

# **Satzung**

## **über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Auf Grund der §§ 5 und 35 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juni 2005 (GVBl. I S. 210) und des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 29.06.2006 folgende Satzung neu beschlossen:

### **§1**

#### **Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Hohen Neuendorf entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§2**

#### **Art der Erschließungsanlage**

Erschließungsanlagen sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

### **§3**

#### **Umfang der Erschließungsanlage**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiete, an denen eine Bebauung zulässig ist,

- a) bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
- b) mit 3 oder 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
- c) mit mehr als 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig und mit

einer Breite bis zu 13 m, 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- und Kongressgebiete mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.
  3. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
  4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,
  5. Parkflächen
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6m,
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2, und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
  6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
    - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2, und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

#### **§4**

##### **Umfang und Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
- a) den Erwerb einschließlich Erwerbsnebenkosten der Flächen für Erschließungsanlagen,
  - b) die Freilegung der benötigten Flächen,
  - c) die Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung der Rinnen sowie der Bordsteine,
  - e) die Herstellung der Radwege mit Schutzstreifen,
  - f) die Herstellung der Gehwege,
  - g) die Herstellung der gemeinsamen/kombinierten Geh- und Radwege,
  - h) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  - i) die Herstellung der Entwässerung der Erschließungsanlagen,
  - j) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
  - k) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - l) die Übernahme von vorhandenen Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
  - m) die Herstellung von Parkflächen, Parktaschen und Standspuren
  - n) die Herstellung der unselbständigen Grünanlagen.

- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
  - a) den Wert, der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen, im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  - b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfernstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen) insoweit entstehen, als sie gegenüber ihren anschließenden freien Strecken breiter hergestellt werden.
- (3) Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung i. S. des § 57 S. 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 S. 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- (4) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen entstandenen Kosten ermittelt.

## **§5**

### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Einzelanlagen, Abschnittsbildung)**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte (Abschnittsbildung) einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

Die Abschnittsbildung bedarf eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.

## **§6**

### **Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Stadt 10 v. H.

## **§7**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach den §§ 3 bis 5 ermittelte und gemäß § 6 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand (umlagefähiger 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 Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2) vervielfacht mit
  - a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss; (für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Faktor um 0,25)
  - b) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze).
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen ab 0,5 auf volle Zahlen aufgerundet werden.
  - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen ab 0,5 auf volle Zahlen aufgerundet werden.

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

- (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, 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 3,0, wobei Bruchzahlen ab 0,5 auf volle Zahlen aufgerundet werden.
  - b) bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
  - c) bei Grundstücken auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
  - d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 50 % erhöht:
  - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongressgebiete
  - 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 den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossfläche überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (7) Abs. 6 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.
- (8) Für die Bestimmung des Vollgeschossbegriffes gilt § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).

## **§ 8**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die von mehr als einer voll in der Baulast der Stadt stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 7 Abs. 2 bzw. Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

## **§ 9**

### **Kostenspaltung**

- (1) Der Beitrag kann für die Teilanlagen
  - a) Grunderwerb
  - b) Freilegung von Erschließungsflächen
  - c) Fahrbahn

- d) Radweg und Sicherheitsstreifen
- e) Parkstreifen
- f) Gehweg
- g) gemeinsamer/kombinierter Geh- und Radweg
- h) Beleuchtung
- i) unselbständige Grünanlagen
- j) Entwässerungseinrichtung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

- (2) Die Kostenspaltung bedarf eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.

## **§ 10**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.  
Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege und Fahrwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - c) unselbständige Grünanlagen 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 sie gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 11 Beitragspflichtiger**

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

## **§ 12**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Nr. 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 13**

### **Vorausleistungen**

Sobald mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist oder ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beitragsschuld erheben. Für die Bestimmung des Vorausleistungspflichtigen gilt § 11 dieser Satzung entsprechend.

## **§ 14**

### **Fälligkeit**

Der Beitrag wird 1 Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig. Werden Vorausleistungen erhoben, werden diese 1 Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheides fällig.

## **§ 15**

### **Stundung**

- (1) Stellt der Beitrag eine unbillige Härte für den Beitragspflichtigen dar, so kann er an die Stadt einen begründeten Antrag auf Stundung stellen.
- (2) Entscheidungen zum Antrag werden im Rahmen der Abgabenordnung oder sonstiger gesetzlicher Bestimmungen und der verwaltungsinternen Dienstanweisung getroffen.

## **§ 16**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

## **§ 17**

### **In Kraft treten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohen Neuendorf, den 03.07.2006

Monika Mittelstädt  
Bürgermeisterin