

**Satzung über die Erhebung der
Erschließungsbeiträge in der Gemeinde Birkenwerder
vom 02.04.2009**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und der § 3 und 28 Abs.2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, S.286) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08, S.202,207) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder am 02.04.2009 folgende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen beschlossen:

**§ 1
Erhebung des Erschließungsbeitrages**

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Gemeinde Birkenwerder entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches Erschließungsbeiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlage**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand entsprechend den im BauGB § 127 Abs. 2 aufgeführten Anlagen für:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche im 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) in voller Breite,

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 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige 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 (selbstständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

- (2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, 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.

§ 3

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

- (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 Rand- und Bordsteine,
 - e) die Radwege mit Schutzstreifen,
 - f) die Gehwege mit Randsteinen und/oder Schrammborden,
 - g) die kombinierten Geh- und Radwege,
 - h) die gemeinsamen 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 der Grünanlagen.
 - p) die Mischverkehrsflächen, Fußgängerzonen oder verkehrsberuhigte Bereiche einschließlich Sitzbänke, Fahrradständer und Spiel-/Sportgeräte als Bestandteil dieser Verkehrsfläche,

- q) Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die beitragsfähige Maßnahme entstanden sind,
 - r) Immissionsschutzanlagen:
hierunter fallen alle Anlagen zur Minderung des Einflusses von Lärm auf die Wohnquartiere, z. B. Lärmschutzwände, Lärmschutzmauern; Die Anteile der Beitragspflichtigen am Aufwand werden durch eine Einzelsatzung festgelegt,
 - s) die Planung und Bauleitung einschließlich der Kosten hierzu beauftragter Dritter, die anteilig den nachfolgenden beitragsfähigen Maßnahmen zugeordnet werden,
 - t) die Fremdfinanzierung.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand umfasst auch
- a) den Wert, der von der Gemeinde 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

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Einzelanlagen, Abschnittsbildung, Abrechnungsgebiet)

- (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.
- (3) 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.

§ 5

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Von dem ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand trägt die Gemeinde 20 v. H.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 bis 4 ermittelte und gemäß § 5 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet § 4 Abs. 3) 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 bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
Bei Grundstücken, die über die Grenze des Bebauungsplanes hinausreichen, gilt zusätzlich die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt bei Grundstücken, für die kein Bebauungsplan besteht und die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen (§ 34 BauGB), die Gesamtfläche des Grundstückes.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit
 - a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss
 - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen
 - c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen
 - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen
 - e) 2,00 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen
 - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Grundstücke für den Gemeinbedarf)
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
 - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Wenn die tatsächliche Bebauung diese Zahl überschreitet, die Zahl der tatsächlich vorhandenen 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 höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden
- (6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans 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 auf volle Zahlen auf- oder abgerundet 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.
- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 4 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-, 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 Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung mehr als 1/3 der Grundstücksfläche betrifft.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für die Abrechnung selbstständiger Grünanlagen.
- (9) Als Vollgeschoss im Sinne dieser Satzung gelten Vollgeschosse nach Maßgabe der Festsetzungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, werden je angefangene 2,30 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

§ 7

Mehrfach erschlossene Grundstücke

- (1) Bei einem Grundstück, welches an zwei oder mehrere Erschließungsanlagen liegt, wird der errechnete Beitrag nur zu zwei Dritteln erhoben.
Die sich daraus ergebende Differenz wird durch die Gemeinde getragen.
- (2) Liegt ein nur Wohnzwecken dienendes Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, entfällt die Vergünstigung, wenn beide Erschließungsanlagen so weit voneinander entfernt liegen, dass aus dem zwischen ihnen liegenden Grundstück mindestens zwei Baugrundstücke gebildet werden können.
- (3) Für Grundstücke für den Gemeinbedarf, Friedhöfe, Kirchengrundstücke, Sportanlagen, Freibäder und Dauerkleingärten gilt Abs. 1 entsprechend.

§ 8

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für die Teilanlagen
- 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 Rand- und Bordsteine,
 - e) die Radwege mit Schutzstreifen,
 - f) die Gehwege mit Randsteinen und/oder Schrammborden,
 - g) die kombinierten Geh- und Radwege,
 - h) die gemeinsamen Geh- und Radwege,
 - i) die Beleuchtungseinrichtungen,
 - j) die Entwässerung der Erschließungsanlagen,
 - k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern
 - l) die Herstellung von Parkflächen, Parktaschen und Standspuren
 - m) die Herrichtung der Grünanlagen.
 - n) die Mischverkehrsflächen, Fußgängerzonen oder verkehrsberuhigte Bereiche einschließlich Sitzbänke, Fahrradständer und Spiel-/Sportgeräte als Bestandteil dieser Verkehrsfläche,
 - o) Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die aufgrund des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die beitragsfähige Maßnahme entstanden sind,
 - p) Immissionsschutzanlagen:
hierunter fallen alle Anlagen zur Minderung des Einflusses von Lärm auf die Wohnquartiere, z. B. Lärmschutzwände, Lärmschutzmauern; Die Anteile der Beitragspflichtigen am Aufwand werden durch eine Einzelsatzung festgelegt,
 - q) die Planung und Bauleitung einschließlich der Kosten hierzu beauftragter Dritter, die anteilig den nachfolgenden beitragsfähigen Maßnahmen zugeordnet werden, gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.
- (2) Die Kostenspaltung bedarf eines Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung, der vor Beginn der Maßnahme zu fassen ist.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbstständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen,
 - 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) 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) unselbstständige und selbstständige 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) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - b) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbstständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Art, Umfang und Herstellungsmerkmale von Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 werden durch eine ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 11

Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht

- (1) Hinsichtlich des Gegenstandes der Beitragspflicht im Sinne des § 133 Abs. 1 BauGB ist eine abstrakte Bebaubarkeit maßgeblich.
- (2) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§ 133 Abs. 2 BauGB)
- (3) In den Fällen einer Kostenspaltung entsteht die Beitragspflicht mit Abschluss der Maßnahme, deren Aufwand durch den Teilbetrag gedeckt werden soll, und der Anordnung der Kostenspaltung.
- (4) Bei der Abrechnung von bestimmten Abschnitten einer Erschließungsanlage entsteht die Beitragspflicht mit der endgültigen Herstellung der Abschnittsmaßnahme und der Anordnung der Abschnittsbildung.

§ 12

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 Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche 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 Absatzes 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.
- (6) Bei Rechtsnachfolge gehen alle Verpflichtungen des bisherigen Beitragspflichtigen auf den Rechtsnachfolger über. Die persönliche Haftung des Rechtsvorgängers bleibt hiervon unberührt. Die Rechtsnachfolge ist der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

§ 13

Vorausleistungen

Die Gemeinde Birkenwerder kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, sofern mit der Maßnahme begonnen wurde und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von 4 Jahren zu erwarten ist. Vorausleistender ist der, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides die Voraussetzungen des § 12 erfüllt.

Eine Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen.

§ 14

Fälligkeit

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

§ 15

Stundung

Die Gemeinde Birkenwerder kann in Fällen besonderer Notlagen oder unbilliger Härten die Beitragspflicht stunden. Dazu muss der Beitragspflichtige unverzüglich einen schriftlichen, mit einer Begründung versehenen Antrag an die Gemeinde stellen.

§ 16

Ablösung des Erschließungsbeitrages

In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrages vereinbart werden.

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

§ 17

Inkrafttreten

Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2009 in Kraft.

Birkenwerder, den 03.04.2009

Dienstsiegel

Kurt Vetter
Bürgermeister