

Satzung der Gemeinde Wustermark über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung)

Auf Grund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), und des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I/01, S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.6.2005 (GVBl. I/05, S. 210) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark in ihrer Sitzung am 20.09.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Wustermark einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.) sowie nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlage

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
 - a) in Dorfgebieten, allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 16 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 10 m Breite;
 - b) in Gewerbegebieten und den Sondergebieten „Hafen“, „Bildung, Kultur und Hotel“, „Handel und Dienstleistung“ sowie vergleichbaren Sondergebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 18 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 12 m Breite;
 - c) in Industriegebieten
 - aa) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 20 m Breite,
 - bb) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite;
 - d) in Dauerkleingarten- und Wochenendhausgebieten und im Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ bis zu einer Breite von 7m;
2. für die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
3. für Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 18 m; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. für Parkflächen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite bis zu 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 und 3, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen;

5. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 3 sind, bis zu einer weiteren Breite bis zu 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 % aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen;
 6. für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind;
 7. für Entwässerungseinrichtungen, die nicht flächenmäßiger Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr.1 und 3 sind, jedoch zu deren Funktionsfähigkeit erforderlich sind (z.B. Regenrückhaltebecken), nur für die zu entwässernden Flächen der jeweiligen Verkehrsanlage.
- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung bzw. Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.
- (3) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Umfang und Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand gehören die Kosten für
 1. den Erwerb (einschließlich Erwerbsnebenkosten) und die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen,
 2. die erstmalige Herstellung (einschließlich Unterbau, Befestigung sowie notwendige Erhöhungen, Vertiefungen oder Anpassungen) der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,
 3. die Übernahme von vorhandenen Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
 4. die Kosten für notwendige Ersatzmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
 1. den Wert, der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
 2. diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesfern-, Landes- bzw. 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 Satz 4 BauGB und des § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

§ 4

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

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

§ 5

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v. H. vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

§ 6

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.

§ 7

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde (§ 5) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 6) verteilt. Die Verteilung des so ermittelten umlagefähigen Aufwandes auf diese Grundstücke erfolgt im Verhältnis der Nutzflächen, die sich für diese Grundstücke aus der Vervielfachung der maßgeblichen Grundstücksfläche mit den nach § 8 maßgeblichen Nutzungsfaktoren ergeben.
- (2) Als maßgebliche Grundstücksfläche gilt bei Grundstücken,
 1. die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und mit der Restfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, wenn es baulich, gewerblich oder in beitragsrechtlich vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) genutzt werden kann;
 2. die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und teilweise im Außenbereich liegen, nur die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wenn diese baulich, gewerblich oder in beitragsrechtlich vergleichbarer Weise genutzt werden kann;
 3. für die kein Bebauungsplan besteht,
 - (a) wenn sie insgesamt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 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, nur die im Innenbereich liegende Fläche des Grundstücks.

§ 8 Nutzungsfaktoren

- (1) Der maßgebliche Nutzungsfaktor bei den erschlossenen Grundstücken, die baulich, gewerblich oder beitragsrechtlich vergleichbar nutzbar sind, wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.
- (2) Dabei gelten als Vollgeschoss alle Geschosse, die nach der Landesbauordnung (BbgBO) in der zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht geltenden Fassung Vollgeschosse sind. Kirchengebäude werden stets als eingeschossige Gebäude behandelt. Besteht im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Bauwerks in ihm kein Vollgeschoss im Sinne der BbgBO, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.
- (3) Der Nutzungsfaktor beträgt entsprechend der Ausnutzbarkeit der Grundstücke:
 - a) 0,75 bei einer Bebaubarkeit von weniger als einem Vollgeschoss,
 - b) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit Garage, Carport oder Stellplatz. Es sei denn, dass für Garagen mehrere Geschosse zulässig sind. Bei mehrgeschossigen Park- und Garagenbauten bestimmt sich der Nutzungsfaktor nach der Zahl der vorhandenen Vollgeschosse.
 - (c) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - (d) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - (e) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - (f) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
 - (g) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
 - (h) 1,5 bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder industriell genutzt werden können,
 - (i) 0,3 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sport- und Festplätze)
- (4) Als Zahl der Vollgeschosse gilt bei Grundstücken, die ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen:
 - a) ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse;
 - b) sind im Bebauungsplan nur Baumassenzahlen festgesetzt, die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden;
 - c) ist im Bebauungsplan nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5 für gewerblich oder industriell genutzte Grundstücke und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,3. Bruchzahlen werden hierbei auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden, so 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, die jedoch wegen ihrer Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbar sind 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 Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse, mindestens aber aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, so werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse;
- c) bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse, noch die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe festgesetzt ist, aus dem im Abrechnungsgebiet überwiegend festgesetzten Berechnungswert nach Abs. 4 Buchstaben a) bis c).

§ 9

Artzuschlag für gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise genutzte Grundstücke

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung wird der sich nach § 8 Abs. 3 Buchstaben a) bis g) ergebende Nutzungsfaktor um 0,5 erhöht:

1. bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs-, Kongress- und Hafengebiet oder vergleichbarer Nutzung;
2. bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter 1. genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
3. bei Grundstücken außerhalb der unter 1. und 2. bezeichneten Gebiete, bei denen mehr als ein Drittel der vorhandenen Geschossflächen gewerblich, industriell oder in gleichartiger Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn- und Schulgebäuden, Kindertagesstätten, Praxen für frei Berufe) genutzt wird. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

§ 10

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage gesondert beitragspflichtig.
- (2) Mehrfach erschlossene Grundstücke (Eckgrundstücke und Grundstücke zwischen zwei und mehr Erschließungsanlagen) sind bei der Beitragsermittlung zu jeder Erschließungsanlage mit jeweils nur 50% ihrer Grundstücksfläche heranzuziehen.
- (3) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.
- (4) Der Beitragsausfall geht zu Lasten der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke.

- (5) Die Ermäßigung für mehrfach erschlossene Grundstücke wird nicht gewährt:
- a) wenn die Ermäßigung dazu führt, dass sich der Beitrag eines anderen Beitragspflichtigen im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v.H. erhöht;
 - b) für Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten.

§ 11 Kostenspaltung

Der Beitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahnen
4. Radwege
5. Gehwege
6. kombinierte Geh- und Radwege
7. unselbstständige Parkflächen
8. unselbstständige Grünanlagen
9. Entwässerungseinrichtungen
10. Beleuchtungseinrichtungen
11. Mischflächen
12. Immissionsschutzanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden. Mischflächen im Sinne von Ziffer 11 sind solche Flächen, bei denen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Ziffern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert sind und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet wird.

§ 12 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
1. der Grunderwerb abgeschlossen ist,
 2. sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen,
 3. die im jeweiligen Bauprogramm vorgesehenen flächenhaften Teileinrichtungen folgenden Anforderungen entsprechen:
 - (a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege und kombinierte Geh- und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen;
 - (b) selbstständige oder unselbstständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, bindigen oder nichtbindigen Mineralstoffgemischen oder ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise aufweisen;
 - (c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - (d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend (a) und ggf. b) hergestellt und im begrüntem Bereich den Anforderungen unter (c) entsprechen.

- (2) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen gärtnerisch gestaltet sind.

§ 13

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall ergänzend geregelt.

§ 14

Vorausleistungen

- (1) Die Gemeinde kann für ein Grundstück, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben. Voraussetzungen dafür sind:
- (a) ein Bauvorhaben wird auf dem Grundstück genehmigt oder
 - (b) mit der Herstellung der Erschließungsanlagen wurde begonnen und die endgültige Herstellung ist innerhalb von vier Jahren zu erwarten.
- (2) Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht mehr beitragspflichtig ist.
- (3) Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlass des Vorausleistungsbescheides noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung zurückverlangt werden, wenn die Erschließungsanlage bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benutzbar ist. Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz (ehemals Diskontsatz der Deutschen Bundesbank – Änderung durch § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuches) jährlich zu verzinsen.

§ 15

Beitragspflichtige

- (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 Artikel 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 Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (5) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Abs. 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Abs. 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Abs. 4 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum.

§ 16
Fälligkeit, Stundung, Erlass

- (1) Die Vorausleistung bzw. der endgültige Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des jeweiligen Bescheides fällig.
- (2) Zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall sind Stundung (mit und ohne Ratenzahlung) und Erlass auf begründeten Antrag entsprechend der §§ 222 und 227 Abgabenordnung (AO) möglich.
- (3) Gestundete Forderungen werden auf der Grundlage der §§ 234 und 238 AO verzinst.

§ 17
Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der Beitragspflicht auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung abgelöst werden.
- (2) Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 18
Inkrafttreten, Außerkraftsetzung

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten folgende Satzungen außer Kraft:
 - die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Elstal vom 20.06.1995,
 - die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Wustermark vom 21.06.1995.

Wustermark, den 26.10.2006

gez. Drees
Bürgermeister