

**Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
(Erschließungsbeitragssatzung – EBS)**

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), und des § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg (Stadt) in der Sitzung am ... 2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die Stadt erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung Erschließungsbeiträge.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand gemäß § 128 BauGB für
1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) an denen eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen zulässig ist:
mit einer Breite bis zu 16,5 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - b) an denen eine Bebauung mit 3 oder 4 Vollgeschossen zulässig ist:
mit einer Breite bis zu 24 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) an denen eine Bebauung mit mehr als 4 Vollgeschossen zulässig ist:
mit einer Breite bis zu 32 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind und mit einer Breite bis zu 22 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - d) in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächigen Handelsbetrieben, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet:
bis zu einer Breite von 32 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist, und bis zu einer Breite von 26 m, wenn sie einseitig anbaubar sind oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist;
 2. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete (d. h. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind):
bis zu einer Breite von 34 m;

3. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege):
bis zu einer Breite von 3 m;
 4. Parkflächen für Kraftfahrzeuge
 - a) die Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbständige Parkflächen):
bis zu einer weiteren Breite von 5 m,
 - b) die nicht Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen):
bis zu 10 vom Hundert der beitragspflichtigen Grundstücksfläche nach § 6;
 5. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a) die Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind (unselbständige Grünanlagen):
bis zu einer weiteren Breite von 4 m,
 - b) die nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen):
bis zu 10 vom Hundert der beitragspflichtigen Grundstücksfläche nach § 6.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nummern 1 und 2 angegebenen Breiten um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
- (3) Ergibt die zulässige Bebauung eine unterschiedliche Zahl an Vollgeschossen und somit nach Absatz 1 verschiedene Höchstbreiten, so ist die Höchstbreite für die höchste zulässige Zahl an Vollgeschossen heranzuziehen.
- (4) Die in Absatz 1 Nummern 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Verkehrsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.
- (5) Ein Vollgeschoss liegt vor, wenn es ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 vom Hundert 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 bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Nutzungsflächen 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.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt bei erschlossenen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche gilt bei erschlossenen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans oder für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
 - a) wenn sie an der Erschließungsanlage angrenzen:
die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m parallel dazu verläuft,
 - b) wenn sie nicht oder nur mit einer privaten Zuwegung angrenzen:
die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 50 m parallel dazu verläuft, wobei Zuwegungen unberücksichtigt bleiben.

Überschreitet die tatsächliche bauliche, gewerbliche oder vergleichbare Nutzung den Abstand von 50 m, fällt die Linie gemäß Satz 1 Buchstaben a und b zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche gemäß Absätze 2 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 sechs Vollgeschossen 2,25,

- | | | |
|----|---|-------|
| g) | bei einer Bebaubarkeit mit sieben Vollgeschossen | 2,50, |
| h) | bei einer Bebaubarkeit mit mehr als sieben Vollgeschossen zuzüglich je weiteres Vollgeschoss | 0,25, |
| i) | bei Sportplätzen, Freibädern, Dauerkleingartenanlagen oder sonstigen Grundstücken für den Gemeinbedarf, die nach ihrer Zweckbestimmung nur in einer Ebene genutzt werden können | 0,50, |
| j) | bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen | 0,50, |
| k) | bei Friedhöfen | 0,20. |
- (5) 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. Untergeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der BauO LSA sind, werden hinzugerechnet, wenn sie überwiegend gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzt werden.
 - b) Überschreiten Geschosse, die nicht als Wohn- oder Büroräume genutzt werden, die Höhe von 3,5 m, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumasse des Bauwerkes geteilt durch 3,5; mindestens jedoch die nach Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Vollgeschossezahl.
 - 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 Festsetzung der maximalen Wandhöhe (Traufhöhe): das festgesetzte Höchstmaß der Wandhöhe entsprechend der Definition gemäß BauO LSA geteilt bei überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken durch 3,5 und bei sonstiger Nutzung durch 2,5, zuzüglich eines weiteren Geschosses bei Zulässigkeit einer Dachneigung von mindestens 30°

- (bb) bei Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe):
die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geteilt bei überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken durch 3,5 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 Vollgeschosszahl umzurechnen.
- (6) 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 bei überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzten Grundstücken durch 3,5 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,
 - f) bei mehrgeschossigen Parkbauten (z. B. Parkhäuser, Parkpaletten) gelten als Vollgeschosse die Zahl ihrer Geschosse; Untergeschosse sind hinzuzurechnen.
- (7) Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse werden Bruchzahlen auf die vorhergehende volle Zahl abgerundet.
- (8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgesetzten Nutzungsfaktoren um 0,5 erhöht,
 - a) für überwiegend gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise genutzte 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 Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentrum, großflächigen Handelsbetrieben, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet liegen,
- (9) Absatz 8 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

§ 7

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für überwiegend zu Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer vollständig in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.
- (2) Dies gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen.
- (3) Soweit die Grundstücksfläche des mehrfach erschlossenen Grundstückes die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigt, wird für die übersteigende Fläche keine Ermäßigung im Sinne von Absatz 1 gewährt.
- (4) Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50 vom Hundert erhöht, ist die diesen Betrag übersteigende Mehrbelastung auf die Grundstücke, die gemäß Absatz 1 begünstigt werden, umzulegen.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsaufwand kann für

- a) Grunderwerb,
- b) Freilegung,
- c) Fahrbahnen,
- d) die Mischverkehrsflächen (z. B. kombinierte Geh- und Radwege, Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Straßen),
- e) Radwege,
- f) Gehwege,
- g) unselbständige Parkflächen für Kraftfahrzeuge,
- h) Entwässerungseinrichtungen,
- i) Beleuchtungseinrichtungen,
- j) unselbständige Grünanlagen,

selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr entscheidet über die Kostenspaltung.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen für Kraftfahrzeuge sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist,
 - b) die sich aus dem Bauprogramm ergebenden flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen, z. B. Fahrbahn, Gehweg, Radweg, gemeinsamer Geh- und Radweg, unselbständige Parkflächen für Kraftfahrzeuge, eine Befestigung auf einem tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, einer Pflasterung oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind,
 - c) die notwendigen Böschungen und Stützmauern fertig gestellt sind,
 - d) sie mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet sind,
 - e) Mischverkehrsflächen in den befestigten Teilen eine Bauweise entsprechend Buchstabe b aufweisen und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe f gestaltet sind,
 - f) die unselbständigen Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind.
- (2) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlage ist und
 - b) sie gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10

Ablösung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.
- (2) Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 11

Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- (1) Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil einer Erschließungsanlage sind, werden im Einzelfall die Art und der Umfang der Anlage, die Art der Ermittlung und die Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung durch Satzung geregelt.
- (2) Der Herstellungsaufwand wird für diese Anlagen nach tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 12

Vorausleistungen

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.

§ 13

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitragssatzung vom 10. September 1991, zuletzt geändert durch die 1.Änderungssatzung vom 21. Juli 1992, außer Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

„Diese Ausfertigung der vorstehenden Satzung und ihrer Anlagen wird zum Zwecke der Veröffentlichung erteilt. Die Übereinstimmung des Satzungstextes mit dem Willen des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Satzungsverfahrens wird bestätigt.“

Magdeburg,

Dr. Trümper
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg
Dienstsiegel

Veröffentlichungsanordnung

1. Hiermit ordne ich gemäß § 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der Bekanntmachungssatzung die Veröffentlichung folgenden Beschlusses an:

Die Neufassung der Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung – EBS) wird beschlossen.

2. Es wird gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

§ 215 Abs. 1 BauGB lautet wie folgt:

„Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a beachtlich sind.“

3. Weiterhin wird auf die Rechtsfolgen nach § 6 Abs. 4 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO-LSA) hingewiesen.

§ 6 Abs. 4 GO-LSA lautet wie folgt:

„Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.“

Magdeburg,

Dr. Trümper
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg
Dienstsiegel