

Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Schwielowsee

Aufgrund von § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) und § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Juni 2003 (GVBl. I 172, 173 bis 176) in Verbindung mit den §§ 1 u. 2 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) Neufassung vom 15.06.1999 (GVBl. I S. 231) zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 04. Juni 2003, (GVBl. I S. 172, 177)

hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee in ihrer Sitzung am 17.12.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Gemeinde Schwielowsee erhebt zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Beitrag.

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Beitragspflichtiger

Gemäß §134 Abs. 1 BauGB ist beitragspflichtig derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Art. 233 § 4 EGBGB belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts an Stelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

§ 3

Art der Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen sind

- (1) die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
- (2) die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Fahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete;
- (3) Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB;
- (4) öffentliche Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
- (5) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlage sind.

§ 4

Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für
 1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
 2. ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für die Entwässerung und die Beleuchtung,;
 3. die Übernahme von Anlagen in gemeindliche Erschließungsanlagen.

- (2) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:
 1. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, einschließl. der Erschließung in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten 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,
 2. mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,
 3. Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m,
 4. Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von 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 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke,
 6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
 - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 3 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 (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

- (3) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepplatz, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 und 3 angegebenen Maße für den Bereich des Wendehammers um die Hälfte, mindestens aber um 8 m.

- (4) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

- (5) Die in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 5

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 6

Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Gemeinde trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden.

§ 7

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

- (1) Der nach den §§ 3 und 4 ermittelte und gemäß § 4 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 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 im Geltungsbereich einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. Baugesetzbuch (BauGB) (BGBl. I S 2081), die gesamte Fläche, wenn für das Grundstück die darin bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist.
- (4) Bei Grundstücken, die über die Grenzen des Bebauungsplanes, einer Klarstellungs- oder Abrundungssatzung hinausreichen, gilt die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes bzw. der Klarstellungs- oder Abrundungssatzung.
- (5) Bei Grundstücken, die ganz oder teilweise im Außenbereich liegen (§35 BauGB) und baulich oder gewerblich genutzt werden, errechnet sich die beitragspflichtige Fläche aus der Grundfläche der baulichen Anlagen mal 5, höchstens jedoch die Fläche des Buchgrundstücks.
- (6) Bei Grundstücken, die sich sowohl im Bereich einer Klarstellungs- oder Abrundungssatzung oder im Bereich eines Bebauungsplanes und im Außenbereich befinden, werden die nach den vorhergehenden Absätzen ermittelten Flächen addiert.
- (7) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 - 6) vervielfacht mit einem Nutzungsfaktor, der bei einer Bebaubarkeit oder Bebauung mit einem Geschoss 1,0 beträgt. Für jedes weitere mögliche Geschoss erhöht sich der Faktor 1,0 um 0,25. Bei zweigeschossiger Bebaubarkeit beträgt der Faktor also 1,25, bei dreigeschossiger Bebaubarkeit 1,5 und so fort.
- (8) Bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen) wird der Nutzungsfaktor 0,5 angesetzt.
- (9) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (§6 Abs. 2) ergibt sich die Zahl der Geschosse wie folgt:
 - a) Ist die Zahl der Geschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Geschosse.
 - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Geschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 2,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Geschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 2,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Geschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zu Grunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

10) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (§6 Abs. 3 - 6) oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Geschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Geschosse:

a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse. Liegt die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse höher, so ist diese höhere Zahl maßgebend.

b) Ist die Zahl der Geschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Geschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 2,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Liegt die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse höher, so ist diese höhere Zahl maßgebend.

c) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Geschosse.

d) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder in ähnlicher Weise genutzt werden können, wird ein Geschoss zu Grunde gelegt.

e) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Geschoss zu Grunde gelegt.

f) Bei Grundstücken mit Versorgungseinrichtungen, die im Eigentum Privater stehen und von diesen privatwirtschaftlich und ohne öffentlich-rechtliche Zweckbestimmung betrieben werden, wird ein Geschoss zu Grunde gelegt.

11) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 7 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten;

b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstaben a) genannten Gebieten 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 mehr als ein Drittel der vorhandenen Gebäudeflächen umfasst. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Gebäudefläche.

Abs. 11 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossenen Grundstücke.

12) Geschosse im Sinne dieser Satzung sind die ein Gebäude vertikal gliedernden Ebenen eines Gebäudes, die jeweils durch eigene (Geschoss)Decken voneinander getrennt sind und in denen sich die Räume des Gebäudes befinden.

Geschosse verfügen über einen eigenen unteren und oberen baulichen Abschluss; seitliche Abgrenzungen sind nicht erforderlich, insoweit genügt vielmehr, dass der notwendige obere bauliche Abschluss z.B. auf Pfeilern oder Stützen ruht. Keine Geschosse sind solche (Hohl)Räume, die für den auch nur vorübergehenden Aufenthalt nicht geeignet sind.

§ 8

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke (Eckgrundstücke), die durch mehrere beitragsfähige Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind zu jeder Erschließungsanlage beitragspflichtig.
- (2) Der sich nach § 6 ergebende Beitrag wird nur zu 60 % v.H. erhoben, wenn beide Anlagen ganz oder teilweise in der Baulast der Gemeinde liegen.
- (3) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen und ist an beiden eine Bebauung möglich, so gilt an jeder Erschließungsanlage die Hälfte der gesamten Grundstücksfläche als Grundstück.

§ 9

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

01. Grunderwerb,
02. Freilegung,
03. Fahrbahn,
04. Radweg,
05. Gehweg,
06. gemeinsamer Geh- und Radweg
07. unselbständige Parkfläche,
08. unselbständige Grünanlage,
09. Mischfläche,
10. Entwässerungseinrichtung,
11. Beleuchtungseinrichtung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i. S. v. Nummer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Nummern 3 - 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 10

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 Gemeinde 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 den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 11 Immissionsschutzanlagen

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

§ 12 Vorausleistungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben.

§ 13 Ablösung des Erschließungsbeitrages

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

§ 14 Fälligkeit und Zahlung

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 15 Auskunfts- und Duldungsvorschriften

Die Beitragspflichtigen haben der Gemeinde die für die Festsetzung und Erhebung der Beiträge erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
Die Gemeinde kann die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ermitteln.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne § 5 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg handelt, wer entgegen § 12, der Auskunfts- und Duldungspflicht vorsätzlich oder fahrlässig nicht nachkommt.
Jede Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- EUR geahndet werden.

§ 17
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2004 in Kraft.
Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Erschließungssatzung der Gemeinde Ferch vom 30.08.1995 außer Kraft.

Schwielowsee, den 28.01.2004

Schwielowsee, den 28.01.2004

gez.
K. Hoppe
Bürgermeisterin

gez.
R. Büchner
als Vorsitzender der Gemeindevertretung
Schwielowsee