

Satzung

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Wandlitz (Erschließungsbeitragsatzung)

Auf der Grundlage des § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 12], S.202, 207), in Verbindung mit den §§ 127 bis 135 und § 242 Absatz 9 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz in ihrer Sitzung am 09.07.2009, Vorlage-Nr.: BV-GV/2009-0097 folgende Satzung:

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinde Wandlitz erhebt Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 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
 - a) in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 17 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
 - b) in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12,5 m Breite;
 - c) in Sondergebieten die der Erholung dienen bis zu 8 m Breite;
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nichtbefahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 8 m;
3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 19 m;
4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 15 v. H. aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen;

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 5 m;
 6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nummern 1 bis 3 und 5 angegebenen Maße auf das Doppelte, mindestens aber um 9 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Straßen bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähiger Erschließungsaufwand

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

§ 4

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 35 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das 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 umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach § 3 in Verbindung mit § 2 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Maß und Art (§ 7) berücksichtigt.
- (2) Als baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise nutzbar gilt bei berücksichtigungsfähigen Grundstücken,
 1. die insgesamt oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks;

2. die über die Grenzen des Bebauungsplanes in den Außenbereich hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes;
3. die im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und bei Grundstücken, die über die Grenzen einer solchen Satzung hinausreichen, die Flächen im Satzungsbereich;
4. für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht;
 - a) wenn sie insgesamt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,
 - b) wenn sie mit ihrer Fläche teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft; bei Grundstücken, die nicht an die öffentliche Einrichtung angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie, die in einem gleichmäßigen Abstand von 50 m zu ihr verläuft. Grundstücksteile die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe und bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche unberücksichtigt.
5. die über die sich nach Nr. 2 oder Nr. 4 Buchstabe b) ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der öffentlichen Einrichtung bzw. im Fall von Nr. 4 Buchstabe b) der der öffentlichen Einrichtung zugewandten Grundstücksseite und einer Linie hierzu, die in dem gleichmäßigen Abstand verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht.

§ 7 Nutzungsfaktoren

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei den erschlossenen Grundstücken, die baulich oder gewerblich nutzbar sind, wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheit des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je nach angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerkes (Traufhöhe) als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (2) Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
- (3) Als Zahl der Vollgeschosse gilt – jeweils bezogen auf die in § 6 Abs. 2 bestimmten Flächen – bei Grundstücken,
 1. die ganz oder teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2),
 - 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, in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,2 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) auf ganze Zahlen aufgerundet,
 - c) für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlagen, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,

- d) auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss je Nutzungsebene,
 - 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, der in der näheren Umgebung überwiegend festgesetzte und/oder tatsächlich vorhandene (§ 34 BauGB) Berechnungswert nach Buchstabe a)-c);
2. auf denen die Zahl der Vollgeschosse nach 1 Buchstabe a) bzw. Buchstabe d) – f) oder die Höhe der baulichen Anlagen bzw. Baumassenzahl nach Nr. 1 Buchstabe b) bzw. Buchstabe c) überschritten wird, die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse bzw. die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte nach 1 Buchstabe b) Buchstabe c);
 3. für die kein Bebauungsplan besteht, die aber ganz oder teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 4), wenn sie
 - a) bebaut sind, die höchste Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, wobei mindestens die rechtlich zulässigen Zahl der Vollgeschosse maßgeblich ist,
 - b) un bebaut sind, die Zahl die die nähere Umgebung prägt.
 4. die aufgrund entsprechender Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise nutzbar sind (z.B. Friedhöfe, Sport und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, 0,5.
- (4) Der sich aus Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 ergebende Nutzungsfaktor wird erhöht um
1. 0,5, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4 und § 4 a BauNVO), Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) oder ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes überwiegend gewerblich oder überwiegend in einer der gewerblichen Nutzung ähnlichen Weise (z. B. Verwaltungs-, Schul-, Post und Bahnhofsgebäude, Praxen für freie Berufe) genutzt wird;
 2. 1,0, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt.

§ 8 Mehrfacherschließung

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht für eine Grundstücksfläche, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigt. Die Zwei-Drittel-Regelung gilt nicht, soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag eines anderen Pflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.
- (2) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungsanlage (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 9 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 kombinierten Geh- und Radwege
 7. die Parkflächen
 8. die Grünanlagen
 9. die Beleuchtungseinrichtungen
 10. die Entwässerungseinrichtungen
 11. die Mischflächen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden.

- (2) Mischflächen i. S. v. Ziffer 11 sind solche Flächen, bei denen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Ziffern 3–8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet wird.

§ 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
- a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und
 - b) 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) Fahrbahn, Gehwege, kombinierte Geh- und Radwege und Radwege mit tragfähigem Unterbau und einer Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster, Platten oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen mit tragfähigem Unterbau und einer Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster, Platten oder 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 ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 11
Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang, Verteilungsmaßstab und Herstellungsmerkmale von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes werden durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 12
Vorausleistungen

Im Fall des §133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

§ 13
Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 14
In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wandlitz, den 10.07.2009

gez. Tiepelmann
Bürgermeister