

Satzung der Stadt Werneuchen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (GVBl. I S. 1748) in Verbindung mit §§ 3, 28 Abs. 2 Nr. 9 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 32]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen in der Sitzung vom 13.08.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Stadt Werneuchen erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und nach Maßgabe dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für folgende nach Art und Höchstumfang beschriebene Erschließungsanlagen:

1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, an denen eine Bebauung zulässig ist.

Beitragsfähige Straßenbreiten: **anbaubar**

Vollgeschosse	beidseitig	einseitig
	bis zu	bis zu
bis zu 2	12 m	9 m
mit 3 oder 4	15 m	12 m
mehr als 4	18 m	13 m

2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten dienen mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung zulässig ist,

Beitragsfähige Straßenbreiten: **anbaubar**

beidseitig	einseitig
bis zu	bis zu
18 m	13 m

3. Mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5m;

4. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m;

5. Parkflächen

- a) als Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß 1, 2 und 4 bis zu einer weiteren Breite von 6m;
- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß 1, 2 und 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen

- a) als Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß 1, 2 und 4 bis zu einer weiteren Breite von 6m;
- b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß 1, 2 und 4 sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Abs.1 Nr. 1, 2 und 4 angegebenen Maße für den Wendeplatz 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 Nr. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3 Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4 Anteil der Stadt Werneuchen am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt Werneuchen trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5 Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der angeschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
- (3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes,
 - a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufende Linie. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
 - b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.
Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.
- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 oder 3) vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor. Dieser beträgt
 - a) bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich je weiteres Vollgeschoss um 0,25.
 - b) bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen) 0,5.
- (5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
 - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
 - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden,
 - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen abgerundet werden.Ist tatsächlich eine höhere als die festgelegte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten wird.
- (6) 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 zulässigen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,00 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen 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 0,5 erhöht:
 - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe;

- b) bei Grundstücken in Gebieten ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstaben a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn- 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 Fläche als Geschoßfläche.

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

§ 6 Mehrfach erschlossene Grundstücke

Für überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücken, die von mehr als einer voll in der Baulast der Stadt Werneuchen stehenden Erschließungsanlage im Sinne des § 2 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 2 bzw. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden für:

1. Grunderwerb,
2. Freilegung von Erschließungsflächen,
3. Fahrbahn,
4. Radweg und Sicherheitsstreifen,
5. Gehweg,
6. kombinierter Geh- und Radweg,
7. unselbständige Parkfläche,
8. unselbständige Grünanlage,
9. Entwässerungsanlage,
10. Beleuchtungseinrichtung,
11. Verkehrsmischflächen

§ 8 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 Stadt Werneuchen 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) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege 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) unselbständige und selbständige 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) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;
 - d) Mischflächen in befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig fertiggestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Werneuchen stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

Die Stadt Werneuchen 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. Soll die Vorausleistung mehr als 50 % des künftigen Erschließungsbeitrags betragen, bedarf es eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.

§ 11 Information der Bürger

Die Beitragspflichtigen nach § 134 BauGB sind bei einer erschließungsbeitragspflichtigen Maßnahme vor Baubeginn in Form einer Anliegerversammlung über die Maßnahme zu informieren.

§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehen einer sachlichen Erschließungsbeitragspflicht auf der Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.

§ 13 Fälligkeit

Der Beitrag oder die Vorausleistung wird einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabenbescheides fällig.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Werneuchen, den 27.08.2015

Burkhard Horn
Bürgermeister

- Siegel -