

## 1. Änderung

### **Satzung der Stadt Erkner über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Auf der Grundlage des § 3 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S.286) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung Erkner in ihrer Sitzung am 16.02.2010 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungskosten erhebt die Stadt Erkner entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

#### **§ 2 Art der Erschließungsanlagen**

Erschließungsanlagen sind:

- a) die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze,
- b) die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Gehwege, Radwege, Wohnwege),
- c) Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind,
- d) Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der unter a) bis c) genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind,
- e) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

#### **§ 3 Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von

- a) bis zu zwei Geschossen, bis zu einer Breite von 18 m,
  - b) über zwei Geschossen, bis zu vier Geschossen, bis zu einer Breite von 24 m,
  - c) über vier Geschossen, bis zu einer Breite von 32 m,  
wenn sie beidseitig zum Anbau bestimmt sind.
2. Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken in Baugebieten (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit einer zulässigen Bebauung von
- a) bis zu zwei Geschossen, bis zu einer Breite von 12 m,
  - b) über zwei Geschossen, bis zu vier Geschossen, bis zu einer Breite von 18 m,
  - c) über vier Geschossen, bis zu einer Breite von 24 m,  
wenn sie einseitig zum Anbau bestimmt sind.
3. Straßen, Wege und Plätze im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und im Industriegebiet (Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig und bis zu 18 m, wenn sie einseitig zum Anbau oder zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind.
4. Gehwege, Radwege und Wohnwege (Anlage nach § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bis zu einer Breite von 5 m.
5. Sammelstraßen (§127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu einer Breite von 21 m.
6. Parkflächen und Grünflächen, soweit sie zu Verkehrsanlagen im Sinne von Ziff. 1 bis 3 und 5 gehören, bis zu einer Breite von 5 m.
7. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteil der in Ziff. 1 bis 3 und 5 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 20 v. H. der Summe der Grundstücksflächen der durch sie erschlossenen Grundstücke.
- (2) Die in Abs. 1 Ziff. 1 bis 6 genannten Breiten sind die Durchschnittsbreiten.
- (3) Ergeben sich aus Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.
- (4) Endet eine Verkehrsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößert sich die in Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 bestimmte Breite für den Bereich der Wendeanlage um 50 v. H., mindestens aber um 8 m.

#### **§ 4**

##### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelnen Erschließungsanlagen oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlagegebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden. Für mehrere Erschließungsanlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

## **§ 5**

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

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

## **§ 6**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der nach § 4 ermittelte Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 5) auf die durch die einzelnen Erschließungsanlagen, durch bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage oder im Falle der zusammengefassten Aufwandsermittlung, durch die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen.
- (2) Als Grundstücksfläche gilt:
  - a) bei Grundstücken, die im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück im Bebauungsplan bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist,
  - b) bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen, die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes, wenn für diese darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist,
  - c) bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die nicht unter Buchstabe e) fallen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele, bei Grundstücken die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit ihr verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Parallele,
  - d) bei Grundstücken, die über die sich nach Buchstabe a) bis c) ergebenden Grenze hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage bzw. im Fall von Buchstabe c) der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hierzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht,
  - e) bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.
- (3) Bei den in Abs. 2 Buchstabe e) genannten Grundstücken wird nur die Grundstücksfläche nach Abs. 2 berücksichtigt. Bei bebauten oder bebaubaren und bei gewerblich genutzten oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, werden zu der nach Abs. 2 festgestellten Grundstücksfläche je Vollgeschoss 25 v. H. der Grundstücksfläche hinzugezählt. Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Ist eine Geschoszahl wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,20 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

- (4) Die nach Abs. 2 und Abs. 3 ermittelte Grundstücksfläche wird vervielfacht:
- a) mit 0,5 – wenn das Grundstück nur in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise (z. B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar ist oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile so genutzt wird,
  - b) mit 1,2 – wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§ 3, § 4a 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,
  - c) mit 1,4 – wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO), Kerngebietes (§ 7 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt,
  - d) mit 1,6 – wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebietes (§ 9 BauNVO) liegt,
  - e) die vorstehenden Regelungen zu Buchstabe b) bis d) gelten nicht für die Abrechnung von selbständigen Grünanlagen.
- (5) Als Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 3 Satz 2 gilt:
- a) soweit ein Bebauungsplan besteht, die darin festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
  - b) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, sondern nur eine Baumassenzahl angegeben ist, die Zahl der Vollgeschosse die durch 2,8 geteilte Baumassenzahl auf ganze Zahlen aufgerundet,
  - c) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, die Zahl von einem Vollgeschoss,
  - d) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von einem Vollgeschoss,
  - e) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, die Zahl von zwei Vollgeschossen,
  - f) die Zahl der tatsächlichen Vollgeschosse, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen die Zahl der Vollgeschosse nach Buchstabe a) bis e) überschritten wird,
  - g) soweit kein Bebauungsplan besteht oder in dem Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Baumassenzahl nicht bestimmt sind, bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen, bei unbebauten, jedoch bebaubaren Grundstücken die überwiegende Zahl der vorhandenen Vollgeschosse auf den in der näheren Umgebung gelegenen Grundstücken. Dabei gelten bei industriell genutzten oder industriell nutzbaren Grundstücken, die bebaut oder bebaubar sind, je angefangene 2,80 m tatsächlich oder zulässige Gebäudehöhe als ein Vollgeschoss,
  - h) bei Grundstücken, die mit einem Kirchengebäude bebaut sind, wird das Kirchengebäude als eingeschossiges Gebäude behandelt.

## **§ 7 Beitragspflichtiger**

- (1) Beitragspflichtiger ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastet, so ist der Inhaber dieses Rechtes anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 1 Satz 2 auf dem Erbbauberechtigten, im Falle des Abs. 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Abs. 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

## **§ 8 Kostenspaltung**

Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsaufwand gesondert erhoben werden für:

- a) den Grunderwerb,
- b) die Freilegung der Erschließungsanlagen,
- c) die Herstellung der Fahrbahn,
- d) die Herstellung der Gehwege,
- e) die Herstellung der Radwege,
- f) die Herstellung kombinierter Geh- und Radwege,
- g) die Herstellung der Mischflächen,
- h) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
- i) die Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
- j) die Herstellung der Parkflächen,
- k) die Herstellung der Grünanlagen.

Mischflächen im Sinne von Buchstabe g) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den unter Buchstaben c) bis e) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet.

## **§ 9 Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze und mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) sie entsprechend ihrer Verkehrsfunktion öffentlich gewidmet sind und ihre flächenmäßige Teileinrichtung den Anforderungen des Abs. 2 entsprechen,
  - b) die Flächen im Eigentum der Stadt stehen,
  - c) die Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen vorhanden und betriebsfertig sind.
- (2) Dabei sind hergestellt
- a) die Fahrbahn, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweist,
  - b) die Geh- und Radwege, wenn sie einen Unterbau, eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Beton oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,
  - c) die Wohnwege, wenn sie einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise erhalten haben,
  - d) die Entwässerungsanlagen, wenn die zur Aufnahme des Wassers erforderlichen Leitungen sowie die Anschlüsse an bestehende Entwässerungseinrichtungen gebaut sind,

- e) die Beleuchtungseinrichtungen, wenn eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Anzahl von Beleuchtungskörpern aufgestellt und angeschlossen ist.
- (3) Park- und Grünflächen sind endgültig hergestellt, wenn
    - a) die unselbstständigen und selbstständigen Parkflächen einen Unterbau und eine Decke aus Asphalt, Beton, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen,
    - b) die Grünflächen gärtnerisch gestaltet sind.
  - (4) Selbstständige Grünanlagen gemäß § 2 d) gelten als endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.
  - (5) Mischflächen gelten als endgültig hergestellt, wenn die befestigten Teile entsprechend Abs. 2 a) hergestellt und die unbefestigten Teile entsprechend Abs. 3 b) gestaltet sind.

## **§ 10**

### **Immissionsschutzanlagen**

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Buchst. e) werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 11**

### **Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag**

- (1) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, kann die Stadt Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangen, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist.
- (2) Die Vorausleistung soll die voraussichtliche Höhe des Erschließungsbeitrages nicht übersteigen. Sie lässt das Recht der Stadt auf Erhebung des Erschließungsbeitrages nach seiner Entstehung unberührt. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Die Vorausleistung wird durch Vorausleistungsbescheid erhoben.

## **§ 12**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

- (1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung durch Vertrag vereinbart werden.  
Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.
- (2) Der Ablösevertrag muss vor Entstehen der endgültigen sachlichen Beitragspflicht abgeschlossen werden.  
Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

**§ 13**  
**Fälligkeit und Zahlung des Beitrages**

- (1) Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.
- (2) Die Stadt kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall zulassen, dass der Erschließungsbeitrag in Raten gezahlt wird.  
Anträge auf Ratenzahlung des Beitrages sind schriftlich, innerhalb der Fälligkeitsfrist, bei der Stadt zu stellen. Die Anträge werden nach den Bestimmungen der Abgabenordnung entschieden.

**§ 14**  
**Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung der Stadt Erkner über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 18.07.2000 außer Kraft.

Erkner, 19.02.2010

  
Kirsch  
Bürgermeister

