

## **Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Königs Wusterhausen (Erschließungsbeitragssatzung)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat in ihrer Sitzung am 17. September 2012 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 vom 26.09.2012, Seite 65) auf Grundlage des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G. zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BBgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr.19, S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.3.2012 (GVBl. I/12, Nr. 16) in den jeweils gültigen Fassungen folgende Erschließungsbeitragssatzung beschlossen:

In-Kraft-Treten: 27.09.2012

### **§ 1**

#### **Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Erschließungsbeiträge werden nach den Bestimmungen des BauGB (§§ 127 bis 135) und dieser Satzung für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen erhoben.

### **§ 2**

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die erstmalig endgültige Herstellung von:
1. öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen, in allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten
    - a) bei zulässiger, beidseitiger Bebauung
      - bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m,
      - bis zu 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 m,
      - über 4 Vollgeschosse mit einer Breite bis zu 18 m,
    - b) bei zulässiger, einseitiger Bebauung
      - bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 9 m,
      - bis zu 4 Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 m,
      - über 4 Vollgeschosse mit einer Breite bis zu 13 m;
  2. öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen in Kern-, Gewerbe-, Industriegebieten sowie in Sondergebieten,
    - a) bei zulässiger, beidseitiger Bebauung mit einer Breite bis zu 20 m,
    - b) bei zulässiger, einseitiger Bebauung mit einer Breite bis zu 14,5 m;
  3. öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Wohngebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m;
  4. Sammelstraßen innerhalb von Baugebieten, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind, mit einer Breite bis 21 m;
  5. Parkflächen,
    - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m (unselbstständige Parkflächen),
    - b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Parkflächen), in Höhe von maximal 15 % aller sich im

- Abrechnungsgebiet (§ 5) befindlichen Grundstücksflächen;
6. Grünanlagen, einschließlich Ausstattungsgegenstände (z. B. Mobilar, vereinzelt Kinderspielgeräte),
- a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nr. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m (unselbstständige Grünflächen),
  - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbstständige Grünanlagen), in Höhe von maximal 15 % aller sich im Abrechnungsgebiet (§ 5) befindlichen Grundstücke, jedoch mit der Ausnahme, dass eine Abrechnung gemäß Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BnatSchG erfolgt.
7. Erschließungsanlagen innerhalb von Dauerkleingartengeländen, sofern sie sich im beplanten Gebiet befinden und eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist, bis zu einer Breite von 6 m.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nr. 1 bis 4, 6a und 7 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das Gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere Erschließungsanlagen bzw. Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.
- (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 - 4, 6a und 7 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

### § 3

#### Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der Erschließungsaufwand gemäß § 127 BauGB umfasst die Kosten für
1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
  2. ihre erstmalig endgültige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Oberflächenentwässerung und ihre Beleuchtung;
  3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (3) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung. Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne der §§ 57 Satz 4 und 58 Absatz 1 Satz 1 BauGB auch der Wert nach § 68 Absatz 1 Nr. 4 BauGB.
- (4) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird grundsätzlich für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Abweichend von Satz 1 kann die Stadt den beitragsfähigen Erschließungsaufwand
- a) für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage gemäß § 130 Absatz 2 BauGB separat ermitteln,
  - b) mehrerer Erschließungsanlagen, die funktionell voneinander abhängig sind, in einer Erschließungseinheit zusammenfassen.

### § 4

#### Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

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

### § 5

#### Abrechnungsgebiet

- (1) 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.

(2) Erschlossen im Sinne dieser Satzung ist ein Grundstück, das eine Zufahrts- und/oder Zuwegungsmöglichkeit zur öffentlichen Straße besitzt.

## § 6

### Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebiet nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche gemäß Absatz 1 gilt:
- a) bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.
  - b) bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,
    - 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 verlaufenden Linie. (Grundstücketeile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.)
    - soweit sie nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Bebauung bzw. Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Bebauung bzw. Nutzung.

Dies gilt grundsätzlich für alle Grundstücke, die sowohl im unbeplanten oder beplanten Gebiet eines gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortes/Ortsteiles liegen, als auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortes/Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen, jedoch bis in den Außenbereich gemäß § 35 BauGB ragen.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche gemäß Absatz 2 vervielfacht mit:
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
  - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
  - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit 3 Vollgeschossen,
  - d) 1,75 bei einer Bebaubarkeit mit 4 Vollgeschossen,
  - e) 2,0 bei einer Bebaubarkeit mit 5 Vollgeschossen,
  - f) 2,25 bei einer Bebaubarkeit mit 6 Vollgeschossen,
  - g) 2,5 bei einer Bebaubarkeit mit 7 Vollgeschossen; der Faktor erhöht sich um je 0,25 für jedes weitere Vollgeschoss,
  - h) 0,5 bei Grundstücken, deren Grundstücksflächen auf Grund ihrer Zweckbestimmung nicht oder nur zu einem untergeordneten Teil mit Gebäuden überbaut werden dürfen (z. B. Dauerkleingärten in beplanten Gebieten, private Sportplätze bzw. -anlagen, Sporthallen / Stadien / Campingplätze / Freibäder, Kirchengrundstücke, Friedhöfe),
  - i) 0,2 bei Gemeinbedarfsflächen bzw. Grundstücken, die mit Gemeinbedarfs-einrichtungen (z.B. Kita's, Schulen, Bibliotheken) bebaut sind und als solche genutzt

werden, sofern die Nutzung für öffentliche Zwecke überwiegt und die Nutzung privatwirtschaftlichem Interesse entzogen ist.

Als Vollgeschosse im Sinne dieser Satzung gelten alle oberirdischen Geschosse, die zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt werden. Dazu zählen auch ausgebaute/ausbaubare Dachräume. Oberirdische Geschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ist eine Vollgeschossezahl wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, werden bei gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken je angefangene 3,50 m Höhe und bei allen in anderer Weise baulich genutzten Grundstücken je angefangene 2,80 m Höhe des Bauwerkes als ein Vollgeschoss gerechnet.

(4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, ergibt sie sich aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

b) Ist statt der Zahl der Vollgeschosse nur die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt, so gilt als Zahl der Vollgeschosse in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO die durch 3,5 und in allen anderen Baugebieten die durch 2,8 geteilte höchstzulässige Gebäudehöhe, abgerundet auf ganze Zahlen.

c) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe der baulichen Anlage, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5, abgerundet auf ganze Zahlen.

d) Sind ausschließlich Garagen oder Stellplätze zulässig, wird ein Vollgeschoss je Nutzungsebene festgesetzt.

e) Wurde eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt, gelten zwei Vollgeschosse.

f) Wurde eine industrielle Nutzung ohne Bebauung festgesetzt, gelten drei Vollgeschosse.

g) Wurde weder die Zahl der Vollgeschosse, noch die Höhe der baulichen Anlage oder die Baumassenzahl bestimmt, so gilt die Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, abgeleitet aus dem Maß der Bebauung im Sinne der Einfügung gemäß § 34 BauGB.

h) Wurde die Zahl der Vollgeschosse gemäß a) bzw. g) oder die Höhe der baulichen Anlagen gemäß b) oder die Baumassenzahl gemäß c) überschritten, gilt die tatsächlich vorhandene Zahl der Vollgeschosse oder die sich nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Berechnungswerte gemäß b) bzw. c).

(5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes/Ortsteiles (§ 34 BauGB) ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, die wiederum sich aus dem Maß der Bebauung im Sinne der Einfügung gemäß § 34 BauGB ergibt. Überschreitet die Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse dieses Maß, so gilt die tatsächlich vorhandene Anzahl der Vollgeschosse.

b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse, die wiederum sich aus dem Maß der Bebauung im Sinne der Einfügung gemäß § 34 BauGB ergibt.

c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden zwei Vollgeschosse zu Grunde gelegt.

- d) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber industriell genutzt werden können, werden drei Vollgeschosse zu Grunde gelegt.
- e) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen zulässig sind, wird ein Vollgeschoss je Nutzungsebene zu Grunde gelegt. Für Grundstücke, auf denen nur Garagen vorhanden sind, gilt b).
- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 5 festgesetzten Faktoren
- a) um 1,0 erhöht, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan festgesetzten Kern- (§ 7 BauNVO), Gewerbe- (§ 8 BauNVO), Industrie- (§ 9 BauNVO) oder Sondergebietes (§ 11 BauNVO) liegt,
- b) um 0,5 erhöht bei bebauten Grundstücken mit einer gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzung, wenn das Grundstück innerhalb eines tatsächlich bestehenden (§ 34 BauGB) oder durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (§§ 3, 4, 4a BauNVO) oder Mischgebietes (§ 6 BauNVO) bzw. ohne ausdrückliche Gebietsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsgebietes liegt und die gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzung oder die Nutzung in ähnlicher Weise im Vergleich zur Wohnnutzung mit einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr der Erschließungsanlage verbunden ist. (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- und Schulgebäuden, Arztpraxen, sonstige freiberufliche Büronutzungen sowie bei Grundstücksflächen ohne Bebauung, z.B. Lagerungsflächen, Abstellflächen).
- (7) Abs. 6 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.
- (8) Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) wird grundsätzlich die so genannte Eckgrundstücksvergünstigung angewandt. Das bedeutet, bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes werden bei mehrfach erschlossenen Grundstücken lediglich 75 % der Grundstücksfläche als anrechenbar zu Grunde gelegt.  
Ausnahme:  
Bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit sind mehrfach erschlossene Grundstücke bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Eine Eckgrundstücksvergünstigung wird für diese Grundstücke deshalb nicht gewährt.
- (9) Die anrechenbare Grundstücksfläche wird auf volle Quadratmeter gerundet.

## § 7 Beitragspflichtiger

- (1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer des Grundstückes ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch belastet, so ist der Inhaber dieses Rechtes anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner, bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
- (2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 4 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

## § 8

## **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen, auch Richtungsfahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege, zusammen oder einzeln,
6. gemeinsame Geh- und Radwege,
7. Parkflächen,
8. Grünanlagen,
9. Oberflächenentwässerungseinrichtungen,
10. Beleuchtungseinrichtungen,
11. Mischflächen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Ziffer 11 sind solche Flächen, bei denen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 - 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei denen bei Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet wird.

### **§ 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 Stadt stehen bzw. öffentlich gewidmet sind oder gemäß § 48 Abs. 7 BbgStrG als solche gelten und
  - b) sie über betriebsfertige Oberflächenentwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen.
- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
  - a) Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, gemeinsame Geh- und Radwege sowie Mischflächen 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 ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise bestehen,
  - c) unselbstständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
  - d) 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 ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen bzw. öffentlich gewidmet sind oder gemäß § 48 Abs. 7 BbgStrG als solche gelten und gärtnerisch gestaltet sind.
- (4) Die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage ergeben sich aus dem förmlich festgelegten Bauprogramm.

### **§ 10**

#### **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der erstmalig endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzungen im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

### **§ 11**

#### **Vorausleistung und Ablösung**

Im Fall des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages mit Baubeginn erhoben werden.

Der Erschließungsbeitrag kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages besteht nicht.

### **§ 12**

#### **Fälligkeit**

Der Beitrag bzw. die Vorausleistung werden 1 Monat nach Bekanntgabe des Beitrags- bzw. Vorausleistungsbescheides fällig.