestigte Decke neuzeitlicher Bauweisen aufweisen,
2. entwässert werden,
3. beleuchtet werden und
4. der für die Herstellung der Anlage notwendige Grunderwerb abgeschlossen ist und somit die erworbene Fläche im Eigentum der Stadt Cottbus steht.

Sind im Bebauungsplan oder im Ausbauprogramm Teile der Erschließungsanlage als Gehweg, Radweg, Parkfläche (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 a der Satzung) oder Grünanlage (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 a der Satzung) vorgesehen, so sind diese endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung zur Fahrbahn und gegebenenfalls gegeneinander haben und - Geh- und Radwege und Parkflächen entsprechend Satz 1 Nr. 1 ausgebaut sind - Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.

(2) Nicht befahrbare Verkehrsanlagen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Satzung sowie Sammelstraßen i. S. von § 2 Abs. 1 Nr. 3 der Satzung sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 ausgebaut sind.

(3) Selbständige Parkflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 b der Satzung) sind endgültig hergestellt, wenn sie entsprechend Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 ausgebaut sind.

(4) Selbständige Grünanlagen (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 b der Satzung) sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

(5) Die Stadt Cottbus kann im Einzelfall durch Satzung die Herstellungsmerkmale abweichend von den vorstehenden Bestimmungen festlegen, solange die Erschließungsanlagen insgesamt bzw. die entsprechenden Teileinrichtungen noch nicht endgültig hergestellt sind.

#### **§ 15 Vorausleistungen**

Die Stadt Cottbus kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages erheben.

#### **§ 16 Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

#### **§ 17 Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang, Verteilung des umlagefähigen Aufwandes und die Merkmale der endgültigen Herstellung von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

#### **§ 18 Härtefälle**

Die Stadt Cottbus kann gemäß den Regelungen des § 135 BauGB in den Fällen, bei denen sich aus der Anwendung dieser Satzung Härtefälle ergeben, die im Gesetz vorgesehenen Billigkeitsmaßnahmen treffen.

#### **§ 19 In-Kraft-Treten**

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

Cottbus, 01.03.2005

gez. Karin Rätzel  
Oberbürgermeisterin der Stadt Cottbus