

## **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Auf der Grundlage des § 132 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) in der Sitzung am 13.10.2009 folgende Satzung beschlossen:

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

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

### **§ 2 Art der Erschließungsanlage**

Erschließungsanlagen sind

- (1) die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege, Plätze;
- (2) die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Gehwege, 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 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 zu 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 6 m
    - 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 erschlossenen Grundstücke,
  - 6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen Nrn. 1 bis 4 sind, 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 Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 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 Fläche die höchste Breite.
- (4) Die in Abs. 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 Unterbaus, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendige Erhöhungen oder Vertiefungen,
- d) die Herstellung von Mischverkehrsflächen,
- e) die Herstellung von Rinnen sowie der Bordsteine
- f) die Radwege mit Schutzstreifen
- g) die Gehwege
- h) die kombinierten Geh- und Radwege
- i) die Beleuchtungseinrichtungen
- j) die Entwässerung der Erschließungsanlagen
- k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
- l) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
- m) die Übernahme von vorhandenen Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen
- n) die Herstellung von Parkflächen, Parktaschen und Standspuren,
- o) die Herrichtung von Grünanlagen

(2) Der beitragsfähige Aufwand umfasst auch

- a) den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung,
- b) diejenigen Kosten, die für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen (Bundesstraßen, 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 tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

## **§ 5**

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

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

## **§ 6**

### **Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

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

## **§ 7**

### **Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

(1) Der nach den §§ 3 bis 5 ermittelte und gemäß § 6 reduzierte beitragsfähige

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 im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB 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 Nutzungsfaktor um 0,25.
  - b) 0,5 bei Grundstücken, die in einer baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Kirchengrundstücke, Friedhöfe, Freibäder, Campingplätze, Dauerkleingärten, Sportanlagen)
- (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 höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
  - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
  - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet 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 zulässige Gebäudehöhe überschritten wird.
- (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, mindestens jedoch aus der Zahl der in der näheren Umgebung vorhandenen Vollgeschosse.
  - 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 0,5 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 unter Buchstabe a) genannten Gebiete 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 Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Geschossfläche.

(7) Abs. 6 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke

## **§ 8**

### **Mehrfach erschlossene Grundstücke**

Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken ist der jeweils ermittelte Erschließungsbeitrag zu zwei Dritteln anzusetzen.

## **§ 9**

### **Kostenspaltung**

Der Beitrag kann für Teilanlagen wie

- a) Grunderwerb
- b) Freilegung von Erschließungsflächen
- c) Fahrbahn
- d) Mischverkehrsfläche
- e) Radwege und Sicherheitsstreifen
- f) Parkstreifen
- g) Gehweg
- h) Gemeinsamer Rad- und Gehweg
- i) Straßenbeleuchtung
- j) Oberflächenentwässerung
- k) Grünanlagen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

## **§ 10**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

- (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 der Erschließungsanlage ergeben sich aus dem Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
- a) Fahrbahnen und Gehwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
  - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung aus tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Rasengittersteinen oder Pflaster 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 zum 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- 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 Abs. 5 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

## **§ 13 Vorausleistungen**

Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht im vollen Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zu 90% des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, sofern mit der Maßnahme begonnen wurde.

**§ 14  
Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

**§ 15  
Stundung**

Stellt der Beitrag eine unbillige Härte für den Beitragspflichtigen dar, so kann er an die Gemeinde einen begründeten Antrag auf Stundung stellen. Entscheidungen zum Antrag werden im Rahmen der Abgabenordnung und gemeindlichen Richtlinien getroffen.

**§ 16  
Ablösung des Erschließungsbeitrages**

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

**§ 17  
In Kraft treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft

Ausgefertigt:

Groß Kreutz (Havel), den 14.10.2009

Reth Kalsow  
Bürgermeister